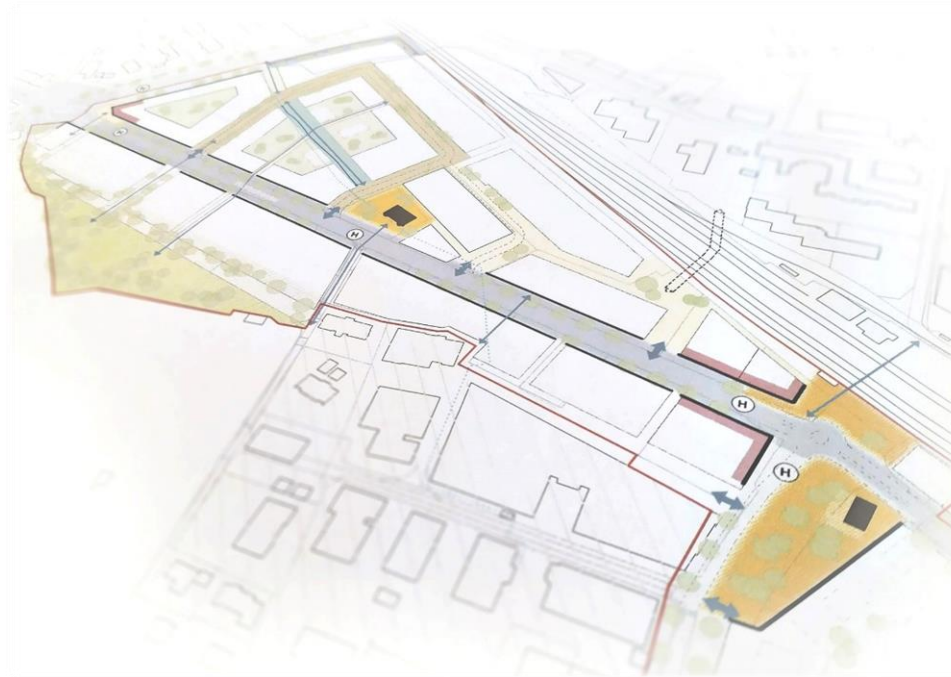




Masterplan Westliches Zentrum Gümligen 2022

Bericht und Pläne



Überarbeitung «Masterplan 2022»

Beat Suter, dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA
Jürgen Hengsberger, MSc ETH in Raumentwicklung,
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur/-planung

Bearbeitung «Masterplan 2018»

Beat Suter, dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA
Jürgen Hengsberger, MSc ETH in Raumentwicklung FSU/SIA,
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitektur/-planung
Garry Müntener, BSc FHO in Landschaftsarchitektur,
MSc TUM in Urbanistik
Philipp Rier, BSc Raumplanung

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Begleitung «Masterplan 2022»

Thomas Hanke, Ressort Planung, Gemeindepräsident Muri b. Bern
Petra Heger, Leiterin Hochbau + Planung, Muri b. Bern (bis Juli 2022)
Matthias Haldi, Leiter Raumplanung + Bauinspektorat (seit Juli 2022)
Thomas Marti, Leiter Umwelt + Verkehr, Muri b. Bern
Mark Egger, Egger Kommunikation

Begleitung «Masterplan 2018»

Thomas Hanke, Ressort Planung, Gemeindepräsident Muri b. Bern
Sebastian Mävers, Leiter Hochbau + Planung, Muri b. Bern
Thomas Marti, Leiter Umwelt + Verkehr, Muri b. Bern
Richard Trachsel, Teilprojekt Grundeigentümer, ecoptima
Beat Kästli, Teilprojekt Grundeigentümer, ecoptima
Herbert Mössinger, Mössinger Immobilien
Mark Egger, Egger Kommunikation

Titelbild: Ausschnitt Masterplan Freiraum und Erschliessung

metron

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	4
1 Zentrumsentwicklung Gümligen	6
1.1 Räumliches Leitbild und kommunale Richtplanung	6
1.2 Kantonale und regionale Einbettung	7
1.3 Vorarbeiten und Partizipation	8
1.4 Testplanung und Masterplan	8
1.5 Überarbeitung «Masterplan ZEG 2022»	10
1.6 Einbettung und Stellenwert des Masterplans	11
2 Vision und Ziele	12
3 Masterplan	14
3.1 Entwicklungsprinzipien	14
3.2 Nutzung und Bebauung	16
3.3 Erschliessung	28
3.4 Freiraum	38
3.5 Energie	46
3.6 Lärm	46
3.7 Störfallvorsorge	47
4 Die nächsten Schritte	48
Pläne	54
Plan 1: Nutzung und Bebauung	55
Plan 2: Freiraum und Erschliessung	57

Zusammenfassung

Im Rahmen der vierten Ortsplanungsteilrevision wurde die Vorlage «ZPP Westliches Zentrum Gümligen» an der Volksabstimmung vom 27. September 2020 abgelehnt. Im Nachgang zur Abstimmung hat der Gemeinderat eine Analyse der Abstimmungsergebnisse beim Schweizerischen Kompetenzzentrum für Sozialwissenschaften (FORS) in Auftrag gegeben und dazu eine Befragung der Bevölkerung durchführen lassen.

Als Hauptgrund für das Nein bei der Abstimmung zur «ZPP Westliches Zentrum Gümligen», kann eindeutig der vorgesehene Bau des Hochhauses im Baufeld A1 angesehen werden. Zudem hat die Umfrage gezeigt, dass ein zusätzliches Verkehrsaufkommen befürchtet wird. Im Gegensatz dazu ist aus der Umfrage sehr positiv hervorgegangen, dass die Notwendigkeit der Zentrumsentwicklung weitgehend unbestritten ist.

Auf Basis der Umfrageergebnisse sowie abgestimmt auf die laufenden Projektvorhaben hat der Gemeinderat die Neuauflage der Planungen im Zentrum Gümligen initiiert und als ersten Schritt dazu die Überarbeitung des Masterplans von 2018 beschlossen. Diese Überarbeitung trägt den Titel «Masterplan Westliches Zentrum Gümligen 2022» und ist künftig begleitend für die Zentrumsentwicklung und die Ausarbeitung weiterer Planungsinstrumente.

Bei der Überarbeitung des Masterplans handelt es sich nicht um eine grundlegende Neuausrichtung der Zentrumsentwicklung, sondern vielmehr um eine «Justierung» in einzelnen Bereichen und ein «Update» auf Basis aktueller Planungsgrundlagen.

Die Testplanungsergebnisse von 2017, insbesondere der Testplanungsbeitrag des Teams VDW (siehe Kapitel 1.4 und Bericht der Testplanung vom 6.12.2017), stellen aus diesem Grund auch weiterhin eine zentrale

Grundlage dar. An der in Kapitel 2 formulierten Entwicklungsvision und den in Abbildung 6 dargestellten Leitsätzen wird dementsprechend festgehalten. Ebenso wird an den Entwicklungsprinzipien festgehalten (vgl. Kapitel 3.1), die um das Prinzip «Nachhaltige Zentrumsentwicklung» ergänzt wurden:

1. Flexibilität der Etappierung
2. Ortsverträgliche Massstäblichkeit
3. Nutzungsdurchmischung und -variabilität
4. Sorgfältige Abwägung zwischen historischen Gebäuden und Neubauten
5. Attraktive Erschliessung und Durchwegung
6. Attraktive Aussenräume
7. Nachhaltige Zentrumsentwicklung
8. Kontinuierliche Qualitätssicherung

Darauf aufbauend definiert der Masterplan in den Kapiteln 3.2 bis 3.7 Zielsetzungen und Vorgaben in den folgenden Themenbereichen:

1. Nutzung und Bebauung
2. Erschliessung
3. Freiraum
4. Energie
5. Lärm
6. Störfallvorsorge

Die beiden Pläne «Nutzung und Bebauung» sowie «Freiraum und Erschliessung» ergänzen die verbalen Ausführungen und legen die Zielsetzung räumlich fest.

Zu den wesentlichen Änderungen bzw. Ergänzungen im überarbeiteten «Masterplan 2022» zählen:

- Adaption der Baufelder hinsichtlich aktueller Entwicklungen, insbes. bei den Baufeldern A1 (künftig kein Hochhausstandort), C (hinsichtlich Freiraum, Gebäudehöhen, Gewässer und Erschließung), D (in Anlehnung an Studienauftrag) sowie E (Anpassungen mittlerer Abschnitt)
- Ergänzungen und Präzisierungen im Bereich Gewässer, Klima, Energie sowie Freiräume und Plätze
- Aktualisierung Strassen und Wege aufgrund aktueller Planungen
- Punktuelle Justierungen Mengengerüst, Geschosse, Gebäudehöhen, Geschossflächen und Nutzungen
- Aktualisierung weiteres Vorgehen und Massnahmen

In Zuge der Überarbeitung des Masterplans wurden auch die Perimeter der Zentrumsentwicklung neu justiert. Der Masterplan umfasst nach wie vor den gesamten bisherigen Perimeter. Bei den vorgesehenen Planungsinstrumenten ZPP und UeO werden die Grundstücke südlich der Worbstrasse ausgespart. Hier ist angedacht, zu einem späteren Zeitpunkt mit einer separaten Planung (z.B. Teilrevision Zonenplan) die Entwicklung im Sinne des Masterplans zu ermöglichen.

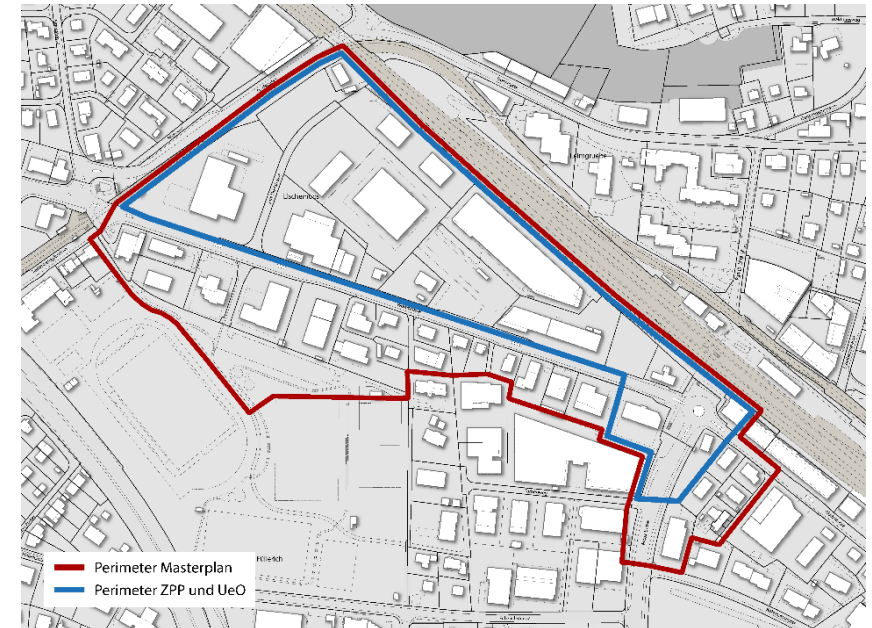


Abbildung 1: Perimeter Masterplan sowie geplante ZPP und UeO

1 Zentrumsentwicklung Gümligen

1.1 Räumliches Leitbild und kommunale Richtplanung

Das Räumliche Leitbild von 2016 hat das Zentrum von Gümligen zum Hauptzentrum der Gemeinde erhoben. 40 Prozent des Entwicklungsbedarfs bis 2030 (rund 1'400 Einwohnerinnen und Einwohner sowie 700 Arbeitsplätze mehr als im Jahr 2017) sollen über Transformationen an zentralen Lagen realisiert werden. Es ist der Gemeinde bewusst, dass das Orts- und Siedlungsbild gerade in den Zentren Defizite aufweist und aufgewertet werden muss. Sie bekennt sich zu ihrem Status als Kerngemeinde von Bern, und das Zentrum von Gümligen hat innerhalb der Gemeinde den urbansten Charakter mit der besten Infrastruktur.



Abbildung 2: Planausschnitt des Räumlichen Leitbilds mit Markierung des Zentrums Gümligen (weisser Kreis)

Die wichtigsten Aussagen mit Bezug zum Zentrum Gümligen sind:

«Die beiden Ortszentren sollen differenziert weiterentwickelt werden: Das Zentrum Gümligen als attraktives Hauptzentrum mit Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungen und Wohnen, das Zentrum Muri als Ortsteilzentrum mit lokaler Nahversorgung für die umliegenden Quartiere. Die Worbstrasse und die Thunstrasse sollen im Zentrumsbereich entsprechend aufgewertet werden.»

«Muri bei Bern soll weiterhin ein attraktiver Wirtschaftsstandort bleiben und schafft die entsprechenden Rahmenbedingungen. Eine wichtige Rolle dabei soll die Aufwertung der Zentren einnehmen.»

«Die öffentlichen Infrastrukturen wie Schulen, öffentliche Anlagen und Zentrumsseinrichtungen sind auf die Bedürfnisse der Bevölkerung und der Wirtschaft auszurichten.»

Darauf aufbauend sind unter anderem die folgenden Leitbildthemen mit Bezug zur Zentrumsentwicklung Gümligen im Bericht zum Räumlichen Leitbild näher erläutert:

«LB 11: Die beiden Ortszentren sollen differenziert aufgewertet werden: Das Zentrum Muri soll zu einem Ortsteilzentrum und das Zentrum Gümligen zum Hauptzentrum der Gemeinde weiterentwickelt werden. Das Zentrum Gümligen wird zum urbanen Hauptzentrum der Gemeinde entwickelt. Südlich des Bahnhofs Gümligen soll an der Worbstrasse ein Zentrumsplatz entstehen. Das wichtigste Potenzial stellt die Umstrukturierung des Lischenmoos nördlich der Worbstrasse zu einem urbanen Zentrumsquartier dar. Aber auch die Verdichtung und Erneuerung südlich der Worbstrasse ist von grosser Bedeutung.»

Sowie :

«LB 5: Altersgerechte, zentrumsnahe und durchmischte Wohnformen werden gefördert und neu geschaffen.»

«LB 9: Die Gemeinde unterstützt die Bewahrung und Pflege der identitätsstiftenden, ortsbildprägenden und historischen Ortsteile, Bauten und Freiraumanlagen.»

«LB 10: Die Gemeinde Muri bei Bern bekennt sich zu einer hochwertigen Baukultur und fördert qualitätssichernde Verfahren.»

«LB 16: Die Wirtschaftsentwicklung wird durch differenzierte Wirtschaftsstandorte auf die Gesamtentwicklung der Gemeinde abgestimmt.»

«LB 17: Das Tannental wird als Standort für kleinstrukturiertes Gewerbe, für die Verlagerung von Gewerbebetrieben aus den Zentren und in Teilbereichen als Wohngebiet weiterentwickelt.»

«LB 19: Das Fussgänger- und Velowegnetz wird aufgewertet, ergänzt und regional abgestimmt.»

«LB 20: Die Worbstrasse und die Thunstrasse werden in den Zentren zu multifunktionalen und attraktiven Strassenräumen mit einem zentrumsgerechten Verkehrsregime umgestaltet.»

«LB 21: Im Zuge der Innenentwicklung wird der Verkehrsmix zugunsten des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs gefördert.»

Die beiden kommunalen Richtpläne Siedlungsentwicklung und Verkehr von 2019 greifen die oben genannten Themen des Leitbilds auf und setzen sie in behördenverbindliche Planungen um. Zur Zentrumsentwicklung Gümligen wird ein eigenes Massnahmenblatt formuliert. Darin werden die wichtigsten Eckpunkte und Massnahmen aus dem Masterplan aufgenommen.

1.2 Kantonale und regionale Einbettung

Der kantonale Richtplan Bern 2030 wurde aufbauend auf den Forderungen des neuen Raumplanungsgesetzes revidiert und 2016 vom Bundesrat genehmigt. Das kantonale Raumkonzept legt darin einleitend die

räumliche Entwicklungsstrategie fest. In den Zielen werden unter anderem die Konzentration der Siedlungsentwicklung und die Abstimmung von Verkehr und Siedlung definiert. Die Gemeinde Muri bei Bern fällt gemäss Raumkonzept in die Kategorie der Gemeinden im «Urbanen Kerngebiet der Agglomerationen». Diese werden als Entwicklungsmotoren mit einem Bevölkerungswachstum von 11 Prozent (bis 2030) bezeichnet und sollen gestärkt werden. Sie bilden die Schwerpunkte der Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung. Es gilt daher, die Verdichtungs- und Umnutzungspotenziale konsequent auszuschöpfen. Das Räumliche Leitbild der Gemeinde sowie die beiden kommunalen Richtpläne Verkehr und Siedlungsentwicklung wurden unter diesen Prämissen erarbeitet. Die Zentrumsentwicklung Gümligen setzt diese übergeordneten Zielsetzungen konkret um.

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) ist das strategische Raum- und Verkehrsplanungsinstrument der Regionalkonferenz Bern-Mittelland und schafft als regionaler Richtplan eine gemeinsame und verbindliche Grundlage für die Ortsplanungen der Gemeinden. Das aktuelle RGSK 2021 definiert ein Zukunftsbild mit dem Horizont 2040, das auch die Raumtypen gem. kantonalem Richtplan aufgreift und den Bahnhof Gümligen als Umsteigehub und Pol in der Agglomeration bezeichnet. Im RGSK 2021 ist das Lischenmoos-Areal weiterhin als Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet aufgeführt und festgehalten, dass «Gümligen mittel- bis langfristig zu einem Subzentrum der Agglomeration entwickelt werden soll».

Zudem wird das Lischenmoos-Areal im Planungsvorhaben Bypass Bern Ost, das eine unterirdische Führung der Autobahn zwischen Bern-Schosshalde und dem Anschluss Muri vorsieht, als Entwicklungsgebiet bestätigt (Bauherr Bundesamt für Strassen – ASTRA unter Einbezug der Stadt Bern sowie der Gemeinden Ostermundigen und Muri).

1.3 Vorarbeiten und Partizipation

Parallel zur Erarbeitung des Räumlichen Leitbilds wurde bereits 2016 eine städtebauliche Studie zum Gebiet Lischenmoos im Zentrum von Gümligen erarbeitet. Die Studie zeigt ein beträchtliches Entwicklungspotenzial für das Gebiet auf. Das Wohnpotenzial und die mögliche urbane Qualitätssteigerung können in der Gemeinde Muri bei Bern einen substanziellen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen leisten. Das Studienergebnis wurde der Öffentlichkeit im Rahmen von Werkstattgesprächen (Bevölkerungsforen) zur Entwicklung des Räumlichen Leitbilds vorgestellt und sehr positiv aufgenommen.

