

## Verpflichtungskredit Arealentwicklung "Lischenmoos und Bahnhofplatz / Süd" Nr. 7900.5290.07 - Abrechnung

### 1 AUSGANGSLAGE

Am 23. August 2016 sprach der Grosse Gemeinderat einen Kredit über CHF 825'000 für die Zentrumsentwicklung Gümligen. Das räumliche Leitbild hat das Zentrum von Gümligen zum Hauptzentrum der Gemeinde erhoben. Ein grosser Teil des angestrebten Entwicklungsvolumens soll an zentralen Lagen realisiert werden. Im Rahmen der Werkstattgespräche zum räumlichen Leitbild hatte sich gezeigt, dass die beiden Ortszentren in mehrfacher Hinsicht Defizite aufweisen und aufgewertet werden sollen. Durch den urbanen Charakter und die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist das Areal südlich des Bahnhofs Gümligen zum Entwicklungsschwerpunkt erkoren worden, welcher prioritär entwickelt werden soll.

Die Arealentwicklung bezweckt die Realisierung eines urbanen Ortsteils, der mit zusätzlichen Wohnflächen einen wesentlichen Beitrag zur Bevölkerungsentwicklung leistet. Dabei soll auch ein identitätsstiftendes Zentrum für den Ortsteil Gümligen entstehen, indem attraktive öffentliche Räume, bessere Wegeverbindungen und vielfältige Nutzungen geschaffen werden.

Um die angestrebte Qualität zu verankern, braucht es eine planungsrechtliche Grundlage, welche auch sicherstellt, dass berechnigte Interessen der Bevölkerung sowie der Direktbeteiligten darin berücksichtigt werden.



Abbildung: westliches Zentrum Gümligen

## PROJEKTABLAUF

Praktisch zeitgleich mit der Entwicklung des Räumlichen Leitbildes wurde 2016 eine städtebauliche Studie zum Gebiet Lischenmoos im Zentrum von Gümligen erarbeitet. Dabei wurde erkannt, dass das grossmehrheitlich bereits überbaute Gebiet (Arbeitsnutzung) ein hohes mögliches Wohnpotenzial aufweist, welches in Zukunft ausgeschöpft werden soll. Das Studienergebnis wurde von der Öffentlichkeit im Rahmen von Werkstattgesprächen zur Entwicklung des Räumlichen Leitbildes sehr positiv aufgenommen. Auch bei den eigens durchgeführten Grundeigentümerinformationen fanden die Ergebnisse ein positives Echo und das geplante Vorgehen stiess auf Zuspruch.

Um Klarheit über die Ziele und Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung zu erhalten, wurde anschliessend im Jahr 2017 eine Testplanung durchgeführt. Drei interdisziplinäre Planungsteams lieferten dabei mit unterschiedlichen Entwicklungskonzepten wichtige inhaltliche Stossrichtungen für die künftige Entwicklung. Das Testplanungsverfahren wurde von einem Begleitgremium aus Fachexperten, Vertretern der Gemeinde Muri bei Bern sowie Grundeigentümer- und Quartiervertretern begleitet. Aufbauend auf den Ergebnissen der Testplanung wurde ein Masterplan als informelles Planungsinstrument erstellt. Der Masterplan wurde vom Gemeinderat verabschiedet und vom Grossen Gemeinderat an der Sitzung vom 22. Mai 2018 zur Kenntnis genommen.

Parallel zur Testplanung und der Erarbeitung des Masterplans wurden die kommunalen Richtpläne Verkehr und Siedlung revidiert und ein Freiraumkonzept erstellt. Die Themen der Zentrumsentwicklung konnten so in die übergeordneten Planungsinstrumente eingebettet und mit anderen Themen abgestimmt werden. Der Richtplan Siedlungsentwicklung beinhaltet ein separates Massnahmenblatt für die Zentrumsentwicklung Gümligen. Unter anderem sieht der Richtplan als Massnahme die Umsetzung der Inhalte des Masterplans in die Nutzungsplanung vor.

Innerhalb des beschlossenen Projekts wurden folgende **Planungsschritte** realisiert:

- Testplanung: Das Ergebnis des Verfahrens ist eine fundierte Projektvision, welche wichtige Randbedingungen für die künftigen planungsrechtlichen Vorgaben wie Abgrenzung des Entwicklungsgebietes, Art und Mass der angestrebten Nutzung, Erschliessungs- und Gestaltungsgrundsätze liefert. Im Rahmen der Testplanungsworkshops werden die Ergebnisse Partizipationsprozessen mit den Grundeigentümern sowie anderen wichtigen Anspruchsgruppen vorgestellt und diskutiert.
- Masterplan: Konzept / Synthese zur Arealentwicklung basierend auf den Ergebnissen der Testplanung
- Ausarbeitung der Bestimmungen zur Zone mit Planungspflicht: Umsetzung der Ergebnisse der Testplanung in grundeigentümerverbindliche Planungsinstrumente Zonenplan und Baureglement.
- Führen der Begleitgruppe "Grundeigentümer": Einbezug der Grundeigentümer in den Planungsprozess im Rahmen einer separaten Begleitgruppe.
- Professionelle Begleitung Kommunikation; regelmässige bürgernahe Information über die bewährten Kanäle zu den Ergebnissen der Testplanung und zur Umsetzung in die Planungsinstrumente.

### Zeitplan 2016

Testplanungsverfahren	2016 - 2018
Erlass Zone mit Planungspflicht (ZPP)	2018 - 2019
Realisierung	2019 - 2030 (ff.)

