

# Zentrumsentwicklung Gümligen Ergebnisse der Testplanung

Dezember 2017

## Die Zukunft kann beginnen

Das Lischenmoos westlich des Bahnhofs Gümligen ist ein Gewerbegebiet mit viel brachliegender Fläche. Wie liesse sich das heute schlecht genutzte Areal an zentraler Lage künftig besser nutzen? Drei Teams aus den Bereichen Städtebau, Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehr haben in den letzten zwölf Monaten Ideen für eine verdichtete Nutzung des Areals mit Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen entwickelt.

Nun liegen die Ideen aus der Testplanung auf dem Tisch. Welches Fazit lässt sich ziehen? Die Expertinnen und Experten sind sich einig, dass das Lischenmoos und seine angrenzenden Quartiere ein riesiges Potenzial für verdichtetes Wohnen und Arbeiten haben. Das Areal bietet darüber hinaus die Chance, ein städtisch geprägtes Ortszentrum zu schaffen, in dem nicht nur gewohnt, gearbeitet und eingekauft wird, sondern ein echtes Quartierleben möglich wird. Menschen aus dem Quartier, aus der Gemeinde und der Region sollen sich hier treffen und begegnen können. Das neue Zentrum wird dabei nicht von heute auf morgen, quasi mit einem grossen Knall, entstehen. Vielmehr ist eine schrittweise Umsetzung vorgesehen.

Kleinteilige Bausteine, die verschiedene Arten von Wohnungen, Büros, Werkstätten und Geschäften beherbergen, sollen nach und nach realisiert werden.

Klar ist, dass die Entwicklungsideen nur umgesetzt werden können, wenn die öffentliche Hand eng mit den betroffenen Grundeigentümern zusammenarbeitet. Obwohl auch die Gemeinde über Grundbesitz verfügt, sind es letztlich die privaten Investoren bzw. Eigentümer, die über den Erfolg der Zentrumsentwicklung entscheiden werden.

### So geht es weiter

- 2018 Erarbeitung eines Masterplans und einer Zone mit Planungspflicht (ZPP)
- 2020 Gemeindeabstimmung über die ZPP
- 2021+ Erste Realisierungsprojekte in Umsetzung



# Das Zentrum Gümligen heute ...



## Die Testplanung

Die Testplanung ist ein spezielles Dialogverfahren, bei dem mehrere Fachteams parallel miteinander Ideen zur künftigen Gestaltung eines Gebietes entwickeln. Diese Planungsideen werden im Rahmen von Workshops mit den Behörden und Experten diskutiert. Auch die Teams treten untereinander in Dialog und können sich gegenseitig befruchten. Das Begleitgremium kann den Prozess so steuern, dass unterschiedliche Lösungsansätze resultieren resp. solche sinnvoll kombiniert werden. Diese drei Teams nahmen an der Testplanung für das Zentrum Gümligen teil:

### Team VDW

Städtebau / Architektur: Van de Wetering Atelier für Städtebau, Zürich  
Verkehr: mrs partner, Zürich  
Freiraum: Hager Partner, Zürich

### 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





# ... und morgen



## Die Vision Zentrum Gümligen

So stellt sich das Expertenteam von VDW das künftige Zentrum Gümligen vor:

- Ein städtisch geprägtes Ortszentrum, in dem nicht nur gewohnt, gearbeitet und eingekauft wird, sondern wo man sich auch verwirklichen und begegnen kann.
- Kleinteilige Bausteine, die verschiedene Arten von Wohnungen, Büros, Werkstätten und Geschäften beherbergen.
- Standorte für grössere Firmen, kleine Betriebe und lokale Dienstleistungen
- Belebte öffentliche Räume, wo sich Anwohnende, im Gebiet Beschäftigte und Besuchende aus Gemeinde und Region begegnen können.