Auch bei den eigens durchgeführten Grundeigentümerinformationen wurden die ersten Erkenntnisse positiv aufgenommen und das geplante Vorgehen stiess auf Zuspruch. Den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ist darüber hinaus bewusst, dass dies nur den Startpunkt eines langjährigen und unter Umständen wechselvollen Prozesses darstellt.

1.4 Testplanung und Masterplan

Um Klarheit über die Ziele und Rahmenbedingungen der städtebaulichen Entwicklung zu erhalten, wurde im Jahr 2017 für das Gebiet Lischenmoos und Bahnhof Süd – als zentraler Entwicklungsbaustein des Zentrums Gümligen – eine Testplanung durchgeführt. Sie hatte zum Ziel, eine Leitidee für die qualitätvolle Entwicklung des Zentrums zu erhalten und die notwendigen Grundlagen zu schaffen, um den vorliegenden Masterplan zu erarbeiten.

Für die Testplanung stellten sich – neben der übergeordneten städtebaulichen Leitidee – vordringlich Fragen zu Verdichtungspotenzialen, möglichen Bebauungsformen und Nutzungen sowie zur Freiraumgestaltung, zur Strassenraumgestaltung und zur Vernetzung mit den angrenzenden

Quartieren. Darüber hinaus waren Themen wie eine sinnvolle Modulbildung, eine gute Etappierung und eine optimale interne Verkehrerschliessungsstruktur von grosser Bedeutung.

Die unten dargestellte Abbildung zeigt den Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter der Testplanung. Er gliederte sich in das Arbeitsgebiet im Dreieck Worbstrasse–RBS–SBB (Gebiet Lischenmoos, rund 5.2 ha) sowie den Anschlussbereich der Moosstrasse südlich des Bahnhofs und umfasste insgesamt rund 8 ha. Im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans wurden verschiedene Perimeter präzisiert (siehe Kapitel 4).

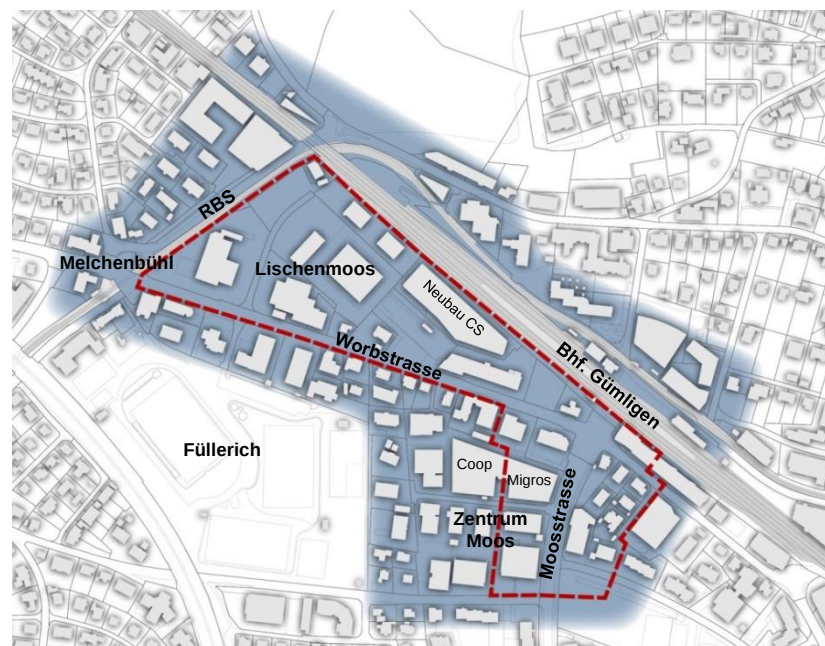


Abbildung 3: Betrachtungsperimeter (blau) und Bearbeitungsperimeter der Testplanung (rot)

Die Testplanung ist eine spezielle Form des Studienauftrags gemäss Ordnung SIA 143. Es handelt sich um ein Dialogverfahren, bei dem die Auftraggeberschaft und das Begleitgremium im Rahmen von Workshops auf den Planungsprozess Einfluss nehmen können. Auch die Teilnehmenden treten während der Workshops in Dialog und können sich gegenseitig beeinflussen. Im Gegensatz zum klassischen Studienauftrag oder Wettbewerb besteht keine Konkurrenzsituation. Das Begleitgremium kann den Prozess so steuern, dass unterschiedliche Lösungsstrategien bzw. komplementäre Teilstrategien resultieren. Das Testplanungsverfahren wurde vom folgenden Gremium begleitet:

Fachexpertinnen und -experten

Fritz Schär, Experte Städtebau, Schär Buri Architekten, Bern

Ute Schneider, Expertin Städtebau, KCAP, Zürich

Beat Nipkow, Experte Freiraum, Nipkow Landschaftsarchitektur, Zürich

Philippe Cabane, Experte Soziologie/Stadtentwicklung, Cabane Urbane Strategien & Entwicklung, Basel

Ueli Weber, Experte Verkehr, wb-planung, Bern

Beat Suter, Experte Raumplanung, Verfahrensleitung und Moderation, Metron, Brugg

Herbert Mössinger, Experte Immobilien, Mössinger Immobilien, Liebefeld

Vertreter Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer

Richard Trachsel, Teilprojekt Grundeigentümer, ecoptima, Bern

Beat Kästli, Teilprojekt Grundeigentümer, ecoptima, Bern

Orazio Galfo, Grundeigentümerversorger Lischenmoos AG, Gümligen

Timo Lochbrunner, Grundeigentümerversorger HRS Real Estate AG, Gümligen

Vertreter Quartier

Erich Kohli, Mattenleist Gümligen

Vertreter Kanton Bern

Daniel Gäumann, Vorsteher Abteilung Orts- und Regionalplanung, Amt für Gemeinden und Raumordnung, Kanton Bern

Vertreter Gemeinde

Thomas Hanke, Gemeindepräsident Muri bei Bern

Sebastian Mävers, Leiter Hochbau + Planung, Gemeinde Muri bei Bern

Thomas Marti, Leiter Umwelt + Verkehr, Gemeinde Muri bei Bern

Mittels vorgelagertem Auswahlverfahren wurden die folgenden drei Teams mit der Teilnahme an der Testplanung beauftragt:

Team GWJ

Städtebau/Architektur: GWJ Architektur, Bern

Verkehr: Transitec, Bern

Freiraum: Maurus Schifferli Landschaftsarchitekt, Bern

Standortanalysen: Fahrländer Partner, Zürich

Team Haratori

Städtebau/Architektur: Office Haratori, Zürich und Office Winhov, Amsterdam

Verkehr: B+S, Bern

Freiraum: Lorenz Eugster, Zürich

Soziologie: Zimraum Raum + Gesellschaft, Zürich

Team VDW

Städtebau/Architektur: Van de Wetering Atelier für Städtebau, Zürich

Verkehr: mrs partner, Zürich

Freiraum: Hager Partner, Zürich

1.5 Überarbeitung «Masterplan ZEG 2022»

Im Rahmen der vierten Ortsplanungsteilrevision wurde die Vorlage «ZPP Westliches Zentrum Gümligen» an der Volksabstimmung vom 27. September 2020 abgelehnt. Im Nachgang zur Abstimmung hat der Gemeinderat eine Analyse der Abstimmungsergebnisse beim Schweizerischen Kompetenzzentrum für Sozialwissenschaften (FORS) in Auftrag gegeben und dazu eine Befragung der Bevölkerung durchführen lassen. Die Resultate der Befragung wurden im März 2021 veröffentlicht.

Als Hauptgrund für das Nein bei der Abstimmung zur «ZPP Westliches Zentrum Gümligen», kann eindeutig der vorgesehene Bau des Hochhauses im Baufeld A1 angesehen werden. Zudem hat die Umfrage gezeigt, dass Befürchtungen von zusätzlichem Verkehrsaufkommen bestehen. Im Gegensatz dazu ist aus der Umfrage sehr positiv hervorgegangen, dass die Notwendigkeit der Zentrumsentwicklung weitgehend unbestritten ist.

Auf Basis der Umfrageergebnisse sowie abgestimmt auf die laufenden Projektvorhaben hat der Gemeinderat die Neuauflage der Planungen im Zentrum Gümligen initiiert und als ersten Schritt dazu die Überarbeitung des Masterplans von 2018 beschlossen. Bei der Überarbeitung handelt es sich nicht um eine grundlegende Neuausrichtung der Zentrumsentwicklung, sondern vielmehr um eine «Justierung» in einzelnen Bereichen und ein «Update» auf Basis aktueller Planungsgrundlagen.

In diesem Zuge wurden auch die Perimeter der Zentrumsentwicklung neu justiert. Der Masterplan umfasst nach wie vor den gesamten bisherigen Perimeter. Bei den vorgesehenen Planungsinstrumente ZPP und UeO werden die Grundstücke südlich der Worbstrasse ausgespart. Hier ist angedacht, zu einem späteren Zeitpunkt mit einer separaten Planung (z.B. Teilrevision Zonenplan) die Entwicklung im Sinne des Masterplans zu ermöglichen.

An den grundlegenden Zielsetzungen und den Entwicklungsprinzipien des Masterplans von 2018 wird festgehalten. Zu den wesentlichen Änderungen bzw. Ergänzungen im überarbeiteten «Masterplan 2022» zählen:

- Adaption der Baufelder hinsichtlich aktueller Entwicklungen, insbes. bei den Baufeldern A1 (künftig kein Hochhausstandort), C (hinsichtlich Freiraum, Gebäudehöhen, Gewässer und Erschliessung), D (in Anlehnung an Studienauftrag) sowie E (Anpassungen mittlerer Abschnitt)
- Ergänzungen und Präzisierungen im Bereich Gewässer, Klima, Energie sowie Freiräume und Plätze
- Aktualisierung Strassen und Wege aufgrund aktueller Planungen
- Punktuelle Justierungen Mengengerüst, Geschosse, Gebäudehöhen, Geschossflächen und Nutzungen
- Aktualisierung weiteres Vorgehen und Massnahmen

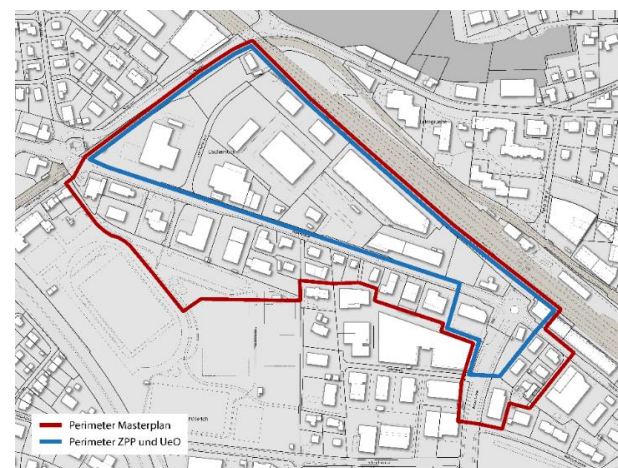


Abbildung 4: Perimeter Masterplan sowie geplante ZPP und UeO

1.6 Einbettung und Stellenwert des Masterplans

Umsetzung der Testplanungsergebnisse im Masterplan

Der Bericht zur Testplanung fasst die Grundlagen, das Vorgehen, die Ergebnisse sowie deren Beurteilung und die Empfehlungen des Begleitgremiums zusammen. Der vorliegende Masterplan basiert auf diesen Empfehlungen und stellt ein informelles Planungsinstrument des Gemeinderats dar. Dieser ist begleitend und massgebend für die künftige Entwicklung und die Ausarbeitung weiterer Planungsinstrumente.

Anknüpfung an kommunale Planung

Parallel zur Testplanung und zur Erarbeitung des Masterplans wurden die kommunalen Richtpläne Verkehr und Siedlung revidiert und ein Freiraumkonzept erstellt. Der Richtplan Siedlungsentwicklung beinhaltet ein separates Massnahmenblatt für die Zentrumsentwicklung Gümligen. Die Zielsetzungen dieses Massnahmenblatts wurden in Abstimmung mit den Empfehlungen aus der Testplanung formuliert (zum Beispiel Verdichtung und Umnutzung des Lischenmoos-Areals oder Schaffung eines Zentrumsplatzes). Die Massnahmen knüpfen an die Testplanung und den Masterplan an (zum Beispiel Umsetzung Masterplan in Nutzungsplanung oder verkehrliche Massnahmen). In seiner überarbeiteten Version von 2022 berücksichtigt der Masterplan zudem die Ergebnisse der Umfrage zur gescheiterten Planungsvorlage vom September 2020 und die aktuellen Planungs- und Entwicklungsthemen. All diesen Planungen wiederum liegt das einleitend erwähnte Räumliche Leitbild zugrunde.

Konkretisierungen und Umsetzung in Nutzungsplanung

Als nächste Schritte nach Erstellung des Masterplans sollen für den Grossteil des Masterplanperimeters eine Zone mit Planungspflicht sowie eine Überbauungsordnung erarbeitet werden. Für die Bereiche südlich der Worbstrasse ist zu einem späteren Zeitpunkt eine Teilrevision des Zonenplans angedacht.

Die Erarbeitung eines Alleekonzepts entlang der Worbstrasse oder die partizipative Entwicklung zur Aufwertung des Bereichs Bahnhof Gümligen Süd sind weitere Planungsmassnahmen, die auf Basis des Masterplans weiterverfolgt werden sollen. Weiterhin steht auch die Einbindung der Bevölkerung und der Grundeigentümer im Zentrum der kommenden Planungsschritte.



Abbildung 5: Einbettung in den Planungsprozess

2 Vision und Ziele

Aufbauend auf den einleitend erwähnten Themen und Zielsetzungen des Räumlichen Leitbilds, das die Entwicklung des Zentrums Gümligen zu einem urbanen Hauptzentrum der Gemeinde und des Lischenmoos-Areals zu einem urbanen Zentrumsquartier vorsieht, formuliert der kommunale Richtplan Siedlungsentwicklung die folgenden Ziele mit Bezug zur Zentrumsentwicklung Gümligen (2019):

Zur Ortsbildpflege

- Bewahrung und Pflege der identitätsstiftenden Ortsteile, Bauten und Freiraumanlagen

Zur Qualitätssicherung

- Qualitätssicherung bei der Innenentwicklung
- Förderung einer hochwertigen Baukultur
- Unterstützung von qualitätssichernden Verfahren
- Bauten der Gemeinde übernehmen hinsichtlich Architektur, Freiräumen, Energielösung und Wirtschaftlichkeit eine Vorbildfunktion.

Zur Zentrumsentwicklung Gümligen

1. Attraktives Ortsteilzentrum mit Wohn-, Arbeits- und Versorgungsnutzungen
2. Verdichtung und Umnutzung des Areals Lischenmoos
3. Lärmschutz entlang der Bahn durch eine geschlossene Bebauung; Freilegung des Gewässerlaufes erst nach der ersten Bautiefe ab den Bahngleisen
4. Sorgfältiger Umgang mit der bestehenden Bausubstanz unter besonderer Berücksichtigung von Ensembles im Gegensatz zu dispersen Einzelobjekten und Abstimmung von Siedlungserneuerung und Verdichtung mit der aus denkmalpflegerischer Sicht wertvollen Bausubstanz

5. Schaffung eines Platzes südlich des Kreisels, Aufwertung des öffentlichen Raums rund um den Kiesel und Verbesserung der Anbindung Zentrum Moos
6. Aufwertung des Strassenraums der Worbstrasse
7. Verdichtung und Erneuerung südlich der Worbstrasse
8. Ergänzender Frei-/Grünraum im Bereich Füllerich
9. Verbesserung der verkehrlichen und räumlichen Situation am Melchenbühlplatz und der Dorfstrasse

In Anlehnung an den Testplanungsbeitrag VDW und an die übergeordneten Zielsetzungen wird folgende Entwicklungsvision formuliert:

- Das Zentrum Gümligen ist durch ortsbezogene Urbanität und ortsverträgliche Massstäblichkeit geprägt. Hier wird nicht nur gewohnt, gearbeitet und eingekauft, sondern man vergnügt, verwirklicht und begegnet sich auch.
- Die kommunalen Planungsgrundlagen ermöglichen eine robuste städtebauliche Struktur mit kleinteiligen Bausteinen. Sie integrieren entsprechend angepasste Nutzungsprofile, Programme mit verschiedenen Wohnungsarten, Büros, Werkstätten und Geschäfte und können etappiert entwickelt werden.
- Das Zentrum ist auch in Zukunft ein attraktiver Standort sowohl für grössere Firmen als auch für kleine Unternehmen, die lokale Dienstleistungen erbringen.
- Anwohnerinnen und Anwohnern, Beschäftigten sowie Besucherinnen und Besuchern des Zentrums stehen attraktive öffentliche Räume zur Verfügung.
- Der Verkehr und die Strassenräumen sind attraktiv und ortsverträglich gestaltet.

