

Zentrumsentwicklung Gümligen

Zusammenfassung Bereinigungsthemen Entwurf-Masterplan 2022 (Stand 14.11.2022)

Der Themenkatalog basiert auf den Rückmeldungen und Diskussionen im Rahmen des Werkstattgesprächs vom 16.8.2022 sowie den danach eingegangenen schriftlichen Rückmeldungen zum Masterplanentwurf (Planungsstand 15.8.2022).

a = allgemeiner Hinweis; Themen die i.d.R. bereits stufengerecht im Masterplan abgebildet sind bzw. in den folgenden Planungsschritten aufgegriffen werden

b = Themen, welche in die Bereinigung des Masterplans eingeflossen sind

Abbruch, Neubau, Erhalt von Gebäuden

- Baufeld A1, Abbruch Gebäude Worbstrasse 211: bereits im Rahmen der Testplanung erfolgte eine Auseinandersetzung und Interessenabwägung zum Thema Abbruch und Neubau auf dieser Parzelle. Vor allem die Lage und das enorme Potenzial für die Entwicklung, die Chance einer Aufwertung und Verdichtung an zentralster Lage haben dabei überwogen. Öffentliche Nutzungen sollen zudem künftig im Baufeld D angesiedelt werden. a
- Der Umbau bzw. die Umnutzung bestehender Bauten auch mit dem Ziel der Ressourcenschonung wird begrüsst. a

Bauweise

- Baufeld A1: an der Höhenreduktion und den Gestaltungsgrundsätzen wird festgehalten a
- Baulinien: der Masterplan definiert «wichtige Raumkanten» im Sinne von Baulinien. Diese werden im Rahmen der UeO präzisiert und entsprechende Vorgaben dazu definiert. a

Nutzungsverteilung/-anteile

- Anteile Wohnnutzungen: A1 Antrag 60-80%; C5 Antrag 30-85% b
es erfolgte eine Überprüfung mit folgenden Anpassungen im Masterplan: neu maximal 80% Wohnanteil für die Baufelder A1, A2, A3, C1, C2, C3, C5, D und E1
- Präzisierung Masterplan: überhöhte Erdgeschoss werden nur in Verbindung mit Arbeitsnutzungen angeordnet. Wohnnutzungen in den Erdgeschossen nur dann, wenn keine Konflikte mit den davor liegenden Aussenräumen bestehen oder bspw. im Hochparterre b
- Baufeld C1: keine Wohnnutzung im EG entlang der Dorfstrasse b

Höhen, Geschossigkeiten

- Bei den im Masterplan angeführten Höhen handelt es sich um maximale Höhendvorgaben. Über diese hinaus sind keine Dach- oder Attikageschosse zulässig. Zudem soll bei fünf- und sechsgeschossigen Gebäuden das oberste Geschoss von den Hauptfassaden zurückversetzt werden. b
- Die maximalen Gebäudehöhen wurden mit der Justierung 2022 reduziert. Neu sieht der Masterplan Baufelder für 4-, 5- und 6-geschossige Bauten vor. An vier Eckpunkten sollen bei besonders guter Einpassung 1 bis 2 zusätzliche Geschosse möglich sein. a

- Höhen und Geschossigkeiten südlich der Worbstrasse, Baufelder E2: im mittleren Abschnitt werden die Geschossigkeiten von 5 auf max. 4 Geschosse reduziert. b
- Generelle Höhensituation: es erfolgt eine Justierung bzw. ein Abgleich der Fassadenhöhe im Masterplan hinsichtlich der Höhen der überhöhten Erdgeschosses und den Ziffern und Messweisen gem. Baureglement; zudem wird im Masterplanbericht ein Kapitel zum Thema Höhen und Geschossigkeiten mit den Grundsätzen und Höhenvorgaben ergänzt; folgende Änderungen ergaben sich bei maximalen Fassadenhöhe durch die Justierung: b

Anzahl Geschosse	Höhe bisher (Entwurf MP 2022)	Neue giebelseitige Fassadenhöhe
4 Geschosse	16 m	16 m
5 Geschosse	20 m	19 m
6 Geschosse	22 m	22 m
7 Geschosse	26 m	25 m
8 Geschosse	30 m	28 m

Nutzungsmass

- Der Masterplan definiert aufbauend auf dem städtebaulichen Entwurf (und dessen Justierung im Rahmen der Überarbeitung 2022) für das Nutzungsmass Bandbreiten für drei Sektoren. Im Rahmen der ZPP und UeO werden diese weiter differenziert. a

Etappierung

- Die Flexibilität in der Etappierung und dabei die Unabhängigkeit für Entwicklungen einzelner Grundeigentümer ist nach wie vor ein Planungsgrundsatz. a

