

## **Interpellation Müller Kearns (FDP): Zentrumsentwicklung Gümligen / Lischenmoos: Vom visionären Masterplan zum Flickenteppich?**

1

### **TEXT**

Der Gemeinderat wird gebeten Auskunft zu erteilen zu folgenden Fragen über die weitere Zentrumsentwicklung Gümligen / Lischenmoos:

- Wie wird mit den kleinräumig gestückelten Teilplanungen (ZPP Ost Sektor 1, ZPP Ost Sektor 2, ZPP West) zur Zentrumsentwicklung Gümligen / Lischenmoos gewährleistet, dass die hohen Zielsetzungen und Erwartungen des überarbeiteten Masterplans aus dem Jahr 2022 erreicht werden?
- Nach welchen fachlichen Prioritäten werden die Teilplanungen vorangetrieben?
- Wie werden die Teilplanungen ZG Gümligen / Lischenmoos mit den weiteren mittel- und langfristigen Planungen der angrenzenden Gebiete Hinter Füllerich (Turbenweg) und Schürmatt aufeinander abgestimmt, um eine nachhaltige und breit abgestützte Aufwertung des Zentrums Gümligen zu erwirken?
- In welchen Zeiträumen sollen die Planungen zur Zentrumsentwicklung Gümligen / Lischenmoos nach aktuellem Kenntnisstand in die Realität umgesetzt werden?

### **Begründung**

Im Dezember 2022 hat der Gemeinderat den überarbeiteten Masterplan „Westliches Zentrum Gümligen 2022“ verabschiedet. Der Masterplan basiert auf dem räumlichen Leitbild 2016, welches unter anderem festhält:

- „Es ist der Gemeinde bewusst, dass das Orts- und Siedlungsbild gerade in den Zentren Defizite aufweist und aufgewertet werden muss.“
- „[Das Leitbild] sieht die Entwicklung des Zentrums Gümligen zu einem urbanen Hauptzentrum der Gemeinde und des Lischenmoos-Areals zu einem urbanen Zentrumsquartier vor“.

Entsprechend wird im überarbeiteten Masterplan 2022 die Vision eines Zentrums mit „ortsbezogener Urbanität“ entwickelt, in welchem nicht nur gewohnt, gearbeitet und eingekauft wird, sondern wo man sich vergnügt, verwirklicht und begegnet und wo attraktive öffentliche Räume zur Verfügung stehen.

Diese Vision soll mit einer „flexiblen Etappierung“ erreicht werden, auch wenn explizit keine Entwicklungsreihenfolge festgelegt und ein zu erwartender langer Realisierungszeitraum in Aussicht gestellt wird.

Als nächste konkreten Schritte werden im Masterplan festgehalten:

1. Überarbeitung der Planungsinstrumente
2. Aufwertung Bahnhof Gümligen Süd mit der gewünschten Gestaltung eines Zentrumsplatzes
3. Erste Etappe umsetzen, beispielhaft am Baufeld D1 illustriert
4. Realisierung Spiel- und Sportflächen Füllerich

5. Realisierung Quartierplatz Lischenmoos
6. Realisierung Erschliessungsbügel Lischenmoos (ZPP Lischenmoos West)
7. Realisierung Knoten Melchenbühlplatz

Im Faktenblatt Lischenmoos / Entwicklung Zentrum Gümligen «ZPP Ost» vom 16. Oktober 2024 wird die „flexible Etappierung“ dahingehend präzisiert, dass:

- Die «ZPP West» in Absprache mit den Grundeigentümerschaften hingegen zurückgestellt wurde (ohne Angabe eines möglichen Zeitraums)
- Zur „ZPP West“ alle sieben bis acht Jahre eine Überprüfung der Entwicklungsabsichten vorzunehmen ist.
- Die ZPP Ost in zwei Sektoren aufgeteilt wird
- In einem ersten Schritt das Baufeld D1 im Sektor 2 als solitärer Bau realisiert werden soll.

Das Faktenblatt äussert sich nicht über die weitere Umsetzung der im Masterplan in Aussicht gestellten nächsten Schritte, insbesondere der Punkte 1, 2, 4, 5, 6, 7.