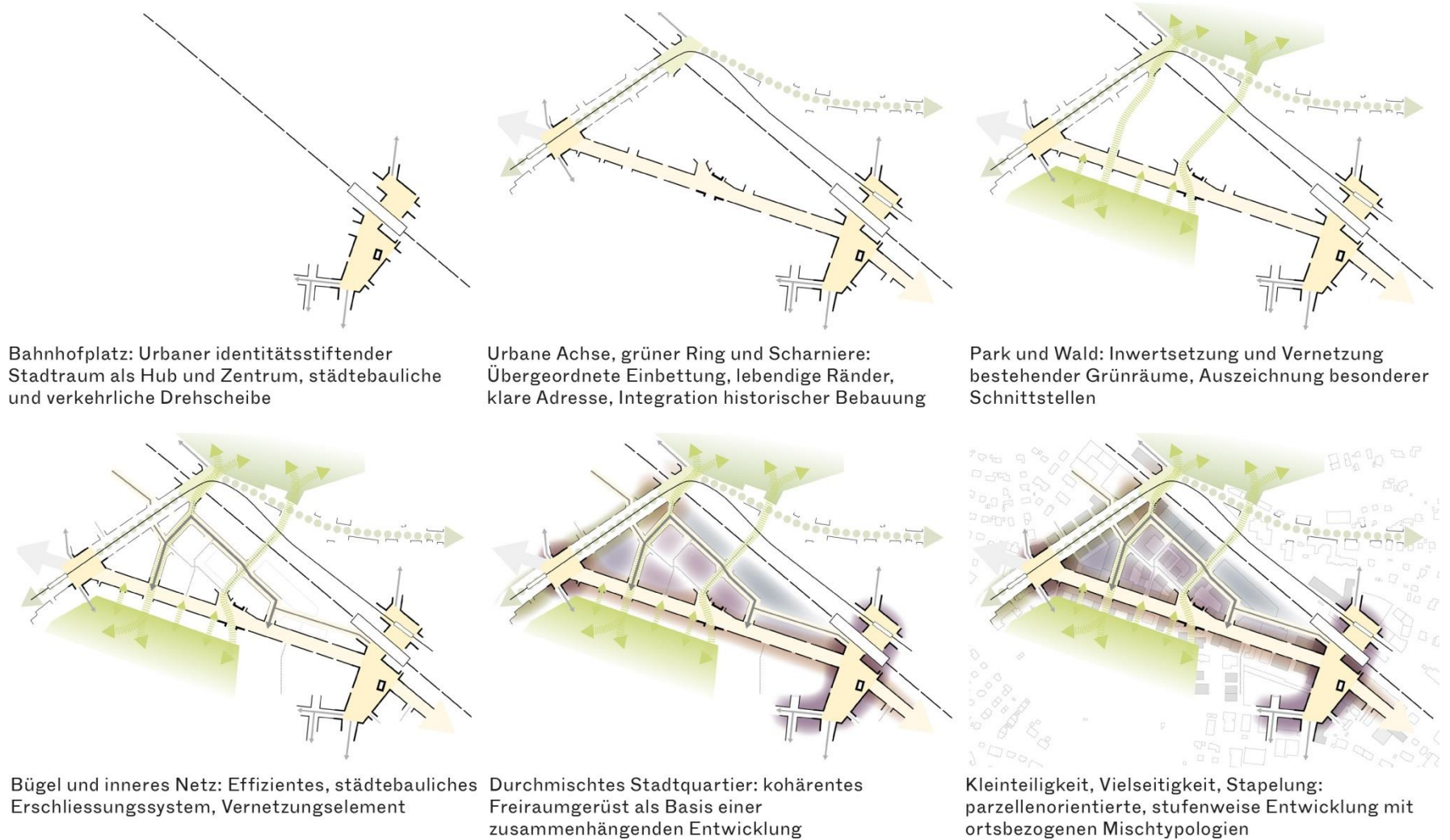


Abbildung 6: Leitsätze Testplanungsbeitrag, Team VDW

3 Masterplan

3.1 Entwicklungsprinzipien

Auf Basis der Testplanungsergebnisse wurden Grundprinzipien für die weitere Entwicklung empfohlen, die der vorliegende Masterplan wie folgt aufgreift:

1. Flexibilität der Etappierung

Bei der Entwicklung des Areals ist auf eine möglichst hohe Flexibilität und Unabhängigkeit einzelner Parzellen bzw. Baufelder zu achten. Einzelne Entwicklungsschritte wie zum Beispiel die Aufwertung des Bereichs Bahnhof Gümligen Süd sollten prioritär verfolgt werden. Anzustreben ist ein gutes Nebeneinander verschiedener Zwischenzustände über den zu erwartenden langen Realisierungszeitraum. Zentral ist, dass bereits mit ersten Bauvorhaben räumliche Qualitäten geschaffen werden. Es wird keine Entwicklungsreihenfolge festgelegt. In Kapitel 4 sind die nächsten Schritte angeführt.

2. Ortsverträgliche Massstäblichkeit

Es wird eine hohe Dichte, jedoch auch ein ortsverträglicher Massstab angestrebt. Der Masterplan definiert Baufelder und Vorgaben für deren Nutzung und Bebauung, die sich in den Grundzügen auch in der überarbeiteten Version von 2022 am Testplanungsbeitrag des Teams VDW orientieren. Punktuell wurde der aktuelle Masterplan hinsichtlich Massstäblichkeit, Dichte und im Bereich der Fassadenhöhe angepasst. Konkret wurden in einzelnen Baufeldern die Höhe bzw. die Geschosse reduziert und Freiflächen definiert. Zudem soll bei 5- und 6-geschossigen Gebäuden das oberste Geschoss an den Hauptfassaden zurückversetzt werden. Mit diesen Justierungen soll eine ortsverträgliche Verdichtung und eine adäquate Freiraumentwicklung sichergestellt werden.

3. Nutzungsdurchmischung und -variabilität

Wohn- und Arbeitsnutzungen sollen in einem ausgeglichenen Verhältnis zueinanderstehen. Die konkrete Art der Nutzung, im Speziellen der Erdgeschosse, wird durch die Lage im Areal bestimmt. An Rändern, insbesondere an Verkehrsknotenpunkten, und an Plätzen sind Wohnnutzungen im Erdgeschoss auszuschliessen und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen vorzusehen. Entlang der Haupterschliessungsachsen können überhöhte Erdgeschosse für Nutzungsflexibilität sorgen (flexible multifunktionale Erdgeschosse). Bei den überhöhten Erdgeschossen handelt es sich um ein Vollgeschoss mit gewerblicher Nutzung, das teilweise einen Zwischenboden bzw. eine Galerie enthalten kann; diese zählen nicht als zusätzliches Geschoss. Dabei ist eine Kombination von Arbeits- und Wohnnutzungen denkbar (z.B. Ateliers oder Werkstätten). Generell sind Wohnnutzungen in den Erdgeschossen nur dann vorzusehen, wenn keine Konflikte mit den davor liegenden Aussenräumen bestehen oder bspw. ein Hochparterre realisiert wird.

4. Sorgfältige Abwägung zwischen historischen Gebäuden und Neubauten

Über den gesamten Perimeter ist ein ausgewogenes Verhältnis von historischen, erhaltenswerten Gebäuden und Ersatzneubauten anzustreben. Aussenräume und Gebäudeensembles sollten davon profitieren und aufgewertet werden. An Schlüsselorten der Entwicklung (zum Beispiel im Bereich von Baufeld A1) sind Neubauten einem Erhalt von bestehenden Bauten vorzuziehen, wenn damit der Zielzustand und der Entwicklungsprozess positiv beeinflusst werden. Hingegen ist die ehemalige Fabrikantenvilla im Baufeld D (Worbstr. 183; gemäss kantonalem Bauinventar ein erhaltenswertes Gebäude) zu erhalten, aufzuwerten und in die Gestaltung des Quartierplatzes zu integrieren (siehe Kap. 3.2.6). Zudem ist das «Vennerstöckli» (Worbstr. 218) als ortsbildprägendes Gebäude in die Aufwertung des Bereichs Bahnhof Gümligen Süd einzubeziehen (siehe Kap. 3.4.2).

5. Attraktive Erschliessung und Durchwegung

Die umliegenden Hauptstrassenräume sind attraktiv zu gestalten, die einzelnen Verkehrsträger sowie der Bezug von Strassenraum, öffentlichem Raum und Gebäuden optimal aufeinander abzustimmen. Die innere Erschliessung des Lischenmoos-Areals soll über einen Erschliessungsbügel erfolgen. Die Gebäudeadressen liegen an den Hauptstrassen (Worbstrasse, Dorfstrasse) und an diesem inneren Erschliessungsbügel. Für den Langsamverkehr ist eine gute Erschliessung und Durchwegung sicherzustellen. Die Zielsetzungen für den Betrieb und die Gestaltung sowie für die Abstimmung von Strassenraum und Bebauung sind in Kapitel 3.3 definiert.

6. Attraktive Aussenräume

Mit der baulichen Entwicklung sind auch attraktive Aussenräume zu realisieren. Freiräume, ruhige Aufenthaltsräume und Spielflächen innerhalb der einzelnen Baufelder wie auch neue Plätze, Spiel- und Parkflächen sorgen für ein attraktives und der Bebauungsdichte entsprechendes Freiraumangebot für Bewohnerinnen, Bewohner und Beschäftigte. Die vorhandenen Gewässer und die Themen Entwässerung, Bewässerung und Wasserspeicherung (Stichwort «Schwammstadt») sowie klimatische und ökologische Aspekte sind in die Gestaltung der Aussenräume einzubeziehen. Die Versiegelung des Areals ist generell zu minimieren. Der Masterplan definiert zum Thema Freiraum in Kapitel 3.4 Zielsetzungen und Entwicklungsansätze.

7. Nachhaltige Zentrumsentwicklung

Die Gemeinde Muri bei Bern will als Energiestadt bei der Entwicklung des Lischenmoos-Areals auf vorbildliche Umweltstandards achten und orientiert sich dabei an der Klima- und Energiestrategie der Gemeinde mit der Zielsetzung, die Treibhausgasemissionen auf netto null zu reduzieren. Bei der Entwicklung sind die Prinzipien des nachhaltigen Bauens – gemäss neustem Stand der Technik – wegleitend. Umbauten, Sanierungen oder die Umnutzung von bestehenden Bauten sollen zur Res-

sourcenschonung beitragen. Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser soll mittels erneuerbarer Energien erfolgen. Geeignete Dach- und Fassadenflächen sind mit Photovoltaik-Anlagen zur Stromgewinnung zu belegen. Im Bereich der Mobilität ist der Modal Split (d.h. die Anteile der verschiedenen Verkehrsmittel) aktiv zugunsten der flächeneffizienten und emissionsarmen Verkehrsmittel ÖV, Velo- und Fussverkehr zu fördern. Die Anzahl Parkplätze ist im Gegenzug auf ein vertretbares Minimum zu reduzieren und autoarmes Wohnen anzustreben.

8. Kontinuierliche Qualitätssicherung

Der Qualitätssicherung ist bei der gesamten Entwicklung in sämtlichen Bereichen (wie Verkehr, Freiraum, Bebauung oder Nachhaltigkeit) besondere Bedeutung zuzumessen. Es ist sicherzustellen, dass die Entwicklungsprinzipien und -ziele auch umgesetzt werden.

Im kommunalen Richtplan Siedlungsentwicklung knüpfen die Zielsetzungen und Massnahmen zur Zentrumsentwicklung Gümligen an die Ergebnisse der Testplanung und den Masterplan an. Der kommunale Richtplan beinhaltet zudem ein Massnahmenblatt zur Qualitätssicherung. Darin ist festgelegt, dass die Gemeinde eine aktive Rolle in der Qualitätsförderung übernimmt (zum Beispiel durch die Unterstützung qualitätssichernder Verfahren und den Einsatz von Fachbeiräten) und eine kooperative Zusammenarbeit mit der Grundeigentümerschaft und Bauträgern pflegt. Massgebende Qualitätskriterien gemäss kommunalem Richtplan sind:

- Ortsbauliche Qualität: Gesamtwirkung und Einpassung in den Ort sowie die Bezüge der Bauten untereinander und zum Aussenraum
- Identität und Ausstrahlung der Bauten und des Umschwungs
- Gebäude- und Wohnungsqualität
- Aufenthalts- und Gestaltungsqualität von Aussenräumen
- Angemessene Werthaltung

Ferner sind Ziele wie zum Beispiel die Qualitätssicherung bei der Innenentwicklung und die Förderung einer hochwertigen Baukultur formuliert und folgende Massnahmen zur Qualitätssicherung vorgesehen:

- Kooperative Zusammenarbeit mit Grundeigentümerinnen und Bauträgern
- Förderung von Konkurrenzverfahren durch Teilnahme in Beurteilungsgremien
- Anreize schaffen für qualitätssichernde Planungsverfahren
- Einsatz von Fachbeiräten: Gestaltungsausschuss vermehrt einsetzen
- Vorausschauendes Bodenmanagement im Umgang mit den eigenen Liegenschaften sowie gezielte Veräusserung, Baurechtvergabe oder Ankauf neuer Liegenschaften

Die Sicherstellung dieser Prinzipien und der nachfolgenden Zielsetzungen nimmt einen hohen Stellwert ein, und die Anwendung qualitätssichernder Verfahren (zum Beispiel Konkurrenzverfahren wie Wettbewerbe) wird sehr empfohlen.

Die städtebauliche Studie, die Testplanung und auch der darauf aufbauende Masterplan stellen erste Massnahmen für das Eruiere und Sichern von Qualitäten dar. Mit Vorhaben zur Verkehrserschliessung und zur Freiraumgestaltung sowie bei Einzelvorhaben auf Parzellen sind entsprechende qualitätssichernde Massnahmen zu ergreifen. Diese reichen von städtebaulichen Beurteilungen durch Gremien bis hin zu Wettbe-

werben und sind je nach Lage und Fragestellung durch die Gemeindebehörde zu empfehlen oder auch vorzugeben.

3.2 Nutzung und Bebauung

Die in diesem Kapitel beschriebenen Inhalte sind im Masterplan «Nutzung und Bebauung» abgebildet (siehe Anhang Plan 1).

3.2.1 Übersicht Baufelder

Der Masterplan definiert fünf verschiedene Kategorien für Baufelder*1. Für die jeweiligen Baufelder wird in den nachfolgenden Kapiteln ein spezifisches Entwicklungsprofil festgelegt. Auf Basis des Testplanungsbeitrags des Teams VDW, der Bereinigung dieser Zahlen im Rahmen der UeO (2020) und der Nachjustierung von 2022 lässt sich grob folgendes Nutzungsmass abschätzen:

	GFo*2 (m²) MP 2018*3	GFo (m²) MP 2022	durchschnittl. GFZ*4
Zentrumsbereich (Baufelder A):	26'000*5 24'000*6	18'000 - 24'000	2.1 - 2.8
Lischenmoos-Areal (Baufelder B, C, D):	105'000*5 75'000*6	77'000 - 103'000	2.2 - 2.9
Worbstrasse Süd (Baufelder E):	36'000*5 28'000*6	27'000 - 36'000	1.3 - 1.7

*1 Baubereiche gem. BMBV werden erst im Nutzungsplanungsverfahren festgelegt.
*2 Geschossfläche oberirdisch, Schätzung, gerundet
*3 Im Masterplan 2018 war lediglich die Geschossfläche der neuen Baukörper aus dem Entwurf des Teams VDW angeführt. Bestehende Bauten bzw. jene, die durch den Entwurf unberührt blieben, fehlten in diesen Zahlen und wurden im Rahmen der UeO (2020) ergänzt.

*4 GFZ = Geschossflächenziffer, Schätzung, gerundet
*5 GFo Total bereinigt inkl. Bestandsbauten bzw. Volumen Ersatzbauten (siehe Erläuterung *3)
*6 GFo gem. Entwurf VDW ohne Bestandsbauten (siehe Erläuterung *3)

Unter Annahmen zum Flächenbedarf pro Kopf, einem Nutzungsmix und einer Etappierung besteht ein theoretisches Potenzial von 500–700 zusätzlichen Einwohnenden und 400–800 zusätzlichen Beschäftigten.

- 7 Geschosse: 25 m
- 8 Geschosse: 28 m

3.2.2 Gebäudehöhen und Geschossigkeiten

Der Masterplan definiert für die einzelnen Baufelder die maximale Anzahl Vollgeschosse und legt dabei folgende Grundsätze fest:

- maximal 4 bis 6 Vollgeschosse gemäss Bezeichnung im Masterplan «Nutzung und Bebauung»
- keine zusätzlichen Dach- oder Attikageschosse
- für eine gute Einordnung und Ortsverträglichkeit soll bei 5- und 6-geschossigen Gebäuden das oberste Geschoss an den Hauptfassaden zurückversetzt werden.
- Die im Masterplan «Nutzung und Bebauung» bezeichneten Eckgebäude sind aufgrund ihrer wichtigen Stellung besonders gut zu gestalten und einzuordnen (Erdgeschosse, Umgebung, Volumetrie, Architektur usw.). Im Sinne der angestrebten Akzentuierung können sie gegenüber der Regelhöhe um bis zu zwei Vollgeschosse erhöht werden. Zur Qualitätssicherung kann der Gemeinderat ein qualifiziertes Konkurrenzverfahren verlangen.
- überhöhte Erdgeschosse vor allem entlang von Haupteerschliessungsachsen, für Nutzungsflexibilität (flexible multifunktionale Erdgeschosse) und zur Vermeidung von Nutzungskonflikten (Wohnnutzungen im Erdgeschoss bspw. Hochparterre) anordnen

Für die im Masterplan definierten Geschossigkeiten gelten die folgenden maximalen Höhen im Sinne des kommunalen Baureglements als «giebelseitige Fassadenhöhen»:

- 4 Geschosse: 16 m
- 5 Geschosse: 19 m
- 6 Geschosse: 22 m



Abbildung 7: Baufelder und Geschossigkeiten
Masterplan 2022

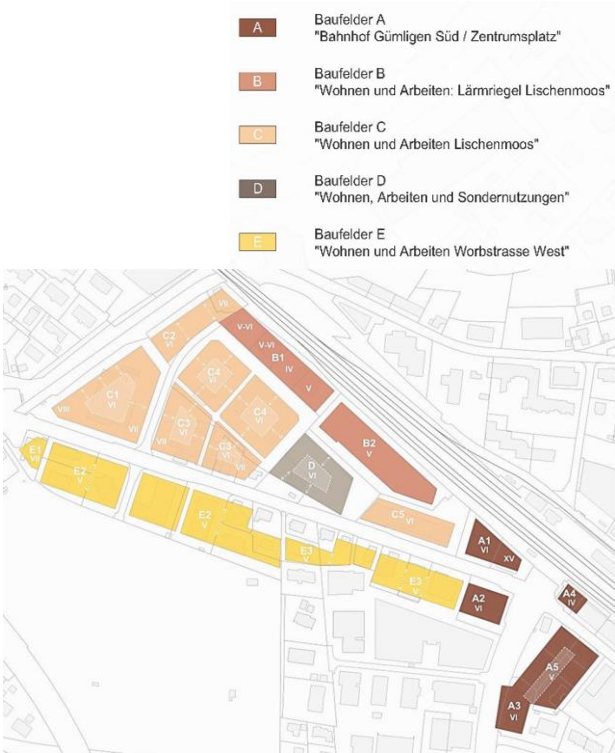


Abbildung 8: Baufelder und Geschossigkeiten
Masterplan 2018

3.2.3 Baufelder A

Die Baufelder A liegen südlich des Bahnhofs rund um den aufzuwertenden Bereich Bahnhof Gümligen Süd und stellen damit einen bedeutenden Ort für die Entwicklung dar. Die Bebauung und der Strassenraum sollen zueinander in Beziehung stehen. Die publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen sind auf den öffentlichen Raum ausgerichtet. Die Bauten ordnen sich an Baulinien entlang der Strasse an und tragen zu einer klaren Raumbildung bei. Abgestufte Fassadenhöhen von vier bis sechs Geschossen sorgen für eine ortsverträgliche Höhenstaffelung. Mit einem Ersatzbau des historischen Gebäudes im Baufeld A1 soll ein bedeutender Mehrwert für das Zentrum von Gümligen geschaffen werden. Zur Akzentuierung dieser speziellen Ecksituation sind im Baufeld A1 bei Einhaltung besonderer Gestaltungsanforderungen 1 bis 2 zusätzliche Geschosse möglich (siehe Kapitel 3.2.2). Das südlichste Baufeld (A3) stärkt zudem die Orientierung und Raumbildung hin zum bestehenden Zentrum Moos.