## Die Sicht des Begleitgremiums

Das aus Experten, Grundeigentümer-, Anwohner- und Behördenvertretern zusammengesetzte Begleitgremium empfiehlt den Beitrag des Teams VDW zur Weiterbearbeitung – und zwar aus folgenden Gründen:

- Stimmiges Gesamtkonzept, das sich gut umsetzen und in den Ort einbetten lässt.
- Einzelne Teilbereiche lassen sich schrittweise und zeitlich unabhängig realisieren; die Situation der Grundeigentümer wird bestmöglich berücksichtigt.
- Art und Mass der Nutzung sind ortsverträglich und wirtschaftlich interessant.
- Der Bereich südlich des Bahnhofs wird mit einem neuen Platz aufgewertet.
- Es birgt grosses Potenzial, die Dorfstrasse zusammen mit dem neuen Quartier umzugestalten und sogar noch die Tramhaltestelle zu integrieren.

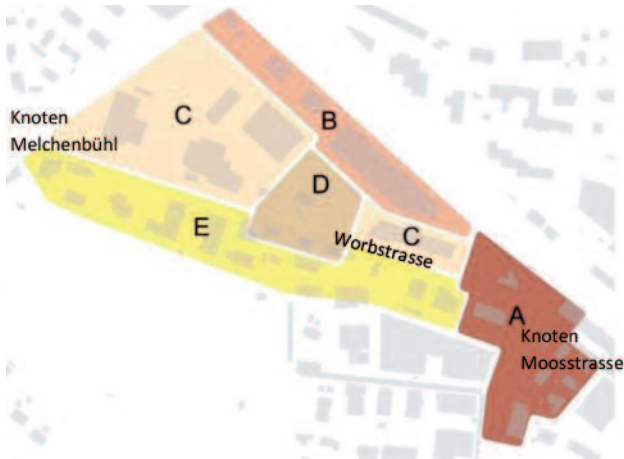
- Der vorgeschlagene Grünraum gegen den Sportpark Füllerich verbindet bestehenden mit neuem Freiraum in idealer Weise.
- Die Ideen des Teams VDW sind quartierverträglich und lassen eine hohe Akzeptanz in der Bevölkerung erwarten.

### Website und Ausstellung

Detaillierte Ergebnisse der Testplanung sind auf [www.muri-guemligen.ch](http://www.muri-guemligen.ch) Ortsplanung einsehbar.

Vom 14. Dezember 2017 bis 31. Januar 2018 sind die Ergebnisse der Testplanung im Foyer der Gemeindeverwaltung ausgestellt.

# Die Entwicklungsbausteine



## Baustein A: Urbane Verdichtung und Zentrumsplatz

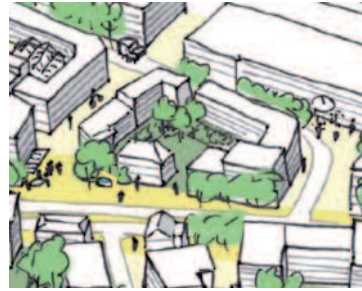


Der neue Zentrumsplatz soll ein Scharnier zwischen Bahnhof, Lischenmoos-Areal und dem bestehenden Zentrum bilden. Die Erdgeschosse werden publikumsorientiert genutzt und sind zur Worbstrasse und den Platz ausgerichtet. Ein Hochhaus soll den Altbau beim Kreisel (heutiges Jugendzentrum) ersetzen und den Ort akzentuieren.

**Baustein B:  
Längsbebauungen entlang der Bahn**  
Gebäude mit gemischter Nutzung (Wohnen und Arbeiten), möglichst ohne Lücken als Lärmriegel gegen die Bahn. Durch eine variierende Geschosshöhe (4 bis 6 Geschosse) soll eine attraktive Silhouette entstehen.

**Baustein C:  
Quartier mit flexibler Mischnutzung**  
Überbauungen für Mischnutzungen (Wohnen und Arbeiten). Unterschiedliche Gebäudehöhen sollen Akzentuierungen schaffen (bis 6 Geschosse an Ecksituationen, am Melchenbühlplatz bis 8 Geschosse).

## Baustein D: Quartiermitte



Ein Ensemble aus historischen und neuen Gebäuden mit Wohn- und Arbeitsnutzungen soll den künftigen Quartiermittelpunkt bilden. Mehrgenerationen- oder Alterswohnungen, Kindertagesstätte, ein Jugendzentrum sowie Kultur- oder Gastronomiebetriebe sind an diesem Ort zu fördern.