Am 17. Februar 2025 hat der Gemeinderat ein erstes Planungspaket zur Vorprüfung an das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) freigegeben, welches im Wesentlichen die Zonenplanänderung für die ZPP Ost und die Überbauungsordnung für den Sektor 2 mit dem Baufeld D1 beinhaltet. Damit wird einzig die Realisierung eines einzelnen Wohnblocks ermöglicht. Der Sektor 1, welcher massgeblich den angestrebten „attraktiven öffentlichen Raum“ schaffen könnte, ist hingegen nicht Teil des Planungspakets.

In Bezug zu den „nächsten Schritten“ des Masterplans 2022 entspricht dies einer sehr begrenzten Teilumsetzung des Schrittes 1 „Überarbeitung der Planungsinstrumente“ und einer zaghaften Inangriffnahme des Schrittes 3 „Erste Etappe umsetzen“.

Aus den zitierten Unterlagen ist nicht ersichtlich, mit welchen konkreten Massnahmen und Zeiträumen die Vision des Masterplans weiterverfolgt und die darin enthaltenen Zielsetzungen erreicht werden sollen. Ebenso wenig wird daraus ersichtlich, wie zukünftig eine attraktive Aufwertung des Zentrums Gümligen erzielt werden kann.

Mit der Zurückstellung der weiteren Planung des westlichen Bereichs und einer vagen Überprüfung von Entwicklungsabsichten alle 7 bis 8 Jahre ist zu befürchten, dass das Zentrumsgebiet Gümligen langfristig, unter Umständen über Jahrzehnte hinweg, ohne nennenswerte Aufwertung und attraktive Umnutzung in der heutigen Form bestehen bleibt.

Wird so die Vision des „urbanen Hauptzentrums der Gemeinde“ zum unvollendeten Flickenteppich?

Muri bei Bern, 17. Juni 2025

Alan Müller Kearns

J. Reich, C. Eggli, R. Soder, T. Balmer, U. Grütter, R. Mäder, R. Weibel, A. Scherrer, R. Buff, G. Kaczala, J. Schenk, S. Eugster, B. Legler, A. Bless; F. Kearns, H. Beck, M. Sager, E. Liechti, M. Koelbing, S. Perler, G. Grossen (22)

## STELLUNGNAHME DES GEMEINDERATS

Der Gemeinderat kann nachvollziehen, dass eine Aufteilung des Perimeters der Zentrumsentwicklung Gümligen (ZEG) die Befürchtung wecken könnte, die definierten Ziele würden verwässert. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass sich der Grossteil der betroffenen Parzellen in privatem Eigentum befindet und einzelne Eigentümerschaften langfristige Verträge mit Baurechtnehmenden abgeschlossen haben.

Der Gemeinderat hat sich in mehreren Workshops intensiv mit der Frage einer Aufteilung in mehrere ZPP befasst und die jeweiligen Vor- und Nachteile sorgfältig abgewogen.

Die Fragen des Interpellanten beantwortet der Gemeinderat wie folgt:

- 1. Wie wird mit den kleinräumig gestückelten Teilplanungen (ZPP Ost Sektor 1, ZPP Ost Sektor 2, ZPP West) zur Zentrumsentwicklung Gümligen / Lischenmoos gewährleistet, dass die hohen Zielsetzungen und Erwartungen des überarbeiteten Masterplans aus dem Jahr 2022 erreicht werden?*

Die Zentrumsentwicklung Gümligen ist sowohl im aktuell gültigen räumlichen Leitbild 2016 als auch im behördenverbindlichen kommunalen Richtplan Siedlungsentwicklung 2019 als Zielsetzung verankert. Der Richtplan beschreibt die angestrebte Entwicklung der Gemeinde mit einem Zeithorizont von rund 25 Jahren.

Die Behördenverbindlichkeit des Richtplans verpflichtet den Gemeinderat, die angestrebte Entwicklung mit geeigneten Massnahmen umzusetzen und einer entgegenstehenden Entwicklung entgegenzuwirken. Der Richtplan bildet jedoch keine rechtliche Grundlage, um Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu Bauvorhaben zu verpflichten.