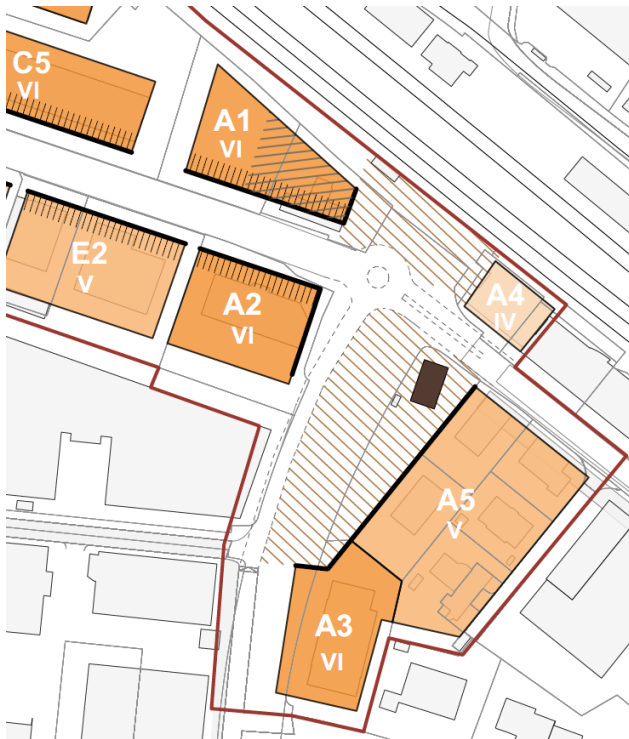


Abbildung 10: Ausschnitt Baufelder A,
Masterplan 2022

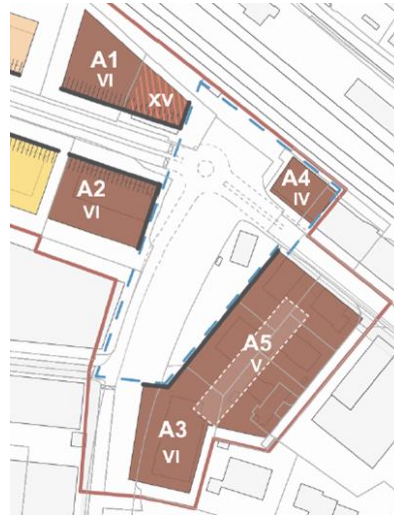


Abbildung 11: Ausschnitt Baufelder A,
Masterplan 2018

Baufeld A1

- Mischnutzung, Wohnanteil 50–80%
- Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe, Gastronomie, Hotellerie und Einkaufsnutzungen
- max. 6 Geschosse, bei Einhaltung besonderer Gestaltungsanforderungen 1–2 zusätzliche Geschosse möglich
- Integration Bahnhaltsunterführung im Untergeschoss anstreben
- im Erdgeschoss Nutzungen mit Publikumsverkehr anstreben (z. B. Einkaufs- oder Versorgungsnutzungen); diese sind zum öffentlichen Raum hin orientiert

Baufeld A2

- Mischnutzung, Wohnanteil 30–80%
- Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe, Gastronomie und Einkaufsnutzungen
- max. 6 Geschosse
- im Erdgeschoss Nutzungen mit Publikumsverkehr denkbar (z. B. Einkaufs- oder Versorgungsnutzungen); diese sind zum öffentlichen Raum hin orientiert

Baufeld A3

- Mischnutzung, Wohnanteil 30–80%
- Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe, Gastronomie und Einkaufsnutzungen
- max. 6 Geschosse
- nördliche, auf den Platz ausgerichtete Gebäudeecke unterstützt Orientierung und Raumbildung hin zum bestehenden Zentrum Moos
- im Erdgeschoss Nutzungen mit Publikumsverkehr denkbar (z. B. Einkaufs- oder Versorgungsnutzungen); diese sind zum öffentlichen Raum hin orientiert

Baufeld A4

- Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe
- max. 4 Geschosse
- bewusste Begrenzung des Baufeldes zur Aufrechterhaltung der Sichtbeziehung Nord/Süd zum neuen öffentlichen Raum

Baufeld A5

- Mischnutzung angestrebt, auch reine Wohnnutzungen grundsätzlich denkbar
 - im Erdgeschoss Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe, Gastronomie und Einkaufsnutzungen
 - max. 5 Geschosse
-

3.2.4 Baufelder B

Die Baufelder B liegen im Lischenmoos-Areal entlang der Bahnlinie. Die Gebäude sollen als Lärmriegel fungieren und dementsprechend als Riegel, möglichst ohne Unterbrechungen, ausgeführt werden. Angestrebt wird eine gemischte Nutzung (südorientiertes und lärmabgewandtes Wohnen wie auch Arbeiten). Mit dem Ziel einer attraktiven Silhouette sollen die Geschosse in Längsrichtung zwischen 4 und 6 Geschossen variieren.

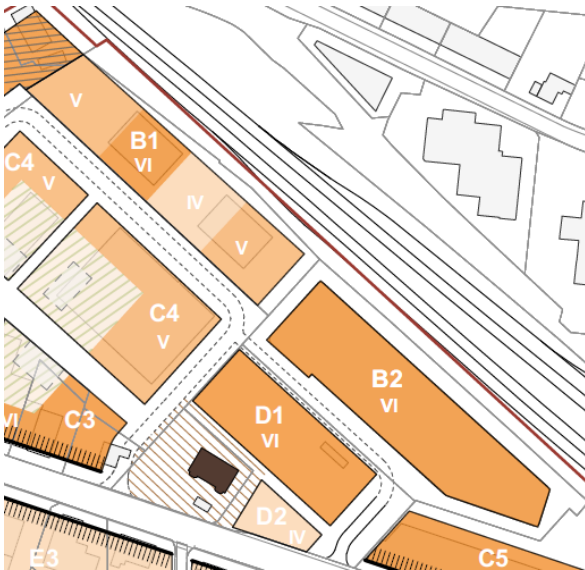


Abbildung 9: Ausschnitt Baufelder B,
Masterplan 2022

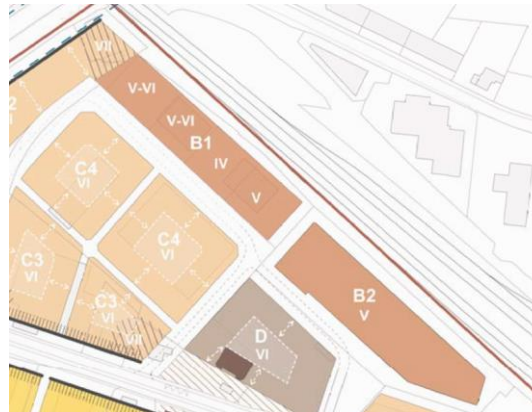


Abbildung 10: Ausschnitt Baufelder B,
Masterplan 2018

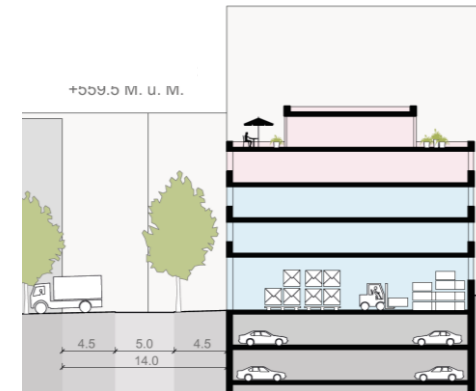


Abbildung 11: Prinzipskizze
Testplanungsbeitrag Team VDW

Baufelder B1 und B2

- neben der aktuell schwerpunktmässigen Arbeitsnutzung auch höhere Anteile an Wohnnutzung denkbar (lärmabgewandt Richtung Süden)
- Riegel, möglichst ohne Lücken entlang Bahn, Lärmschutz (Zusammenbau an Grundstücksgrenzen anstreben)
- attraktive Silhouette mit 4–6 Geschossen (variierend)

3.2.5 Baufelder C

Die Baufelder C nehmen die grössten Bereiche im Lischenmoos-Areal ein. Die Bauten entlang der Worb- und der Dorfstrasse ordnen sich an Baulinien an und tragen zu einer klaren (Strassen-)Raumbildung bei. Zur Akzentuierung der Ecksituationen sind in den Baufeldern C1 und C2 bei Einhaltung besonderer Gestaltungsanforderungen 1 bis 2 zusätzliche Geschosse möglich (siehe Kapitel 3.2.2). Es ist auf eine angemessene Massstäblichkeit zu achten (vgl. Testplanungsbeitrag Team VDW). Die Durchlässigkeit ist an den Arealrändern sowie innerhalb grosser Baufelder sicherzustellen. Entlang der Worb- und Dorfstrasse ist bei der Bebauung die Strassenraumgestaltung, namentlich die Gebäudevorräume, die Gebäudeorientierung und die Erdgeschossnutzungen, zu berücksichtigen. Insbesondere entlang der Worbstrasse sind überhöhte Erdgeschosse anzustreben, die eine möglichst hohe Nutzungsflexibilität aufweisen (flexible multifunktionale Erdgeschosse, auch hinsichtlich zukünftiger Mischnutzungsformen, vgl. Abb. 18).

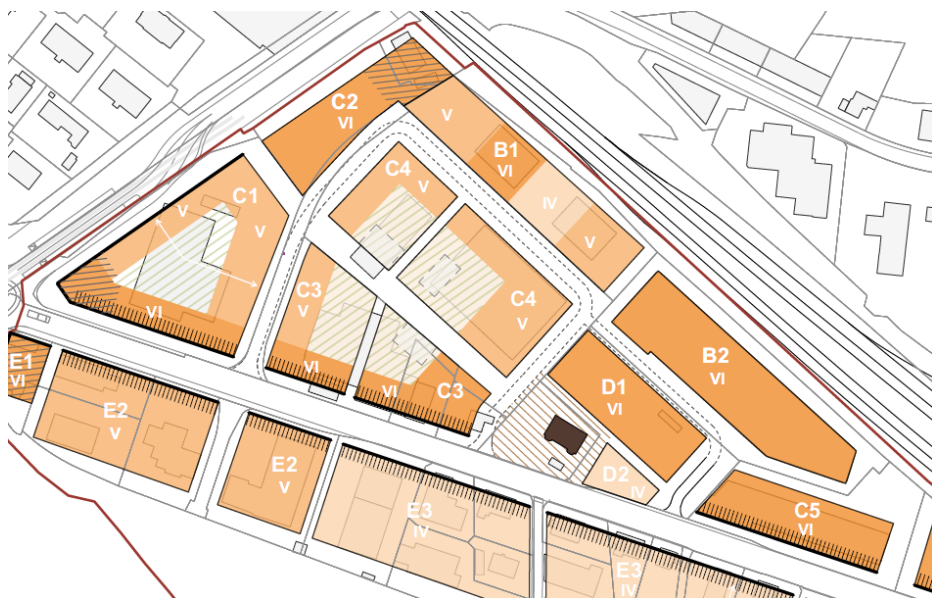


Abbildung 12: Ausschnitt Baufelder C, Masterplan 2022

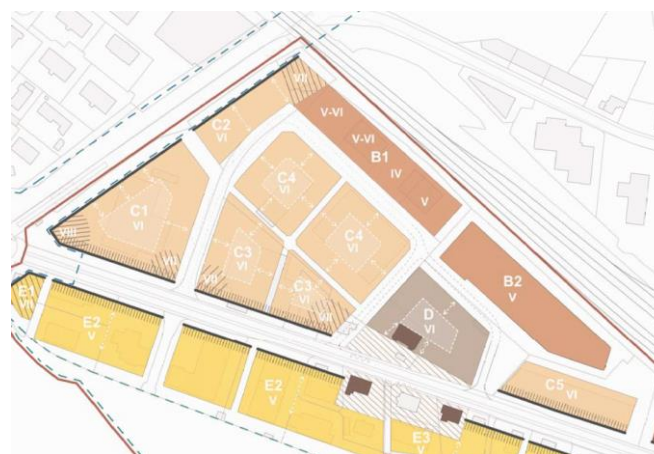


Abbildung 13: Ausschnitt Baufelder C, Masterplan 2018

Baufeld C1

- Mischnutzung, Wohnanteil 50–80%
- Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe, Gastronomie in den Erdgeschossen bzw. in den unteren Geschossen
- 5–6 Geschosse, bei Einhaltung besonderer Gestaltungsanforderungen 1–2 zusätzliche Geschosse in der westlichen Ecke möglich

- unterschiedliche Ausprägungen (Typologie, Höhen und Nutzungen) an den Rändern hin zur Dorfstrasse (Typologie Stadthäuser prüfen) bzw. Worbstrasse und im Inneren des Areal
- im Erdgeschoss Richtung Südwesten zum Melchenbühlplatz hin Nutzungen mit Publikumsverkehr anstreben (z. B. Einkaufs- oder Versorgungsnutzungen)
- begrünte Aufenthalts- und Freiräume innerhalb Baufeld schaffen
- Durchlässigkeit an den Rändern sicherstellen

Baufeld C2

- Mischnutzung, Wohnanteil 50–80%
- Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe in den Erdgeschossen bzw. in den unteren Geschossen Richtung Lischenmoos
- max. 6 Geschosse, bei Einhaltung besonderer Gestaltungsanforderungen 1 zusätzliches Geschoss in der nördlichen Ecke möglich (siehe Kapitel 3.2.2)
- Offenlegung Bachlauf

Baufeld C3

- Mischnutzung, Wohnanteil 50–80%
- Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe in den Erdgeschossen bzw. in den unteren Geschossen
- 5–6 Geschosse
- Hofbauten max. 3 Geschosse
- Begegnungszone im Norden zu Baufeld C4 hin
- Aufenthalts- und Freiräume innerhalb Baufeld schaffen

Baufeld C4

- Mischnutzung, auch reine Wohnnutzungen grundsätzlich denkbar
- max. 5 Geschosse
- Hofbauten max. 3 Geschosse
- Begegnungszone im Süden zu Baufeld C3 hin
- Aufenthalts- und Freiräume innerhalb Baufeld schaffen

Baufeld C5

- Mischnutzung, Wohnanteil 30–80%
- Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe in den Erdgeschossen bzw. in den unteren Geschossen
- max. 6 Geschosse

3.2.6 Baufeld D

Das Baufeld D zeichnet sich durch die zentrale Lage im Lischenmoos-Areal und das bestehende historische Gebäude aus. Mit dem bestehenden Gebäude, den umliegenden Freiflächen und aufgrund der zentralen Lage, auch aus Sicht des Fussverkehrs (Querverbindung über die Worbstrasse zwischen Lischenmoos und Füllerich bzw. Zentrum Moos), eignet sich das Baufeld für spezielle Nutzungen. Angestrebt wird der Erhalt des historischen Gebäudes mit einem neuen öffentlichen Vorplatz, eine schrittweise Überbauung der übrigen Parzellenteile und eine Nutzung für Mehrgenerationen- oder Alterswohnungen, eine Kindertagesstätte, ein Jugendzentrum sowie Kultur- oder Gastronomiebetriebe. Der neue Quartierplatz soll künftig einen attraktiven Eingang ins Lischenmoos-Areal bilden.

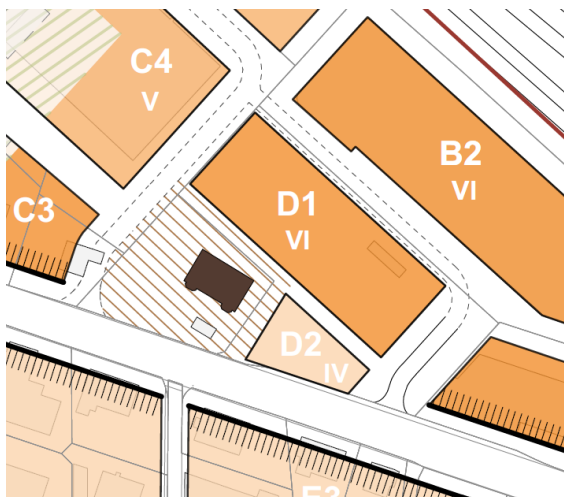


Abbildung 14: Ausschnitt Baufeld D,
Masterplan 2022



Abbildung 15: Studienauftrag Baufeld D
(Beitrag Suter+Partner AG Architekten, 2019)

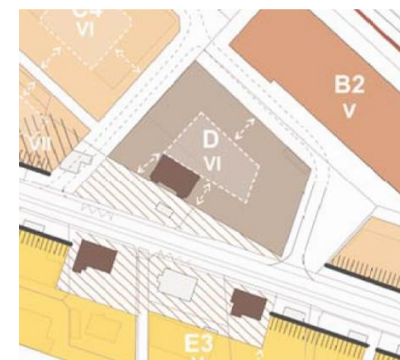


Abbildung 16: Ausschnitt Baufeld D,
Masterplan 2018

Baufeld D allgemein

- Erhalt des historischen Gebäudes, zusammen mit Aussenraum aufwerten und gemeinschaftliche, öffentliche Nutzungen anstreben
- Nutzungsmix von unterschiedlichen Arbeits- und Wohnnutzungen, z.B. auch für Mehrgenerationen- oder Alterswohnungen bis hin zu Kindertagesstätte, Jugendzentrum, Kultur oder Gastronomie sowie gemeinschaftliche, öffentliche Nutzungen im Erdgeschoss, im Besonderen im historischen Altbau anstreben
- Wohnanteil 30–80%

- Quartierplatz rund um historisches Gebäude Richtung Worbstrasse als lokalen und identitätsstiftenden Treffpunkt schaffen; Ensemblewirkung über Worbstrasse zu gegenüberliegenden historischen Gebäuden beachten
- Reduktion der oberirdischen Parkplätze anstreben
- zusätzliche Bushaltestelle

Baufeld D1

- Allfällige Wohnnutzungen im EG sind so auszuführen, dass keine Nutzungskonflikte mit den davorliegenden Aussenräumen entstehen.
- max. 6 Geschosse

Baufeld D2

- max. 4 Geschosse

3.2.7 Baufelder E

Die Baufelder E liegen südlich der Worbstrasse. Angestrebt werden weiterhin eine gewerbliche Nutzung (vor allem ausgerichtet zur Worbstrasse) sowie eine Wohnnutzung (Richtung Süden). Die Baufelder E bilden im Längsverlauf entlang der Worbstrasse drei Sequenzen: 1. das Baufeld E1 am Melchenbühlplatz mit der Möglichkeit zu mehr Geschossen und das Baufeld A2 am Kreisel Moosstrasse am anderen Ende, 2. die Baufelder E2 mit maximal 5 Geschossen und 3. der mittlere Abschnitt mit den Baufeldern E3 mit maximal 4 Geschossen. Entlang der Worbstrasse sind bei der Bebauung die Strassenraumgestaltung und die Gebäudeorientierung zu berücksichtigen. Zudem sind überhöhte Erdgeschosse entlang der Worbstrasse anzustreben, die eine möglichst hohe Nutzungsflexibilität aufweisen (flexible multifunktionale Erdgeschosse, auch hinsichtlich zukünftiger Mischnutzungsformen, vgl. Abb. 18). Ausreichend viele Querverbindungen von der Nord- zur Südseite für den Langsamverkehr sind sicherzustellen (Freiraum und Nahversorgung).