**Baustein E:  
Erneuerung und Mischnutzungen**  
Das Gebiet südlich der Worbstrasse soll in den Erdgeschossen zur Strasse hin Arbeitsnutzungen beherbergen, südorientierte Wohnlagen profitieren vom neuen Grün- bzw. Freiraum am Sportpark Füllerich.

**Worbstrasse:**  
Sie soll siedlungsverträglicher werden, mit beidseitigen Radstreifen und geschützten Querungstellen (Mittelinseln, Mehrzweckstreifen). Zumindest auf Teilabschnitten sollte (wie beim Bahnhof) eine Temporeduktion ins Auge gefasst werden.

**Knoten Moosstrasse**  
Der Knoten soll weiterhin ein Kreisel bleiben. Varianten mit einem Minikreisel und einer anderen Gestaltung der Kreiselmittelpunkte sind zu prüfen.

## Knoten Melchenbühl



Der heute äusserst komplizierte Verkehrsknoten Melchenbühl «roter Platz» könnte zum Kreisel umgebaut werden. Anstatt die Tramhaltestelle Melchenbühl am heutigen Ort zu sanieren, soll diese nach Norden an die Dorfstrasse rücken. Sie käme damit direkt am Westzugang der neuen Überbauung zu liegen.



# Grundeigentümer und Anwohnerschaft reden mit

Eine Arealplanung wie für das Zentrum Gümli- gen soll nicht über die Köpfe der Direktbetroffen- en hinweg durchgeführt wird. Deshalb sind die Gemeindebehörden vorab mit den betroffenen Grundeigentümern im Lischenmoos bereits seit längerem im Kontakt. Grundeigentümer und Baurechtnehmer wurden kontaktiert und konnten ihre Absichten und Meinungen in persönlichen Gesprächen einbringen. Sie waren zudem im Begleitgremium vertreten. Gleiches gilt für die Anwohnerschaft und die Quartierleiste, die ebenfalls im Begleitgremium vertreten waren. Der Einbezug der Direktbetroffenen und der Öffentlichkeit ist der Gemeinde auch bei den kommenden Planungsschritten ein grosses Anliegen. Das letzte Wort zur Zentrumsplanung wird ohnehin das Volk haben, wenn dereinst über die Zone mit Planungspflicht abgestimmt wird.



## Ein Zeichen setzen

«Aus meiner Sicht war die Test- planung ein gelungener Pro- zess, sehr professionell und lösungsorientiert. Wenn die Ge- meinde mit der Planung aber keinen Rohkreplierer ris- kieren will, muss sie dafür sor- gen, dass im Lischenmoos spä- testens in 3 Jahren etwas

realisiert werden kann – quasi als Zeichen, dass es Muri-Gümligen mit der Zentrums- entwicklung ernst ist. Dazu braucht es den Dialog zwischen den zuständigen Behörden und den Grundeigentümern.»

*Orazio Galfo, Vertreter Lischenmoos AG, Grundeigentümerversprecher in der Begleitgruppe*



## Grosser Gewinn

«Das Lischenmoos ist sehr gut erschlossen und liegt nahe an Schulhäusern, Sportplätzen und Einkaufsmöglichkeiten. Es wäre daher gerade auch für die Quartierbevölkerung ein grosser Gewinn, wenn sich das triste Arbeitsgebiet zu einem belebten Wohn- und Begegnungsort für alle Generationen wandeln würde.

Wir angrenzenden Quartiervereine haben es sehr geschätzt, dass uns die Gemeinde in den Testplanungsprozess einbezogen hat.»

*Karin Schmitter, Quartierverein Seidenberg Aebnit Füllerich*



## Kleinteilige Bausteine

«Es freut uns sehr, dass unsere Vision auf ein positives Echo stiess. Das Lischenmoos ist ein spannender Ort mit viel Potenzial. Wir haben bewusst den Bezug zu angrenzenden Quartieren gesucht. So entsteht beim Bahnhof ein attraktiver Dorfplatz. Die vorgeschlagene ortsbauliche Struktur erlaubt es, zukünftige Bauten in Bestehendes einzubetten. Wir schlagen eine stufenweise Entwicklung mit kleinteiligen Bausteinen vor, wo verschiedene Arten von Wohnungen, Gewerbebetrieben und Geschäften untergebracht werden können.»