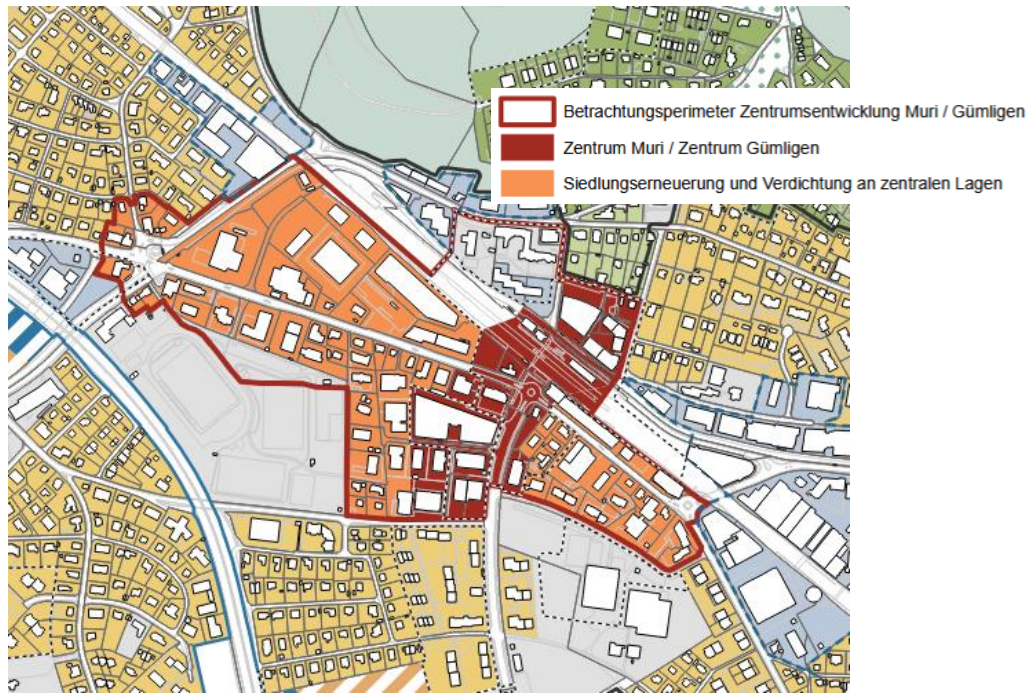


Abb: Ausschnitt Richtplan Siedlungsentwicklung 2019 mit Legende

Mit der vorliegenden ZPP-Vorlage «Zentrum Gümligen Ost» soll der östliche Teil – in welchem die Eigentümerschaft bauwillig ist – zügig umgesetzt werden. Im westlichen Teil gilt auf Wunsch der dortigen Eigentümerschaft bis auf Weiteres die Arbeitszone A1. Diese Eigentümer haben 2015 langfristige Baurechtsverträge abgeschlossen beziehungsweise bestehende Verträge langfristig verlängert. Sie zeigen derzeit kein Interesse an einer Perimeterentwicklung und haben aktiven Widerstand gegen eine ZPP in diesem Perimeter angekündigt. Diese Ausgangslage war im Grundsatz bereits im Vorfeld der gescheiterten Abstimmung 2020 bekannt, wurde damals jedoch von der Planungsbehörde nicht berücksichtigt. Bei der aktuellen ZEG-Planung wurde grossen Wert auf den Einbezug der Grundeigentümerschaft gelegt. Sie konnten ihre Anliegen und Entwicklungsvorstellungen transparent in den Prozess einbringen und die Etappierung der ZPP-Sektoren entspricht diesen Bedürfnissen.

Der Weiterbestand der Arbeitszone A1 im westlichen Teil erlaubt die bisherigen Nutzungen sowie Bauvorhaben im Rahmen der geltenden Zonenbestimmungen. Bei Bauabsichten der Grundeigentümerschaft hat der Gemeinderat jeweils zu prüfen, ob die Projekte den Zielsetzungen des Richtplans Siedlungsentwicklung und des Masterplans entsprechen beziehungsweise mit diesen vereinbar sind.

Die Etappierung der ZPP-Sektoren Ost und West stützt sich, wie bereits erläutert, auf die behördenverbindlichen Planungsinstrumente der Gemeinde, das räumliche Leitbild und den Richtplan Siedlungsentwicklung. Die Zentrumsentwicklung Gümligen wird darin unverändert als Ganzes weiterverfolgt, was auch unmissverständlich gegenüber den Grundeigentümern dargelegt wurde. Der Masterplan zeigt auf, wie die städtebauliche Umsetzung erfolgen soll und dient weiterhin als Koordinations- und Steuerungsinstrument der Gemeinde.