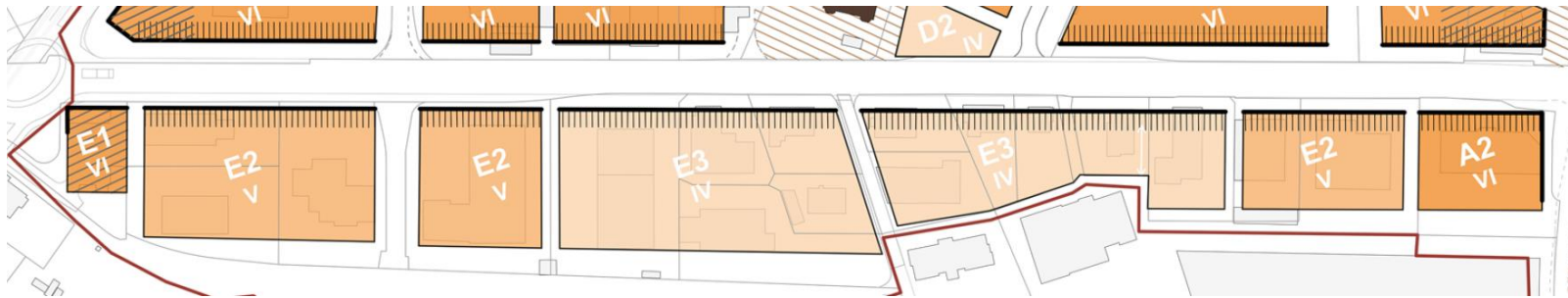


Abbildung 17: Ausschnitt Baufelder E, Masterplan 2022



Abbildung 18: Ausschnitt Baufelder E, Masterplan 2018



Abbildung 19: Prinzipskizzen Testplanungsbeitrag Team VDW

Baufeld E1

- Mischnutzung, Wohnanteil 50–80%
- max. 6 Geschosse, bei Einhaltung besonderer Gestaltungsanforderungen 1 zusätzliches Geschoss möglich (siehe Kapitel 3.2.2)
- Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe, Gastronomie im Erdgeschoss bzw. in den unteren Geschossen, orientiert zu Worbstrasse und Melchenbühlplatz

Baufeld E2

- schwerpunktmässig Wohnnutzung mit mehr als 80%
- max. 5 Geschosse
- Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe in den Erdgeschossen bzw. in den unteren Geschossen Richtung Worbstrasse ausgerichtet

Baufeld E3

- schwerpunktmässig Wohnnutzung mit mehr als 80%
- max. 4 Geschosse
- Dienstleistungs-, Gewerbebetriebe in den Erdgeschossen bzw. in den unteren Geschossen Richtung Worbstrasse ausgerichtet

3.3 Erschliessung

Die in diesem Kapitel beschriebenen Inhalte sind im Masterplan «Freiraum und Erschliessung» abgebildet (siehe Anhang Plan 2). Die Aussagen zur Erschliessung beruhen auf den Testplanungsbeiträgen und der darauf aufbauenden Verkehrsstudie.

3.3.1 Strassenraum Worbstrasse

Die Worbstrasse erfüllt heute die kantonalen Standards nicht. Aufgrund des Verkehrsaufkommens (durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke [DTV] von weniger als 9'000) und den gefahrenen Geschwindigkeiten (schätzungsweise ca. 45–55 km/h) bestehen hohe Sicherheitsbedürfnisse beim Fuss- und Veloverkehr. Um die kantonalen Standards zu erfüllen, sind dem Veloverkehr durchgehend separierte Flächen auszuweisen und Querungshilfen für den Fussverkehr anzubieten. Nur falls die gefahrenen Geschwindigkeiten auf 30 km/h reduziert werden können, müssen gemäss den kantonalen Standards nicht zwingend separate Flächen für den Veloverkehr ausgewiesen werden. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung und im Sinne der Veloförderung wird jedoch auch in diesem Fall die Markierung von beidseitigen Radstreifen empfohlen.

Zielsetzungen für den Betrieb und die Gestaltung:

- Die Worbstrasse soll zukünftig den kantonalen Standards entsprechen.
- zur Steigerung der Siedlungsverträglichkeit und Erhöhung der Sicherheit: Tempo 30 anstreben
- beidseitig Radstreifen
- gute und sichere Querbarkeit: geschützte Querungsstellen; Fussgängerstreifen mit Mittelinseln respektive einem Mehrzweckstreifen
- Strassenquerschnitt: kompakte, siedlungsverträgliche Verkehrslösung mit einem Querschnitt von rund 12 m (z.B. zwei Fahrbahnen von 3.0 m, zwei Velostreifen von 1.8 m und ein Mehrzweckstreifen von 2.0 m)
- grosszügige Gehbereiche als Zirkulations- und Aufenthaltsflächen: 5 bis 6 m breite Seitenbereiche als Strassenvorland für Gehwege, Parkierung, Anlieferung, Bäume etc.
- Baumallee und Längsparkierung
- Querstrasse mit Trottoirüberfahrt
- Kompatibilität mit allfälliger Tramführung entlang der Worbstrasse sicherstellen

Zielsetzung für die Abstimmung von Strassenraum und Bebauung:

- Entwicklungsprinzip: Strassenraumgestaltung von Fassade zu Fassade; öffentlicher Raum geht bis an die Fassaden, EG-Nutzungen wie oben beschrieben
 - attraktiven Strassenraum und klaren Bezug von Gebäuden zur Strasse schaffen (Adressbildung, Ortsbild)
 - Zentrumsfunktion und Bedeutung als Hauptachse sind erkennbar.
-

- Querbezüge stärken
- klare Raumbildung durch Gebäude, flexible Nutzungen (zum Beispiel durch überhöhte Erdgeschosse) und hohe Dichte; gute Durchlässigkeit, Querverbindungen für Langsamverkehr

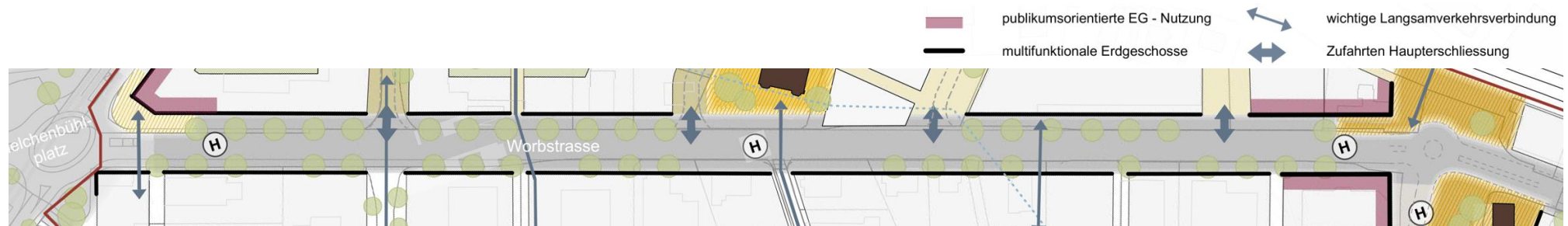


Abbildung 20: Ausschnitt Worbstrasse, Masterplan 2022



Abbildung 21: Ausschnitt Worbstrasse, Masterplan 2018

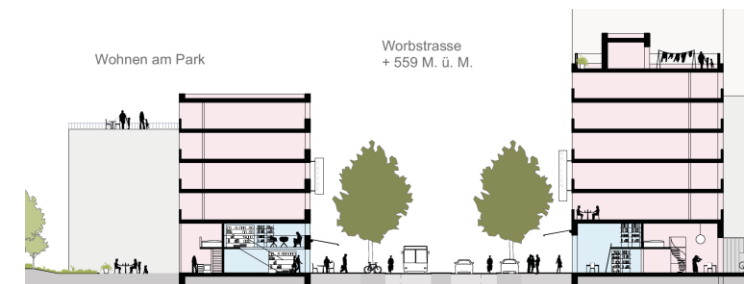


Abbildung 22: Querschnitt Worbstrasse mit Bebauung, Testplanungsbeitrag Team VDW

3.3.2 Knoten Melchenbühl

Aufgrund der Verkehrsbelastung und der gefahrenen Geschwindigkeit (DTV > 8000, 45–55 km/h) besteht sowohl für den Fuss- als auch für den Veloverkehr ein hohes Sicherheitsbedürfnis beim Queren. Zudem ist die Verkehrsqualität des motorisierten Individualverkehrs (MIV) aufgrund langer Wartezeiten an der Lichtsignalanlage vermutlich ungenügend. Der Knoten ist verkehrsorientiert gestaltet, die Platzwirkung und eine entsprechende Aufenthaltsqualität fehlen. Die Querung des Tramtrassees ist in Form eines Bahnübergangs gelöst, was wiederum die Worbstrasse in zwei Hälften teilt. Zudem sind diverse Elemente des Knotens nicht hindernisfrei gestaltet. Dies trifft für die Haltestelle wie auch für die Unterführung zu. Dementsprechend ist der Handlungsbedarf beim Knoten Melchenbühl gross und die Erarbeitung eines Sanierungsprojekts zwingend nötig. Aus diesem Grund verfolgt die Gemeinde zusammen mit Kanton und RBS eine alle Anliegen abdeckende Umgestaltung des Melchenbühlknotens und der Dorfstrasse. Im Zusammenhang mit der Herstellung der kantonalen Standards und insbesondere der Sanierung der Haltestelle für den öffentlichen Verkehr (ÖV) sind dabei die Bedürfnisse der Zentrumsentwicklung Lischenmoos zu berücksichtigen. Die Verschiebung der Haltestellenlage nördlich des Knotens, die Knotenform (zum Beispiel Grosskreisel) sowie eine allfällige Aufhebung des Eigentrassees entlang der Dorfstrasse sind im Detail zu prüfen.

Zielsetzungen für den Betrieb und die Gestaltung

- Grosskreisel und Gestaltung als Platz statt reinem Verkehrsbauwerk
- Haltestelle nördlich des Knotens verschieben
- Gebäudevorzonen als Zirkulations- und Aufenthaltsflächen
- direkte und gute Verknüpfung Bus zu Tram und Bus zu Bahn
- gute und sichere Querbarkeit, oberirdische Fussgängerführung
- sichere Veloführung

Zielsetzung für die Abstimmung von Strassenraum und Bebauung

- Entwicklungsprinzip: Strassenraumgestaltung von Fassade zu Fassade; öffentlicher Raum geht bis an die Fassaden
 - publikumsorientierte EG-Nutzungen
 - attraktiver Strassenraum und klarer Bezug von Gebäuden zur Strasse schaffen (Adressbildung, Ortsbild)
 - höhere Gebäude rund um den Knoten
-

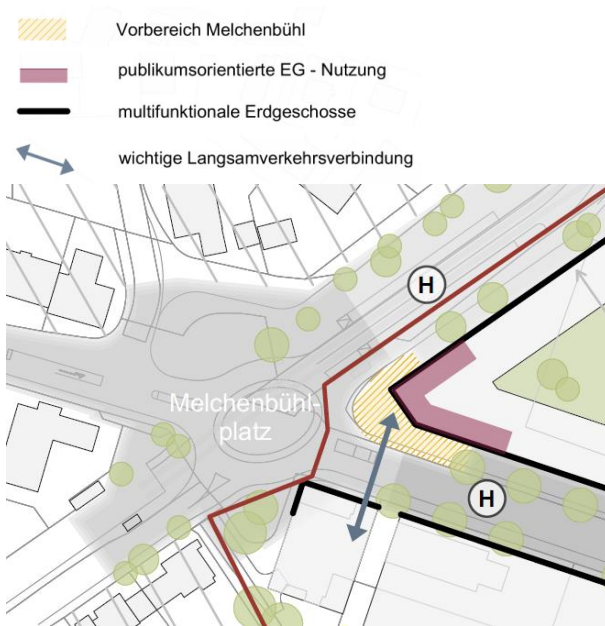


Abbildung 23: Ausschnitt Knoten Melchenbühl, Masterplan 2022

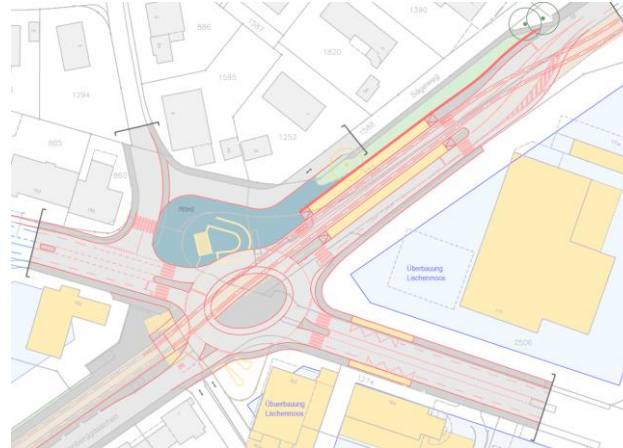


Abbildung 24: Knoten Melchenbühl, favorisierte Variante 1B (2020)



Abbildung 25: Ausschnitt Knoten Melchenbühl, Masterplan 2018

3.3.3 Strassenraum Dorfstrasse

Tram- und Strassenverkehr verlaufen heute auf der Dorfstrasse getrennt. Richtung Süden zum Lischenmoos hin besteht eine Böschung. Die Grundidee der Neugestaltung der Dorfstrasse basiert auf einer gemeinsamen Betrachtung von Bebauung, einzelnen Verkehrsträgern, Bachoffenlegung und vorhandenem Terrain.

Zielsetzungen für den Betrieb und die Gestaltung

- Mischverkehr Tram, Bus, MIV und Langsamverkehr
- beidseitig Radstreifen und breite Trottoirs (3.0 m)
- gute und sichere Querbarkeit
- Zugänge/Übergänge Melchenbühl–Lischenmoos für Fussverkehr sicherstellen

Zielsetzung für die Abstimmung von Strassenraum und Bebauung

- Entwicklungsprinzip: Umgestaltung Verkehrsbauwerk zu attraktivem Strassenraum mit Mischverkehr und Integration der Randbebauung
 - Höhenunterschied als Teil der Gebäudestruktur aufnehmen
 - Gebäude im südlichen Teil (Baufeld C1) zur Strasse hin orientieren
 - Im nördlichen Teil (Baufeld C2) Bachoffenlegung zwischen Bebauung und Dorfstrasse
 - grüner Charakter durch grosszügige, offen gestaltete Vorgärten (5.0–6.0 m) und Wohnen auch im Erdgeschoss
 - Typologie «Stadthäuser» oder «Stadt villen»
 - niedrige Einfriedungen und klare Adressierung an der Dorfstrasse
 - gute Durchlässigkeit, Querverbindungen für Langsamverkehr
-

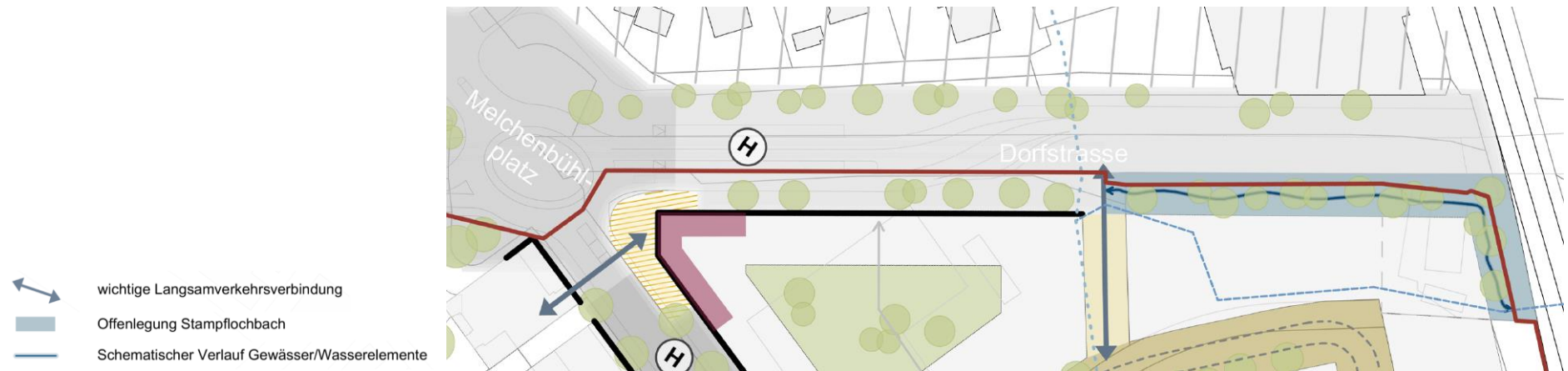


Abbildung 26: Ausschnitt Dorfstrasse, Masterplan 2022

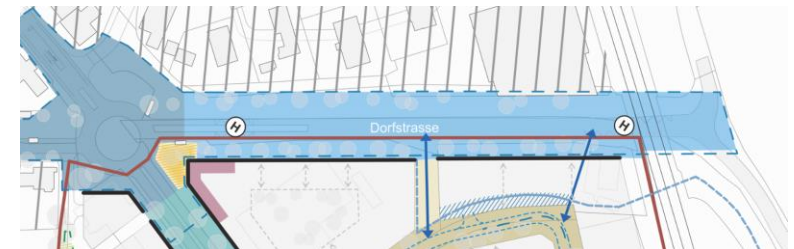


Abbildung 27: Ausschnitt Dorfstrasse, Masterplan 2018

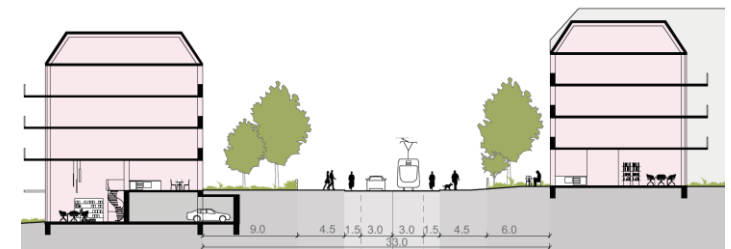


Abbildung 28: Querschnitt Dorfstrasse mit Bebauung im südlichen Teil (Höhe Baufeld C1), Testplanungsbeitrag Team VDW

3.3.4 Knoten Worbstrasse/Moosstrasse

Die Verkehrsstudie kommt zum Schluss, dass die kantonalen Standards hinsichtlich Verkehrsqualität für den MIV und den ÖV bei einem T-Knoten nicht erfüllt werden können. Es wird deshalb empfohlen, den Knoten Worbstrasse/Moosstrasse weiterhin als Kreisels zu betreiben. Bei den weiteren Planungsschritten wird die Ausgestaltung des Strassenquerschnitts und des Knotens integral mit der Aufwertung des Bereichs Bahnhof Gümligen Süd und dem Ausgangsbereich des Bahnhofs betrachtet (siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**). Dabei sind als zentrale Aspekte der Bezug des Strassenraums bzw. des Kreisels zur umliegenden Bebauung, die Gestaltung des Strassen- bzw. Aussenraums von Fassade zu Fassade und die Platzgestaltung in Abstimmung mit den Verkehrsflächen zu beachten.