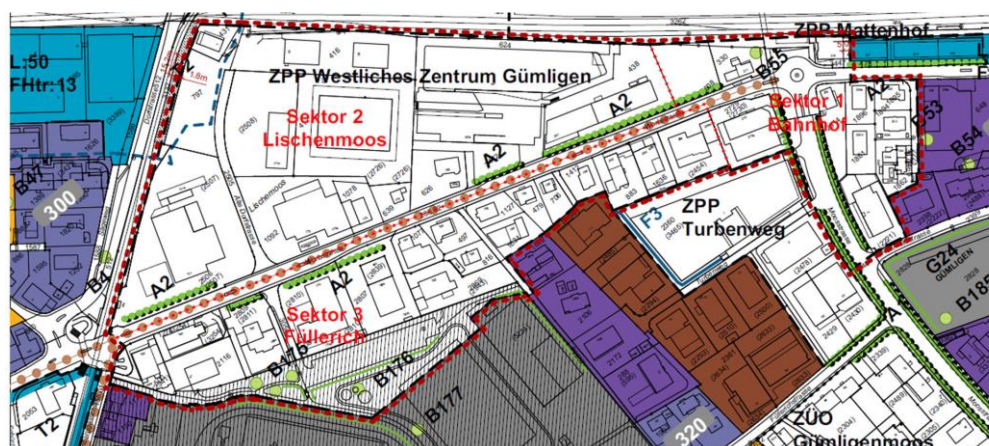
Der ehrgeizige Zeitplan der Planung (bis und mit ZPP) konnte praktisch eingehalten werden. Die Stimmbürgervorlage wurde im Jahre 2020 in den behördlichen Gremien vorbereitet und nach den gesetzlich vorgesehenen Verfahrensschritten zur Mitwirkung der Bevölkerung und zur Prüfung durch die kantonalen Instanzen am 27. September 2020 zur Volksabstimmung gebracht, leider mit negativem Ausgang (vgl. nachfolgend Ziff. 4).

## 3 REFINANZIERUNG

Der gesprochene Verpflichtungskredit von CHF 825'000 sollte durch Erträge aus dem Ausgleich von Planungsmehrwerten kompensiert werden. Aufgrund einer Schätzung wurde der Mehrwert der beabsichtigten Entwicklung auf rund CHF 17 Mio. veranschlagt. Gemäss gültigem Reglement kann bei diesem geschätzten Mehrwert mit einem Rücklauf von CHF 4.5 Mio. gerechnet werden.

## 4 PLANUNGSERGEBNISSE

Eingebettet in einen Strauss von ortsplanerischen Vorlagen (Massnahmenpaket 4) hat der Grosse Gemeinderat am 27. September 2020 den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern das Ergebnis der oben beschriebenen vorangegangenen Planungsschritte, d.h. die Zonenplan- und Baureglementsänderung zur Ablösung der bisherigen Arbeitszone, zum Entscheid vorgelegt.



Bekanntlich hat das Stimmvolk der Gemeinde Muri bei Bern die Vorlage "ZPP westliches Zentrum Gümligen" an der Urne abgelehnt. Aus der Nachbefragung zur Abstimmung ging hervor, dass die Mehrzahl der vorgeschlagenen Massnahmen zur Aufwertung des Areals unbestritten ist. Hingegen wurden das geplante Hochhaus auf dem Baufeld A1, das Verkehrsaufkommen sowie die Erschliessung und Qualität der Aussenräume als kritisch angemerkt.

## 5 AUSBLICK

Nach Kenntnis und Auswertung der Nachbefragung zur Abstimmung vom 27. September 2020 hat der Gemeinderat am 10. Januar 2022 einen neuen Planungskredit für den Neustart der Zentrumsentwicklung Gümligen (ZEG) in der Höhe von CHF 143'000.00 beschlossen (Konto 7900.5290.19). Die Vergabe der Arbeiten für die Überarbeitung des Masterplans, der ZPP und UeO (Verfahren + Prozessbegleitung) wurde dem bereits involvierten Planungsbüro erteilt (Metron Raumentwicklung AG). Gleichzeitig wurde die Bauverwaltung beauftragt, die bestehenden Projektkonten, insbesondere das für die Arealentwicklung "Lischenmoos und Bahnhofplatz / Süd", abzurechnen (7900.5290.07).

## 6 KOSTENABRECHNUNG

Dem Verpflichtungskredit über CHF 825'000 (inkl. MWST + 10% Reserve) steht ein Aufwand in den Jahren 2016 bis 2021 von CHF 823'190.09 gegenüber. Das ergibt eine Kreditunterschreitung von CHF 1'809.91.

Einnahmen aus dem Ausgleich der Mehrwerte sind bislang keine geflossen, da die grundeigentümergebundene Umsetzung in Zonenplan und Baureglement aussteht und folglich mögliche Mehrwerte (in Form erhöhter Nutzung) rechtlich noch nicht gesichert sind.

## 7 ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgenden

### **Beschluss**

zu fassen:

Die Abrechnung über den Verpflichtungskredit Nr. 7900.5290.07 für die Arealentwicklung "Lischenmoos und Bahnhofplatz / Süd" wird genehmigt. Sie schliesst bei einem bewilligten Gesamtkredit von CHF 825'000.00 mit CHF 823'190.09 ab (Kreditunterschreitung von CHF 1'809.91).

Muri bei Bern, 19. Dezember 2022

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Corina Bühler

Die Botschaft der Sitzung vom 23. August 2016 finden Sie unter:

<http://www.muri-quemligen.ch/politik/parlament/traktandengeschaefte/2016/>