Verkehr und Parkierung

- Planung Knoten Melchenbühl: der aktuelle Projektstand (favorisierte Variante 1B) wird im Masterplan abgebildet b
- Umgestaltung Worbstrasse: parallel zur Masterplanung und den folgenden Planungsschritten erfolgt in Zusammenarbeit von Gemeinde und Kanton die Planung zur Umgestaltung der Worbstrasse. Masterplan (Kapitel 4) wird dahingehend präzisiert. Zielsetzungen wie grosszügige Trottoirs als Zirkulations- und Aufenthaltsflächen, sichere Querungsmöglichkeiten, Velostreifen oder Bäume werden gem. Masterplan weiterverfolgt. b
- Tempo 30 Worbstrasse: zumindest im Bereich Bahnhof Süd / Zentrumsplatz gem. Masterplan anzustreben. Das Thema wird in der Strassenplanung weiterverfolgt. a
- Anzahl Parkplätze pro Wohnung: diese wurde aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr und der nötigen Reduktion der Verkehrserzeugung auf 0.5 Parkplätze pro Wohnung festgelegt (Anpassung gem. ZPP Entwurf 2020). Zudem ist gem. Masterplan autoarmes Wohnen anzustreben. a
- Unterirdische Parkierung sowie die gemeinschaftlichen Anlagen, die Erweiterung von Anlagen und die Abstimmung der Zufahrten sind explizit im Masterplan erwähnt a
- Passerelle ist im Masterplan schematisch enthalten. Eine Präzisierung wird auf Ebene der UeO weiterverfolgt. a
- Fussverkehrsverbindung im nördlichen Arealteil Richtung Dentenberg: Aufgrund der Topographie ist die Fusswegverbindung im aktuelle Masterplan zwischen den Baufelder C1 und C2 zur Dorfstrasse hin vorgesehen. a

Energie

- Energiestandards: Plusenergie grundsätzlich möglich; hohe energetische Anforderungen werden begrüsst, Rahmenbedingungen im Masterplan dahingehen offen formuliert a

Bäume, Grossbäume

- Das Thema Bäume ist von grosser Bedeutung im Bereich der Aussenräume. Grossbäume sind erwünscht und werden im Bereich der Grün- und Freiraumgestaltung im Bericht erwähnt. Die Erläuterungen zu den Aussenräumen in grossflächigen Baufeldern werden ergänzt: diese sind grundsätzlich zu begrünen, ein Anteil der Freiflächen ist von Unterbauung freizuhalten, um das Pflanzen von Grossbäumen zu ermöglichen und die Versickerung zu begünstigen. In Folgeplanungen (z.B. Erschliessungsplanung Lischenmoos oder Alleekonzept Worbstrasse) wird das Thema weiter präzisiert. Vorgaben innerhalb der einzelnen Baufelder werden im Rahmen der Erarbeitung der UeO geprüft. b
- Fassadenbegrünung sind erwünscht und im Bericht im Bereich der Grün- und Freiraumgestaltung angeführt. a
- Die Pflanzung von Obstbäumen ist grundsätzlich möglich und kann ein bereicherndes Element bei der Gestaltung des Wohnumfeldes sein a
- Aufbauend auf dem Masterplan und in Abstimmung mit ZPP und UeO wird ein Alleekonzept für die Worbstrasse erarbeitet a

Naturschutz

- Geschützte Lebensräume und Objekte (gem. Zonenplan sowie Bestimmungen gem. Art. 70.1 Baureglement) werden auf der entsprechenden Planungsebene (ZPP und ggf. UeO) behandelt. a

Bachöffnung, Wasserhaushalt

- Das Thema Schwammstadt wurde im Masterplan aufgegriffen und soll stufengerecht weiterverfolgt werden. Gewässer- wie auch Freiraumthemen werden im Masterplan «Freiraum und Erschliessung» ergänzt und plangrafisch hervorgehoben. b
- Lage Offenlegung Stampflochbach: Die Möglichkeiten zur Bachöffnung wurden im Lauf des gesamten Planungsverfahrens seit der ersten städtebaulichen Studie ausgelotet. Aufgrund unterschiedlicher Rahmenbedingungen (wie bspw. den vorhandenen Wassermengen, der Grundeigentumsstruktur und der Realisierungsmöglichkeiten) wurde die aktuelle Lage der Bachöffnung im Baufeld C2 als beste Variante ausgewählt. Auch weil hier die Möglichkeit besteht eine möglichst naturnahe Gestaltung zu realisieren. a

Hitzeinseln, Klima, Freiräume, Versiegelung

- Das Thema «Versiegelung», die Bedeutung von durchlässigem Boden, auch zur Wasserspeicherung und zur Vermeidung von Hitzeinseln wird in den Masterplan aufgenommen. b
- Begrünte Aussenräume in den Grossflächigen Baufeldern C1, C3 und C4 wurden mit der Überarbeitung des Masterplans 2022 aufgenommen. Insbesondere mit dem Hintergrund von Umwelt- und Klimathemen wie Biodiversität, Kühlung oder Retention. a

Qualitätssichernde Verfahren

- Qualitätssichernde Verfahren (wie z.B. Wettbewerbe) werden zur Sicherstellung der Prinzipien und Zielsetzungen im Masterplan empfohlen. Im Rahmen der ZPP und UeO wird diese Empfehlung weiter präzisiert. a

Zentrumsplatz

- Der Zentrumsplatz ist ein wesentliches Qualitätsmerkmal der Planung und soll deshalb auch in den Planungssperimetern von ZPP und UeO aufgenommen werden. Ziel dabei ist es jedoch eine Unabhängigkeit bei Realisierung und Entwicklung sowohl von Bauvorhaben als auch von übergeordneten Infrastrukturen sicherzustellen. a
- Im Masterplan wird auch der Aussenbereich rund um das Vennerstöckli gem. Machbarkeitsstudie abgebildet. b
- Ziel ist es einen belebten Platz zu realisieren. Die Entwicklung soll unter anderem mit einem partizipativen Prozess mit der Bevölkerung weiterverfolgt werden. a

Quartierplatz

- Zielsetzungen: «innenliegenden, ruhigen Freiraum schaffen, Hofbildung» für Baufeld D werden entsprechend Ergebnissen Studienauftrag gestrichen b

Bahnhofvorplatz

- Die Zielsetzungen zum Platzbereich beim Bahnhofsausgang werden als separater Punkt im Masterplan präzisiert (Kapitel 3.4.2). b