Zielsetzungen für den Betrieb und die Gestaltung

- Minikreisel und Umgestaltung Kreiselmittle
- gute und sichere Querbarkeit
- sichere Veloführung und attraktive Veloabstellanlage beim Bahnhofszugang
- direkte und gute Verknüpfung Bus zu Tram und Bus zu Bahn
- gute Erreichbarkeit von Haltestellen und Bahnhof für Fuss- und Veloverkehr

Zielsetzung für die Abstimmung von Strassenraum und Bebauung

- bestmögliche städtebauliche Integration des Kreisels
- Gestaltung Strassenraum zusammen mit Platzgestaltung
- Bezug des Strassenraums bzw. des Kreisels zur umliegenden Bebauung
- publikumsorientierte EG-Nutzungen
- höhere Gebäude rund um den Knoten

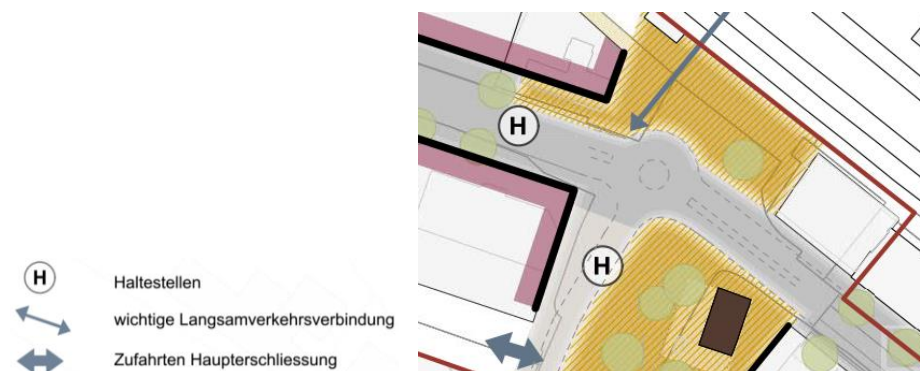


Abbildung 29: Ausschnitt Knoten Worbstrasse/Moosstrasse, Masterplan 2022

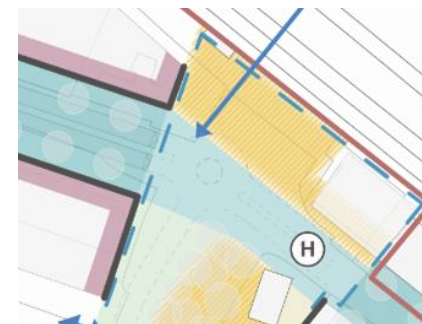


Abbildung 30: Ausschnitt Knoten Worbstrasse/Moosstrasse, Masterplan 2018

3.3.5 Interne Erschliessung Lischenmoos

Die interne Erschliessung des Lischenmoos-Areals soll über die Erweiterung und Optimierung der bestehenden Erschliessungsstrasse (Alte Dorfstrasse) erfolgen (durchgehender Erschliessungsbügel). Die Hauptadressen und Gebäudevorfahrten liegen an den Hauptstrassen (Worbstrasse, Dorfstrasse) und an diesem inneren Erschliessungsbügel bzw. bei grossen Baubereichen auch zweckmässig angeordnet im Inneren. Auf Höhe der Parzelle 639 kann ein zusätzlicher Anschluss die bestehende Erschliessung des Areals ergänzen. Eine attraktive Strassenraumgestaltung soll den umliegenden Nutzungen (Wohnen und Arbeiten) gerecht werden.

Zielsetzungen für den Betrieb und die Gestaltung

- Bügel als effizientes inneres Erschliessungssystem
- vier mögliche Anschlusspunkte entlang der Worbstrasse
- Einbettung der Erschliessung in die Freiraumstruktur
- Gestaltung als Tempo 30- / Tempo 20-Zone
- Multifunktionscharakter: Umschlagplatz, Parkierung, Treffpunkt, Eingangsbereich
- etappenweise Erschliessung möglich

Zielsetzung für die Abstimmung von Strassenraum und Bebauung

- attraktiven Strassenraum und klaren Bezug von Gebäuden zur Strasse schaffen (Adressbildung, Ortsbild)
- attraktive und klare Adressierung aller Grundstücke
- attraktive Aussenräume als Verkehrs- und Aufenthaltsräume

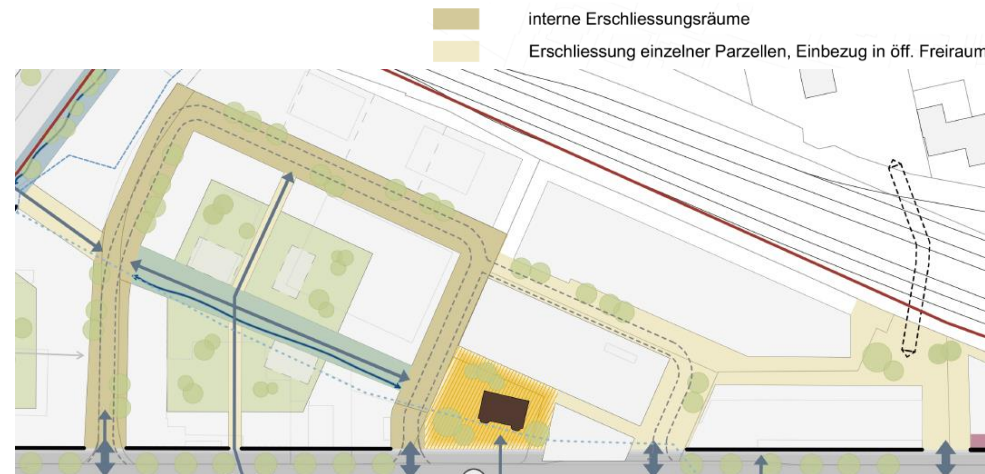


Abbildung 31: Ausschnitt Interne Erschliessung Lischenmoos-Areal, Masterplan 2022



Abbildung 32: Ausschnitt Interne Erschliessung Lischenmoos-Areal, Masterplan 2018

3.3.6 Parkierung

Der Bedarf an Parkplätzen soll grundsätzlich unterirdisch in Tiefgaragen abgedeckt werden, die unter Gebäuden angeordnet sind. Einstellhallen im Erdgeschoss sind nicht ausgeschlossen, sollen aber einen Ausnahmefall darstellen, der auf besondere örtliche Situationen wie die Topografie (Bahndamm/Dorfstrasse) reagiert. Aufgrund der sehr guten Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr soll die Anzahl der zu erstellenden Parkplätze bei max. 0.5 Parkplätzen pro Wohnung liegen. Es soll möglich sein, gestützt auf ein Mobilitätskonzept auch eine geringere Parkplatzzahl vorzusehen. Die Errichtung gemeinschaftlicher Parkieranlagen bzw. eine Kompatibilität für Erweiterungen und insbesondere eine Abstimmung der Tiefgaragenzufahrten wird angestrebt. Besucherparkplätze können auch oberirdisch angeordnet werden. Zudem ist je nach Lage ein erforderliches Mass an öffentlichen Parkplätzen sicherzustellen.

3.3.7 Verbesserte Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr

Generell ist für den Fuss- und Veloverkehr eine gute Erschliessung und Durchwegung sicherzustellen. Für den Veloverkehr sind die Haupteerschliessungsstrassen (Worbstrasse, Dorfstrasse, Erschliessungsbügel Lischenmoos) attraktiv auszugestalten und Abstellanlagen gut erreichbar anzuordnen. Die Worbstrasse stellt eine Velo-Hauptroute dar und ist künftig mit beidseitigen Velostreifen auszugestalten. Insbesondere mit der Weiterentwicklung des Lischenmoos-Areals besteht die Chance, die Fusswegverbindungen im Zentrum Gümligen und die Anknüpfung an die umliegenden Quartiere deutlich zu verbessern.

Für den Fussverkehr sind folgende verbesserte Fusswegverbindungen sicherzustellen:

- Verbindung Lischenmoos–Melchenbühlquartier über die Dorfstrasse Richtung Westen
- Verbindung Lischenmoos–Melchenbühlquartier über die Nordecke Lischenmoos
- Verbindung Lischenmoos–Füllerich und Zentrum Moos über die Worbstrasse Richtung Süden
- Verbindung Zentrum Gümligen Nord und Süd mit der Unterführung beim Bahnhof

Zudem enthält der Masterplan eine optionale Passerelle über die Bahn, deren Kosten-/Nutzenverhältnis bei Bedarf in der weiteren Planung überprüft werden kann.

3.3.8 Öffentlicher Verkehr

Die Gebiete im Perimeter des Masterplans sind sehr gut an die Netze der verschiedenen Verkehrsmittel angebunden. Mit der S-Bahnhaltestelle Gümligen, der Tramlinie 6 (zwei Haltestellen am Melchenbühlplatz und Bahnhof) und mehreren Buslinien ist insbesondere die Erschliessung mit dem ÖV sehr gut. Um bei der angestrebten Siedlungsentwicklung auch eine hohe Verkehrsqualität zu ermöglichen, wird das Ziel verfolgt, den Modal Split (das heisst die Anteile der verschiedenen Verkehrsmittel) aktiv zugunsten der flächeneffizienten und emissionsarmen Verkehrsmittel ÖV, Velo- und Fussverkehr zu fördern. Darum sollen analog zum kommunalen Richtplan Verkehr folgende Stossrichtungen verfolgt werden:

- Siedlungsentwicklung nur an zentralen, gut erschlossenen Standorten. Gut erschlossen bedeutet, dass eine hohe Erschliessungsqualität für den ÖV vorliegt sowie die nahe Umgebung das Unterwegssein zu Fuss oder mit dem Velo fördert. Der MIV soll möglichst direkt an das übergeordnete Netz angebunden sein.
- Aktive Förderung der flächeneffizienten und nachhaltigen Verkehrsmittel ÖV, Velo und Fussverkehr. Dies kann erreicht werden, wenn gute Angebote zum Umsteigen einladen (zum Beispiel ein dichter Takt und nahe Haltestellen oder gut ausgebaute Fuss- und Velowege). Die Förderung der Elektromobilität, der Sharing-Angebote (Auto und Velo) sowie das Ermöglichen von autoarmen Wohnformen zählen weiter dazu.

Im Perimeter des Masterplans sind hinsichtlich ÖV folgende Massnahmen weiterzuverfolgen:

- Verlegung Haltestelle Melchenbühlplatz, nördlich des Kreisels
- Taktverdichtung Tram, Doppelspur Melchenbühl–Gümligen–Siloah
- Kompatibilität mit etwaiger Tramführung entlang der Worbstrasse sicherstellen
- Zusätzliche Bushaltestellen «Grossholz» an der Nordecke Lischenmoos und «Lischenmoos» in der Mitte der Worbstrasse
- Massnahmen für kombinierte Mobilität: attraktive Veloabstellanlage Bahnhof Süd und eine Car-Sharing Station
- Taktverdichtung S-Bahn, 15-Min.-Takt zwischen Bern und Münsingen

3.4 Freiraum

Die in diesem Kapitel beschriebenen Inhalte sind im Masterplan «Freiraum und Erschliessung» abgebildet (siehe Anhang Plan 2).

3.4.1 Grün- und Freiraumgestaltung

Insbesondere im Kontext der Siedlungsentwicklung nach innen ist eine konsequente Weiterentwicklung der Freiräume innerhalb des Siedlungsgebiets von zentraler Bedeutung für das Schaffen oder Erhalten der Siedlungsqualität. Die Qualität der Freiräume ist deshalb zu stärken, und die Freiräume sind für vielfältige Bedürfnisse auszulegen. Es soll der Grundsatz verfolgt werden, ein stark durchgrüntes Quartier mit einem angenehmen Mikroklima zu realisieren. Eine möglichst geringe Versiegelung, standortheimische Bepflanzungen, insbesondere auch Grossbäume, Fassadenbegrünungen und Wasserelemente sollen dazu beitragen. Zu diesem Zweck sind der vorhandene Bachlauf, die Sauerwasserleitung und die Themen Entwässerung, Bewässerung und Wasserspeicherung (Stichwort «Schwammstadt») integral zu berücksichtigen und deren positive Auswirkung auf den Wasserhaushalt und das Klima im Areal zu nutzen.

Generell ist eine attraktive und sichere Erschliessung und damit eine gute Erreichbarkeit dieser Grün- und Freiräume sicherzustellen. Das Entwicklungsgebiet muss im Sinne eines vollwertigen Quartiers hinsichtlich Freiraumversorgung einem Selbstversorgungsanspruch genügen. Mit der baulichen Entwicklung sind deshalb auch attraktive Aussenräume zu realisieren. Freiräume, ruhige Aufenthaltsräume und Spielflächen innerhalb der einzelnen Baufelder wie auch neue öffentliche Plätze, Spiel- und Parkflächen sollen für ein attraktives und der Bebauungsdichte entsprechendes Freiraumangebot für Bewohnerinnen, Bewohner und Beschäftigte sorgen. Der Masterplan definiert dazu eine Reihe von Freiräumen mit unterschiedlichen Funktionen:

1. Aufwertung Bereich Bahnhof Gümligen Süd (siehe Kapitel **Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden.**)
 2. Quartierplatz Lischenmoos (siehe Kapitel 3.4.3)
 3. Begegnungszone Lischenmoos (siehe Kapitel 3.4.5)
 4. Erweiterung Spiel- und Sportflächen Füllerich (siehe Kapitel o)
 5. Strassenraum Worbstrasse mit Gebäudevorzonen (siehe Kapitel 3.3.1)
 6. Interne Erschliessung Lischenmoos mit Gebäudevorzonen (siehe Kapitel 3.3.5)
 7. Aussenräume in grossflächigen Baufeldern (siehe Kapitel 3.4.7)
 8. Naturraum Bachöffnung Stampflochbach (siehe Kapitel 3.4.6)
-



Abbildung 33: Auszug Freiraumthemen Masterplan 2022

3.4.2 Bereich Bahnhof Gümligen Süd

Südlich des Bahnhofs Gümligen ist eine Aufwertung anzustreben. Dabei soll das Potenzial für einen neuen zentralen Ankunfts-, Aufenthalts- und Begegnungsort ausgeschöpft werden. Die Weiterentwicklung sollte möglichst früh und mit einem partizipativen Prozess lanciert werden, da diese einen positiven Impuls für die weitere Zentrumsentwicklung gibt. Der Platzbereich soll grosszügig angelegt und vielfältig nutzbar sein.

Zielsetzungen des Bereichs Bahnhof Gümligen Süd

- zentraler Ort in der Gemeinde
- attraktiver Aufenthalts- und Begegnungsort sowie Umsteige- und Wartebereich
- vielfältige Nutzbarkeit: zum Beispiel Markt, Festanlässe oder Mittagspausen
- bestmögliche städtebauliche Integration des Kreisels anstreben
- Gestaltung Strassenraum zusammen mit Platzgestaltung
- durchgehender Platz-/Strassenbelag
- bestehende Baumstrukturen integrieren und fortführen
- bestehendes Gebäude (Vennerstöckli) in Platzgestaltung integrieren
- Zufahrten zu Baufeldern A3 und A5 sicherstellen
- gut abgestimmte Gestaltung und Nutzung mit Bahnhofszugang und dem Erdgeschoss von Baufeld A1
- Velostation vorsehen

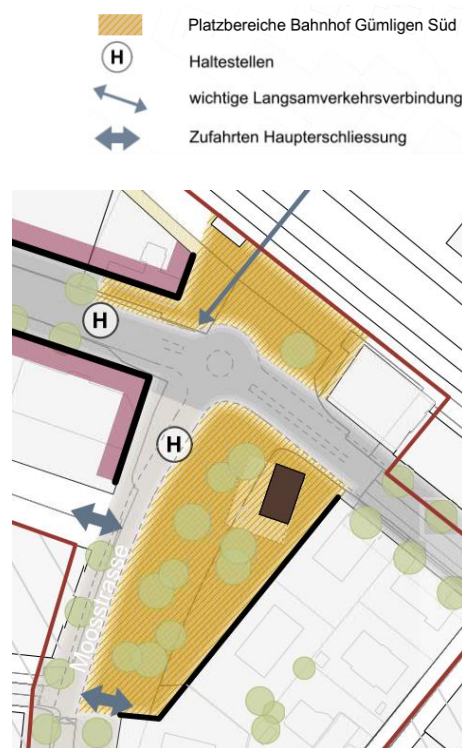


Abbildung 34: Ausschnitt Platzbereiche, Masterplan 2022



Abbildung 35: Machbarkeitsstudie, (2019)



Abbildung 36: Ausschnitt, Masterplan 2018

3.4.3 Quartierplatz Lischenmoos

Wie bei den Erläuterungen zum Baufeld D erwähnt, zeichnet sich dieser Ort durch seine zentrale Lage im Lischenmoos-Areal direkt an der Worbstrasse sowie die bestehenden historischen Gebäude aus. Angestrebt werden der Erhalt der historischen Gebäude, ergänzende Neubauten und ein neuer öffentlicher Platz. Diese im Vergleich zum zentralen Platzbereich beim Bahnhof eher kleinere Platzsituation soll als lokaler Quartiertreffpunkt dienen und markiert auch die Verbindung zwischen dem Lischenmoos-Areal im Norden und dem Füllerich im Süden. Der neue Platz und das Ensemble mit den historischen Gebäuden sollen künftig einen attraktiven Eingang zum Lischenmoos-Areal darstellen.