Sollten Bauabsichten einer Grundeigentümerschaft der angestrebten Entwicklung widersprechen, besteht die Möglichkeit, eine Planungszone gemäss Art. 62 ff. BauG zu verfügen. In diesem Fall hat der Gemeinderat zwei Jahre Zeit – mit der Möglichkeit einer Verlängerung auf maximal fünf Jahre –, um eine grundeigentümergebundene Planungsänderung vorzunehmen und so die Ziele des Masterplans zu sichern.

*2. Nach welchen fachlichen Prioritäten werden die Teilplanungen vorangetrieben?*

Der Zonenplan legt die grundeigentümergebundenen Rahmenbedingungen für die bauliche Entwicklung mit einem Zeithorizont von rund 15 Jahren fest. Im östlichen Teil deckt sich die Zentrumsentwicklung mit den Absichten der Grundeigentümerschaft. Im westlichen Teil wollen die Eigentümerschaften – wie unter Punkt 1 ausgeführt – bis auf Weiteres an der reinen Gewerbenutzung und den bestehenden Baurechten festhalten. Es ist aus planerischer Sicht vertretbar, die Entwicklung entsprechend durch Teilzonierungen zu differenzieren und etappiert umzusetzen.

Nach Ansicht des Gemeinderats ist es sinnvoll, die Entwicklung von Richtung Bahnhof und bestehendem Zentrum aus zu starten und schrittweise nach Westen fortzuführen. Die beiden Entwicklungsetappen in den Sektoren 1 und 2 folgen dieser Logik.

Wesentlich ist zudem, dass beide Sektoren der ZPP als eigenständige Teilgebiete sowohl in sich als auch im Kontext der Umgebung funktionieren, was der Gemeinderat planerisch positiv beurteilt.

*3. Wie werden die Teilplanungen ZG Gümligen / Lischenmoos mit den weiteren mittel- und langfristigen Planungen der angrenzenden Gebiete Hinter Füllerich (Turbenweg) und Schürmatt aufeinander abgestimmt, um eine nachhaltige und breit abgestützte Aufwertung des Zentrums Gümligen zu erwirken?*

Die Planung Schürmatt ([Urbanes Dorf Melchenbühl](#)) ist bereits weit fortgeschritten und wird, sofern die Bauherrschaft dies wünscht, weit vor der ZEG Gümligen (West) umgesetzt.

Der Knoten Melchenbühl und die Tramhaltestelle sollen durch den Kanton grundlegend neu organisiert und gestaltet werden. Im Frühjahr 2025 haben diesbezüglich Gespräche mit dem Kanton und dem ebenfalls betroffenen Regionalverkehr Bern/Solothurn (RBS) stattgefunden. Dieses Projekt wird den westlichen Teil der ZEG aufwerten und beeinflussen. Die Details des Projekts liegen jedoch noch nicht vor und die Umsetzung wird erst mittelfristig erfolgen. Die Zurückstellung des westlichen ZPP-Sektors erlaubt es, in den kommenden Jahren eine optimale Abstimmung mit dem neuen Knoten und Platz vorzunehmen.

Die Planung Turbenweg (Hinter Füllerich) unterliegt den gleichen Rahmenbedingungen (Räumliches Leitbild, Richtplan Siedlungsentwicklung) wie die ZEG. Die verschiedenen Planungssperimeter sind auch den beigezogenen Planungsbüros bekannt. Somit können diese aufeinander abgestimmt werden, auch wenn jeder Planungssperimeter eigene Schwerpunkte aufweist.

*4. In welchen Zeiträumen sollen die Planungen zur Zentrumsentwicklung Gümligen / Lischenmoos nach aktuellem Kenntnisstand in die Realität umgesetzt werden?*

In den ZPP-Sektoren 1 und 2 sind die privaten Projektentwicklungen bereits auf einem sehr fortgeschrittenen Stand. Mit der Rechtskraft der Planungsinstrumente ZPP und UeO eröffnet sich die Möglichkeit, erste Projekte schon innerhalb weniger Jahre zu realisieren. Entscheiden sich die privaten Grundeigentümer für die Umsetzung und stimmen die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen, kann die Entwicklung zügig voranschreiten.

Im Perimeter ZPP ZEG-West ist, wie bereits vorgängig mehrfach vermerkt, mittel bis langfristig kein Interesse der Grundeigentümer erkennbar.

Muri bei Bern, 18. August 2025

GEMEINDERAT MURI BEI BERN  
Der Präsident      Die Gemeindeschreiberin

Jan Köbeli      Karin Pulfer