Zielsetzungen

- identitätsstiftender lokaler Quartiertreffpunkt
- Vernetzung der Quartiere, attraktive Querungsstelle Worbstrasse; funktionale und sichere Querverbindung über die Worbstrasse Lischenmoos–Füllerich bzw. Zentrum Moos
- einfache Gestaltung zum Beispiel mit Brunnen und Baumgruppe
- historische Bausubstanz und Neubauten einbetten, Ensemblewirkung
- zusätzliche Bushaltestelle



Abbildung 37: Ausschnitt Quartierplatz, Masterplan 2022

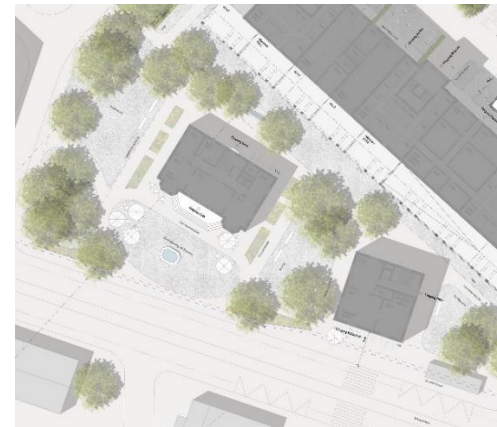


Abbildung 38: Studienauftrag Baufeld D (Beitrag Suter+Partner AG Architekten, 2019)

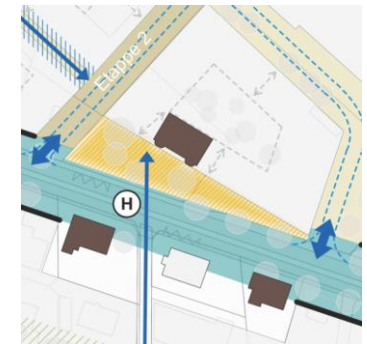


Abbildung 39: Ausschnitt Quartierplatz, Masterplan 2018

3.4.4 Spielplätze und Sportflächen

Mit der Verdichtung des Lischenmoos-Areals steigen die Ansprüche an Aufenthalts- und Spielflächen. Die Zentrumsentwicklung will diesen gerecht werden. Die Ergänzung des Sportzentrums Füllerich um einen öffentlichen Frei- bzw. Grünraum stellt diesbezüglich eine grosse Chance dar: Er kann wichtige Funktionen für die Versorgung der bestehenden und neuen Quartierbevölkerung mit Freiraum in unmittelbarer Wohnumgebung übernehmen. Zudem dient die Erweiterung der Sportanlage als Ersatzstandort für «grössere Spielflächen» (gem. Art. 46 f. BauV), insbesondere für bauliche Entwicklungen auf Baufeldern ohne ausreichend eigene Aussenräume im Lischenmoos. Kinderspielplätze (gem. Art. 44 ff. BauV) sind innerhalb der jeweiligen Baufelder zu realisieren. Die öffentlichen Parkplätze bei der Sportanlage sollen erhalten bleiben. Bauliche Optionen wie zum Beispiel eine Überdeckung wurden geprüft und sind weiter zu verfolgen.

Zielsetzungen

- Erweiterung Füllerich um einen öffentlichen Park mit Spielflächen
- attraktive Spiel- und Aufenthaltsbereiche, insbes. «grössere Spielflächen» (gem. Art. 46 f. BauV) für Entwicklungen im Lischenmoos-Areal
- sichere Fusswegverbindung zwischen Lischenmoos und Füllerich
- Parkplätze erhalten durch Verlagerung oder Überdeckung

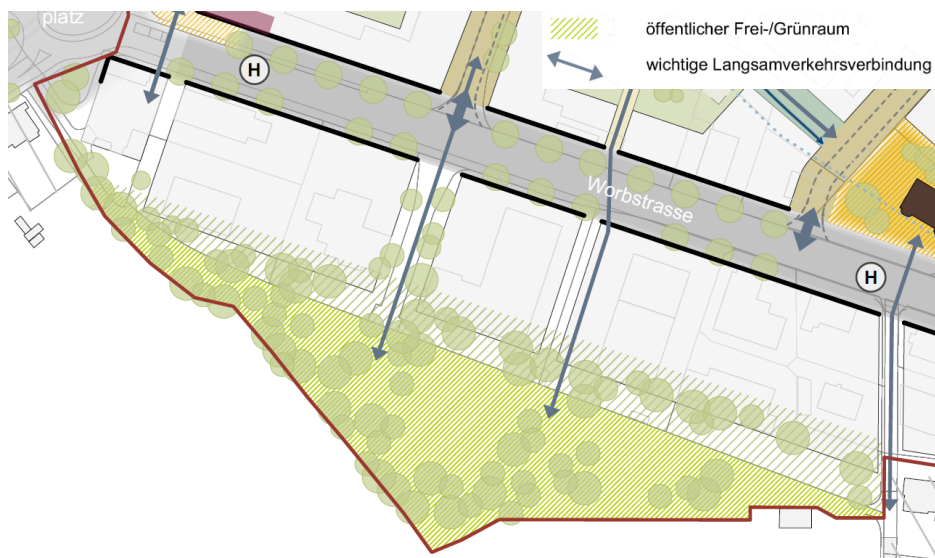


Abbildung 40: Ausschnitt Spiel- und Sportflächen Füllerich, Masterplan 2022



Abbildung 41: Ausschnitte Machbarkeitsstudie
Etappe 1 (oben) und Zielbild (unten)
(Van de Wetering Atelier für Städtebau, 2018)



Abbildung 41: Ausschnitt Spiel- und Sportflächen Füllerich, Masterplan 2018

3.4.5 Begegnungszone Lischenmoos-Areal

Zwischen den Baufeldern C3 und C4 soll eine Begegnungszone realisiert werden. Ausstattung und Gestaltung sollen mit den angrenzenden (Erdgeschoss-)Nutzungen abgestimmt sein. Quer durch das Lischenmoos-Areal verläuft eine Sauberwasserleitung. Diese soll künftig oberirdisch geführt und als Gestaltungselement in die Begegnungszone integriert werden. Denkbar sind bereits eine Integration am Quartierplatz im Baufeld D und eine Weiterführung zu den Baufeldern C3 und C4.

Zielsetzungen:

- Attraktiv gestaltete Begegnungszone zwischen den Baufeldern C3 und C4
- Wasserlauf als strukturierendes und gestaltendes Element
- Versiegelung minimieren
- klimatische Aspekte wie Kühlung und (Regen-)Wassermanagement bei der Planung mitberücksichtigen



Abbildung 42: Ausschnitt Begegnungszone, Masterplan 2022



Abbildung 43: Vertiefung Gewässer (UeO 2020)



Abbildung 44: Ausschnitt Begegnungszone, Masterplan 2018

3.4.6 Bachoffenlegung Stampflochbach

Der eingedolte Stampflochbach verläuft gegenwärtig unter den Parzellen 431, 797 und 2506 im nordwestlichen Bereich des Lischenmoos-Areals. Bei Vorhaben auf den betroffenen Parzellen muss er mit einem Gewässerraum von 6 m (3 m links und 3 m rechts der Achse) offengelegt werden. Die Anschlusspunkte an den Arealrändern sind als gegeben zu betrachten; der Verlauf auf den betroffenen Parzellen kann jedoch frei gestaltet werden.

Zielsetzungen:

- Bach als strukturierendes Landschaftselement ins Areal einbetten
- grünen Charakter stärken, ökologische Themen fördern und in die Aussenraumgestaltung integrieren
- klimatische Aspekte wie Kühlung sowie (Regen-)Wassermanagement bei der Planung mitberücksichtigen
- aus Lärmschutzgründen eine geschlossene Überbauung entlang der Bahn anstreben

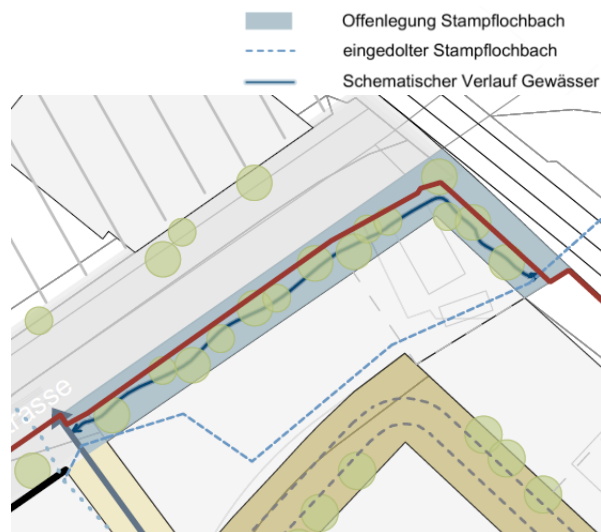


Abbildung 45: Ausschnitt Bachöffnung, Masterplan 2022



Abbildung 46: Vertiefung Gewässer (UeO 2020)



Abbildung 47: Ausschnitt Bachöffnung, Masterplan 2018

3.4.7 Aussenräume in grossflächigen Baufeldern

Für die generelle Siedlungsqualität und die Aufenthaltsqualität für Bewohnerinnen, Bewohner und Beschäftigte wie auch aus klimatischer und ökologischer Sicht (Kühlung, Beschattung, Retention, Biodiversität) sind vor allem in den grossflächigen Baufeldern C1, C3 und C4 begrünte Aussenräume und das Pflanzen von Grossbäumen von grosser Bedeutung. Der Masterplan bezeichnet in diesen Baufeldern deshalb Bereiche für «innenliegende Freiräume». Die genaue Ausgestaltung dieser Räume ist in den nachgelagerten Planungsschritten (insbes. UeO, qualitätssichernden Verfahren bzw. Bauverfahren) zu definieren. Der Masterplan definiert übergeordnet die untenstehenden Zielsetzungen.

Zielsetzungen

- Attraktive, funktionale und begrünte Aussenräume
- Sicherstellung der Freiraumansprüche von Bewohnerinnen, Bewohnern und Beschäftigten sowie Berücksichtigung ökologischer Aspekte
- Nutzen für die Bewohnerinnen, Bewohner und Beschäftigten (z.B. Aufenthaltsqualität)
- Positive Auswirkungen auf die Umwelt (z.B. Biodiversität) und auf klimatische Aspekte (z.B. Kühlung, Beschattung, Retention) fördern
- Hofbauten in Abstimmung mit dem Aussenraum bei Vorgabe minimaler Freiflächenanteile möglich
- Abstimmung der Gestaltung und Nutzung mit der umliegenden Bebauung
- Teilbereiche der Frei-/Grünflächen von Unterbauung freihalten, um das Pflanzen von Grossbäumen zu ermöglichen und um die Versickerung und Wasserspeicherung zu begünstigen
- Gestaltung mit standortheimischen Pflanzen
- Abstimmung und Verknüpfung der umliegenden Aussenräume untereinander

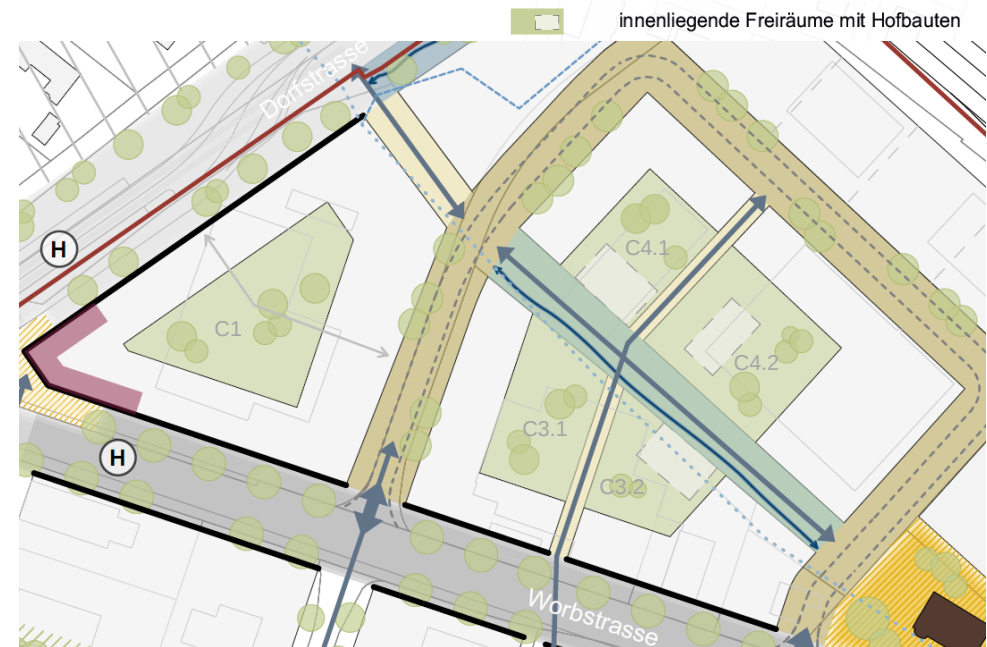


Abbildung 48: Ausschnitt innenliegende Freiräume
Baufelder C1, C3 und C4, Masterplan 2022

3.5 Energie

3.5.1 Zielsetzung Energie

Ziele «generell»

Die Gemeinde Muri bei Bern will als Energiestadt bei der Entwicklung des Lischenmoos-Areals auf vorbildliche Umweltstandards achten und orientiert sich dabei an der kommunalen Klima- und Energiestrategie, die für das Gemeindegebiet folgende Zielsetzungen definiert:

- Klimaneutralität: Netto null Treibhausgase bis 2045
- Erneuerbarkeit: 100% erneuerbare Energien bis 2045
- Eigenversorgung: 50% Primärenergiebedarf lokal decken bis 2040
- Energieeffizienz: 2000-Watt Primärenergie Dauerleistung pro Person bis 2050
- Indirekte Emissionen: kontinuierliche Reduktion
- Klimaanpassung: proaktives Vorgehen

Ziele «Gebäudehülle»

Grundsätzlich sind bei der Entwicklung die Prinzipien des nachhaltigen Bauens – gemäss neustem Stand der Technik – begleitend. Sie umfassen die Materialwahl, den Betrieb und Unterhalt sowie den Rückbau der Gebäude und Anlagen. Es werden allgemein hohe Anforderungen an die energetischen Standards gestellt. Die kantonalen Standards sollen insbesondere bei Neubauten übertroffen werden. Geprüft wird bei der weiteren Bearbeitung, inwiefern eine hohe Energieeffizienz mit Nutzungsboni honoriert werden kann.

Ziele «Wärme- und Kälteversorgung»

Die Wärmeerzeugung für Heizung und Warmwasser soll mittels erneuerbarer Energien erfolgen. Neubauten und auch Umbauten von bestehenden Gebäuden sind, wenn immer möglich, an ein mit erneuerbaren Energien betriebenes Fernwärmenetz anzuschliessen. Arealweit ist zu-

dem die Realisierung eines Anergienetzes (z.B. Umweltwärme/-kälte aus Grundwasser) zu prüfen.

Ziele «Elektrizität»

Geeignete Dach- und Fassadenflächen sind mit Photovoltaik-Anlagen zur Stromgewinnung zu belegen. Arealweit soll ein Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) und ein Arealstromnetz angestrebt werden.

Ziele «Mobilität»

Aufgrund der optimalen öffentlichen Erschliessung und im Hinblick auf die zukünftigen Mobilitätsbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ist die Parkplatzzahl für die Wohnnutzung auf ein vertretbares Minimum zu reduzieren und ein autoarmes Wohnen ist anzustreben. Für die gewerbliche Nutzung soll die Anzahl Parkplätze im Bereich der üblichen Bandbreite festgelegt werden. Begleitend soll ein Mobilitätskonzept erarbeitet werden. Sharing-Angebote (MIV, Velo) sollen eingebunden und Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge vorgesehen werden. Für die Velos ist eine gute, dezentrale Parkierungsinfrastruktur nahe den Eingängen vorzusehen.

3.6 Lärm

3.6.1 Ausgangslage

An den Planungssperimeter grenzt im Nordosten die SBB-Bahnlinie, im Westen die Dorfstrasse mit Tram und im Süden die kantonale Worbstrasse. Zusätzlich liegt das Gebiet im Einflussbereich der Autobahn A6 und ist somit verschiedenen Lärmimmissionen ausgesetzt. Im Rahmen der Testplanung wurde deshalb auf Basis der Ergebnisse des zweiten Workshops eine Lärmstudie für erste konkrete Abklärungen erstellt. Gemäss aktuellem Stand der Planung ist von den Planungswerten für die massgebenden Belastungsgrenzwerte der Empfindlichkeitsstufe III (einer Zonierung als Mischgebiet entsprechend) auszugehen. Es besteht

jedoch auch die Möglichkeit von Ausnahmegewilligungen, insbesondere wenn raumplanerische und städtebauliche Zielsetzungen (vor allem qualitätvolle Siedlungsverdichtung) auf andere Weise nicht erreicht werden können.

3.6.2 Zwischenfazit

Die Lärmstudie kommt zu folgendem Zwischenfazit auf Basis der Testplanungsbeiträge:

- Die beiden wichtigsten Lärmquellen bilden die Bahnlinie und die Worbstrasse; in der Nacht dominiert die Bahnlinie. Auch die Moosstrasse und Dorfstrasse sind für die direkt anliegenden Gebäude lärmrelevant. Die Autobahn ist ebenfalls gut hörbar und spielt an der Südfassade auf höheren Geschossen (ab ca. 20 m) eine dominante Rolle.
- Die Bebauungsvorschläge schaffen im Vergleich zur heutigen Situation Verbesserungen für die Lärmsituation, insbesondere innerhalb des Lischenmoos-Areals. Der Bereich Bahnhof Süd bleibt aber unverändert laut. Von dort dringt der Lärm auch in das Lischenmoos-Areal ein.
- Öffnungen hin zur Bahnlinie und Worbstrasse führen dazu, dass der Lärm stellenweise ins Innere des Areals vordringt (Schlüssellocheffekte).
- Auf dem Gebiet der Testplanung werden die massgebenden Planungswerte für Wohnen auf den strassen- bzw. schienenzugewandten Fassaden und häufig auch an den seitlichen Fassaden überschritten (gilt für alle Geschosse, auch bei Hochhäusern). Das gilt auch für die Gebäude entlang der Moosstrasse.

3.6.3 Empfehlungen auf Basis der Zwischenergebnisse

Als mögliche Massnahme an der Quelle empfiehlt die Lärmstudie, im Rahmen von Betriebs- und Gestaltungskonzepten auf der Worb- und der

Moosstrasse tiefere Geschwindigkeitsniveaus zu prüfen und Lösungen für einen stetigen Verkehrsfluss zu suchen. Zudem werden folgende mögliche Massnahmen im Bereich Städtebau auf Basis der Zwischenergebnisse empfohlen:

- Der Lärmsituation muss mit einem gemischten Nutzungskonzept begegnet werden. An den Fassaden zur Worbstrasse und Bahnlinie können keine lärmempfindlichen Räume von Wohnnutzungen angeordnet werden; gewerbliche Nutzungen sind an diesen Orten vorzuziehen. Lärmempfindliche Räume in Wohnungen sind lärmabgewandt/-abgeschirmt möglich.
- Entlang der Bahnlinie sind geschlossene, strukturierte (nicht glatte) Fassaden zu prüfen. Allenfalls sind auch bauliche Lärmschutzmassnahmen zur Bahnlinie denkbar (mit der SBB abzustimmen).
- Das Gebiet benötigt attraktive Aussen-/Freiräume und (öffentliche) Plätze. Bei deren Planung und Gestaltung ist insbesondere auch ein Fokus auf die akustische Qualität (Ruhe oder angenehme Geräusche) zu legen.
Innenhofsituationen haben das Potenzial für ruhige Fassaden (Fenster) und Aussenräume. Das Eindringen von Lärm durch (kleine) Durchgänge zwischen Gebäuden und harte, glatte Fassaden ist nach Möglichkeit zu vermeiden.

3.7 Störfallvorsorge

Das Lischenmoos-Areal wird teilweise vom Koordinationsbereich (KoBE) der SBB-Linie, die der Störfallvorsorge unterliegt, überlagert. Auf den nachfolgenden Planungsstufen (ZPP und UeO) erfolgen eine Triage der Risikorelevanz und die Definition konkreter Massnahmen für die Störfallvorsorge bei Bauvorhaben innerhalb des Koordinationsbereichs. Diese umfassen beispielsweise Vorgaben zur Fassadengestaltung, zur Lage der Fluchtwege oder zur Freiraumgestaltung. Grob betrachtet kann aufgrund der bereits heute teilweise hohen Raumnutzerdichten die Risikorelevanz als tragbar eingeschätzt werden.

4 Die nächsten Schritte

Übersicht der nächsten Schritte bzw. Projekte der Zentrumsentwicklung für die Umsetzung der im Masterplan formulierten Ziele:

1. Überarbeitung Planungsinstrumente

Zone mit Planungspflicht (ZPP) und Überbauungsordnung (UeO) als nächste nachgelagerte Planungsschritte umsetzen: Auf Basis des Masterplan-Updates 2022 sollen die vorliegenden Entwürfe von ZPP und UeO überarbeitet werden.

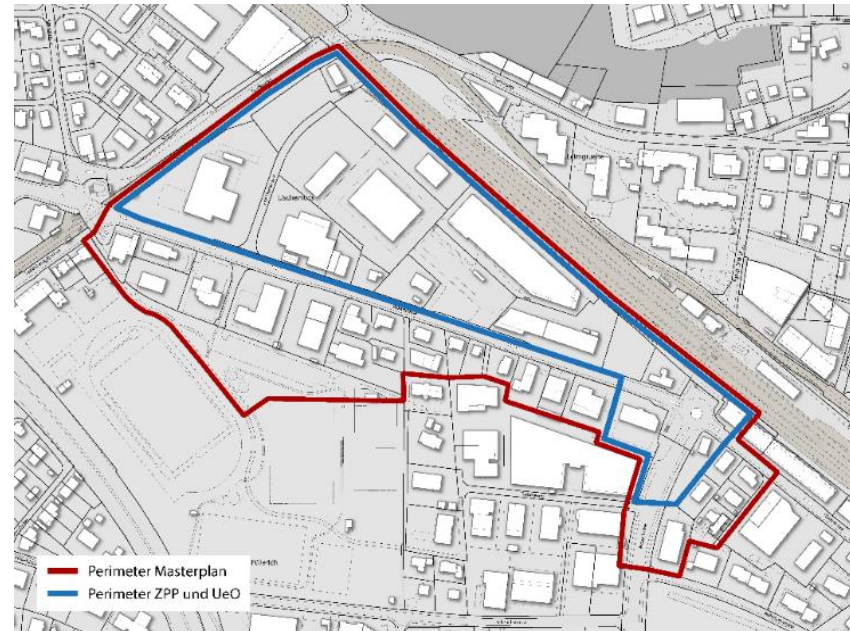


Abbildung 49: Perimeter Masterplan
sowie geplante ZPP und UeO

2. Aufwertung Bahnhof Gümligen Süd

Entwicklungsprozess anstossen: Aufbauend auf dem Masterplan 2022, den Ideen für den Aussenraum und die Erdgeschossnutzung aus dem Wettbewerb im Baufeld A1 (2019) sowie der Machbarkeitsstudie (2019) soll die Aufwertung des Bereichs Bahnhof Gümligen Süd inkl. partizipativem Prozess mit der Bevölkerung weiterverfolgt werden.

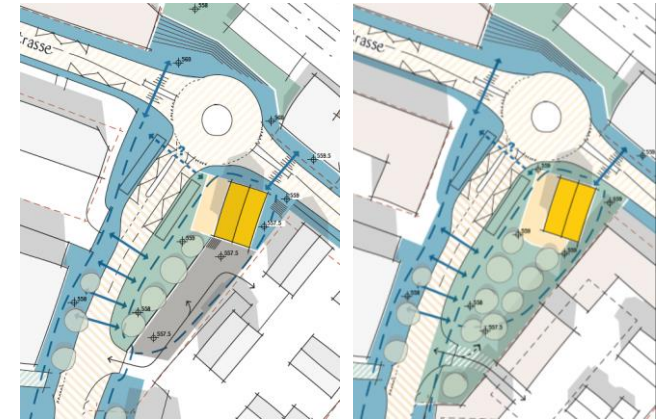


Abbildung 50: Machbarkeitsstudie (2019),
etappenweise Betrachtung
(links: mittelfristig, rechts: langfristig)

3. Erste Etappe umsetzen

Der Masterplan legt keine Entwicklungsreihenfolge fest. Grundsätzlich gilt es, ein gutes Nebeneinander verschiedener Zwischenzustände über den zu erwartenden langen Realisierungszeitraum zu ermöglichen. Bereits mit den ersten Bauvorhaben sollen räumliche Qualitäten geschaffen werden. Erste bauliche Realisierungen werden mit Massnahmen im öffentlichen Raum und zur Erschliessung abgestimmt (z.B. Erschliessungsbügel Lischenmoos-Areal oder Spiel- und Sportflächen Füllerich).

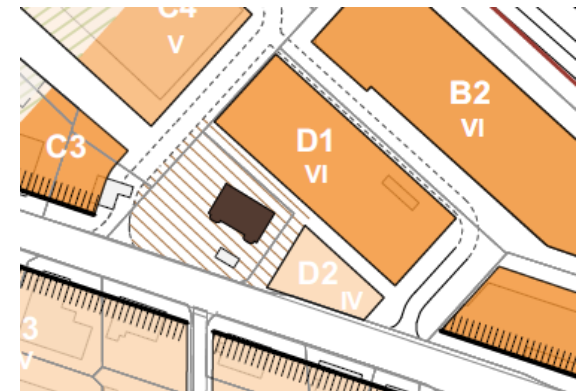


Abbildung 51: Exemplarischer Ausschnitt
Masterplan Nutzung und Bebauung, 2022

4. Realisierung Spiel- und Sportflächen Füllerich

In Abstimmung mit ersten baulichen Entwicklungen im Lischenmoos-Areal erfolgt die Schaffung des nötigen Freiraumangebots mit der Erweiterung der Spiel- und Sportflächen im Füllerich.



Abbildung 52: Ausschnitt Machbarkeitsstudie
(Van de Wetering Atelier für Städtebau, 2018)

5. Realisierung Quartierplatz Lischenmoos

Im Zuge der baulichen Entwicklung im Baufeld D erfolgt auch die Realisierung des Quartierplatzes.



Abbildung 53: Konzeptidee Quartierplatz
Studienauftrag Baufeld D (2019)

6. Realisierung Erschliessungsbügel Lischenmoos

In Abstimmung mit ersten baulichen Entwicklungen im Lischenmoos-Areal erfolgt die (etappenweise) Umsetzung des internen Erschliessungsbüfels.



Abbildung 54: Vertiefung Erschliessungsbügel (UeO, 2020)

7. Knoten Melchenbühlplatz

Die Gemeinde verfolgt zusammen mit Kanton und RBS eine alle Anliegen abdeckende Umgestaltung des Melchenbühlknotens und der Dorfstrasse.



Abbildung 55: Favorisierte Variante 1B
Knoten Melchenbühl (2020)

8. Umgestaltung Worbstrasse

Parallel zur Masterplanung und den folgenden Planungsschritten erfolgt in Zusammenarbeit von Gemeinde und Kanton die Planung zur Umgestaltung der Worbstrasse. Dabei werden die Zielsetzungen des Masterplans wie z.B. grosszügige Trottoirs als Zirkulations- und Aufenthaltsflächen, sichere Querungsmöglichkeiten über die Worbstrasse, beidseitige Velostreifen oder Bäume gem. Masterplan weiterverfolgt. Als Planungsgrundlage wird ein Alleekonzept erarbeitet.



Abbildung 56: Querschnitt Worbstrasse mit Bebauung (Testplanungsbeitrag Team VDW)

9. Realisierung Bachoffenlegung Stampflochbach

Im Zuge der baulichen Entwicklung im Baufeld C2 erfolgt auch die Realisierung der Bachoffenlegung.

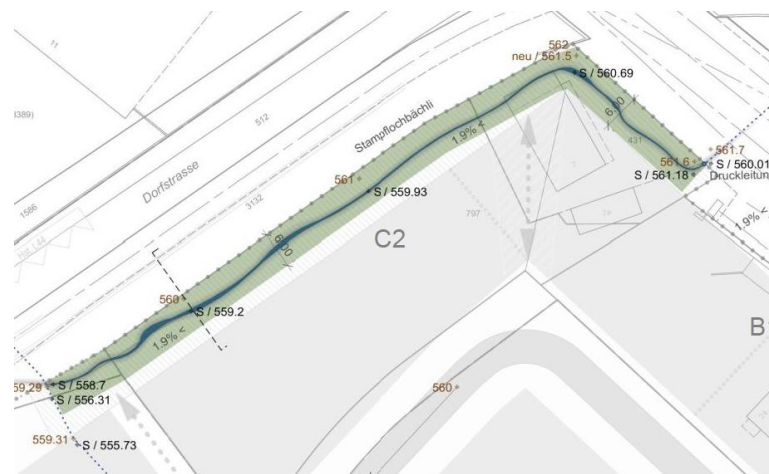


Abbildung 57: Vertiefung Gewässer im Rahmen UeO (2020)

10. Realisierung Begegnungszone Lischenmoos

Im Zuge der baulichen Entwicklung in den Baufeldern C3 und C4 erfolgt auch die Realisierung der Begegnungszone.



Abbildung 58: Ausschnitt
Begegnungszone, Masterplan 2022

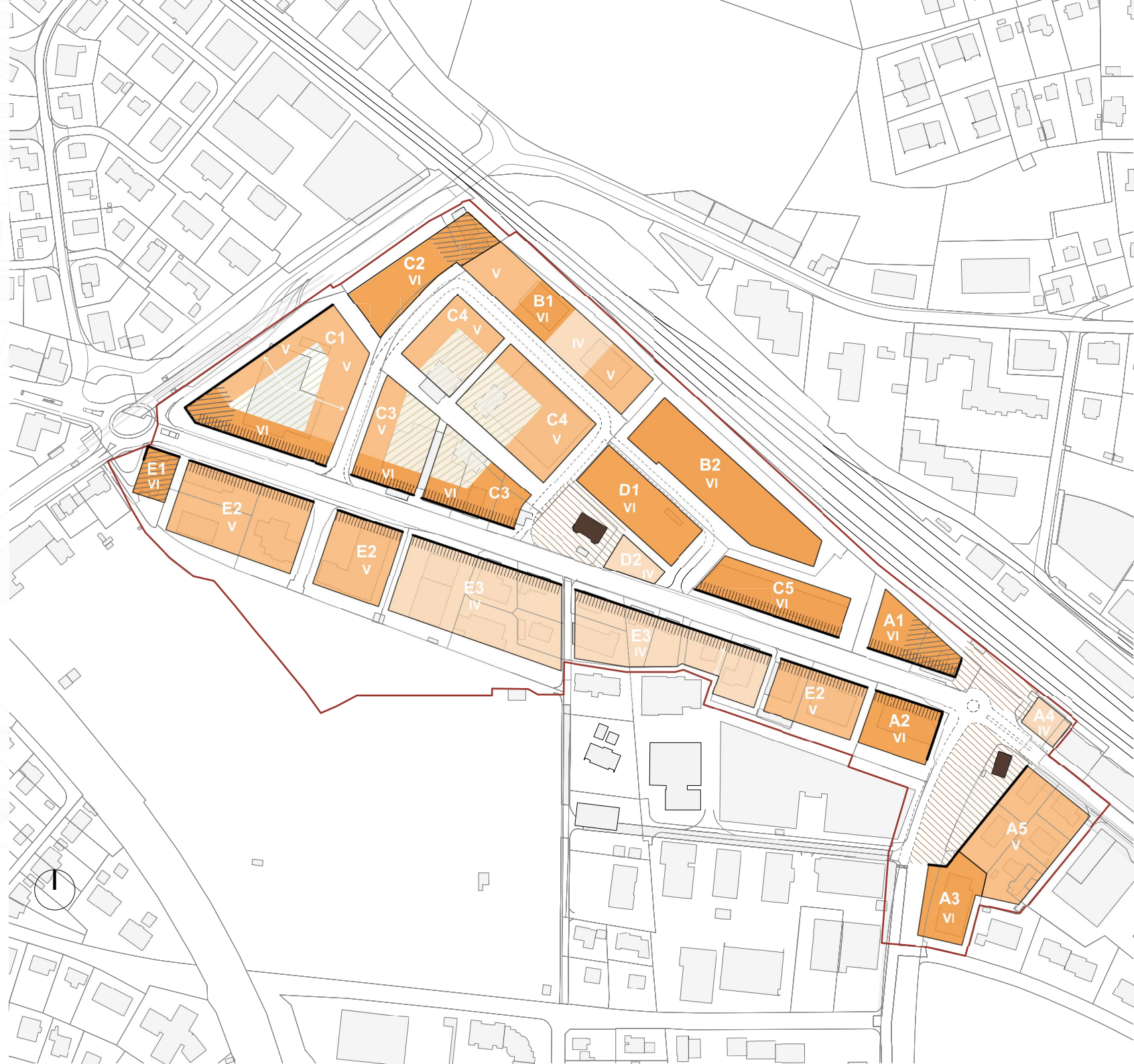
Pläne



Plan 1: Nutzung und Bebauung

Nutzung und Bebauung

- VI Baufelder mit max. 6 Geschosse
- V Baufelder mit max. 5 Geschosse
- IV Baufelder mit max. 4 Geschosse
- 1-2 zusätzliche Geschosse möglich bei guter Einpassung
- Bezeichnung Baufelder
- Durchlässigkeit Baufelder
- wichtige Raumkante / Baulinie
- Gewerbliche EG-Nutzung / Arbeitsnutzung
- Platzbereiche
- Innenliegende Freiräume
- Innenliegende Freiräume mit Hofbauten
- Erschliessungsbügel Lischenmoos
- Perimeter Masterplan Zentrumsentwicklung Gümligen
- Bestehende Gebäude
- Ortsbildprägende Gebäude
- Bestehende Parzellierung



Masterplan Westliches Zentrum Gümligen, Muri bei Bern

Nutzung und Bebauung

Grundlage Testplanungsbeitrag Van de Wetering
Überarbeitung Masterplan 2022

Masstab 1:1'500 / Format A2

19.12.2022

F:\daten\M4\15-040-00\11_PLAENE\CAD\BEADAT

Plan 2: Freiraum und Erschliessung

Freiraum und Erschliessung

-  Strassen-/Verkehrsräume
-  interne Erschliessungsräume primär / spätere Etappe
-  Erschliessung einzelner Parzellen, Einbezug in öff. Freiraum
-  Platzbereiche Bahnhof Gümligen Süd
-  Quartierplatz Lischenmoos
-  Vorbereich Melchenbühl
-  innenliegende Freiräume mit Hofbauten
-  öffentlicher Frei-/Grünraum
-  Anordnungsspielraum für private Gärten/Aussenräume
-  publikumsorientierte EG - Nutzung
-  multifunktionale Erdgeschosses / kein Wohnen im EG
-  Baufelder
-  Abstufung Baufelder
-  Durchlässigkeit Baufelder
-  Haltestellen
-  wichtige Langsamverkehrsverbindung
-  Zufahrten Haupterschliessung
-  Erschliessungsbügel Lischenmoos
-  Begegnungszone mit Gestaltungselement Wasser
-  Offenlegung Stampflochbach
-  Option Bahnübergang / Passerelle
-  funktionaler räumlicher Zusammenhang zu angrenzenden Quartieren
-  eingedolter Stampflochbach
-  Sauberwasserleitung (ehemals Lötchenbach)
-  Schematischer Verlauf Gewässer/Wasserelemente
-  Bäume
-  Perimeter Masterplan Zentrumsentwicklung Gümligen
-  Bestehende Gebäude ausserhalb / Perimeter
-  Ortsbildprägende Gebäude
-  Bestehende Parzellierung



Masterplan Westliches Zentrum Gümligen, Muri bei Bern

Freiraum und Erschliessung

Grundlage Testplanungsbeitrag Van de Wetering
Überarbeitung Masterplan 2022

Massstab 1:1'500 / Format A2

19.12.2022

F:\daten\M4\15-040-00\11_PLAENE\CAD\BEADAT

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
www.metron.ch

T +41 56 460 91 11
F +41 56 460 91 00