*Han Van de Wetering, Atelier für Städtebau, Zürich, Team VDW*



## Das Quartier perfekt abgeholt

«Eine erstaunliche Vielfalt von Ideen stand am Anfang. Beeindruckend war der grosse Einsatz der Planungsteams und der begleitenden Fachpersonen. Diese haben viele Sorgen der Quartierbewohner erkannt und selber in den Prozess eingebracht. Als Anwohnerversprecher fühlte ich mich perfekt abgeholt.

Die anfängliche Vielfalt wurde in einem sorgfältigen Prozess auf ein Ergebnis kondensiert. Es verdient unser Vertrauen und wird hoffentlich rasch umgesetzt.»

*Erich Kohli, Anwohnerversprecher in der Begleitgruppe*



# Auf gutem Weg



**Thomas Hanke, Gemeindevizepräsident Muri bei Bern**

*Ein Jahr lang haben sich Experten mit Entwicklungsszenarien für das Zentrum Gümligen befasst. Hat sich das «Kopfzerbrechen» gelohnt?*

Auf jeden Fall. Und das Resultat lässt sich sehen: Wir haben eine erstaunliche Bandbreite von Vorschlägen bekommen. Neben einer sehr guten Lösung, die wir nun weiterverfolgen werden, haben wir auch klar erkannt, was nicht umsetzbar ist. Dies gibt uns für den weiteren Entwicklungsprozess die erforderliche Sicherheit.

*Deckt sich die Zukunftsvision des Teams VDW mit Ihrer persönlichen? Wo sehen Sie die hauptsächlichsten Pluspunkte für das Zentrum Gümligen?*

Wir sind eine dynamische und attraktive Gemeinde und wollen das auch bleiben. Kraftzentrum und Impulsgeber dafür wird das Zentrum sein. Einen grossen Gewinn des VDW-Beitrags sehe ich in Bezug auf das Ortsbild. Entscheidend ist aber letztlich, dass wir so auf dem Lischenmoos einen Löwenanteil des langfristigen Entwicklungsbedarfs der Gemeinde sichern können – und zwar ohne Landschaftsverbrauch. Damit setzen wir die «Siedlungsentwicklung nach innen» vorbildlich um!

*Vor noch nicht allzu langer Zeit zog es Leute aus der lärmigen Stadt ins beschauliche Gümligen? Was, wenn nun auch Gümligen zur Stadt wird?*  
Ich glaube nicht, dass die Leute nach Gümligen

ziehen, nur weil es «beschaulich» ist. Sie suchen vielmehr ein attraktives Umfeld, das ihren Bedürfnissen entspricht. Da hat Gümligen eine Menge zu bieten: Viele Einkaufsmöglichkeiten, gute Schulen, Arbeitsplätze. Und die Natur in Steinwurfweite. Die Gemeinde ist sehr attraktiv und beliebt; bislang fehlt es vor allem an Wohnungen.

*Was bedeutet die Planung für die Grundeigentümer? Eine behördlich verordnete Bauverpflichtung oder eine Einladung der Gemeinde, sein Grundstück zu «vergolden»?*

Wir betonen stets, dass wir uns als «Ermöglicher» und nicht als «Erzwinger» verstehen. Wenn sich die Entwicklung für Eigentümer wirtschaftlich auszahlt, so ist das legitim und wirkt dynamisierend. Über den gesetzlich vorgegebenen Mehrwertausgleich stellen wir sicher, dass auch die Allgemeinheit von dieser Entwicklung profitiert.

*Was kann die Gemeinde dazu beitragen, dass im Lischenmoos rasch etwas Neues entsteht und sichtbar wird?*

Wir wollen aktiv auf potenzielle Realisierungsträger zugehen. Dabei ist die Gemeinde ja nicht nur Planungsbehörde, sie besitzt auch eigene Parzellen. Im öffentlichen Raum müssen wir selbst aktiv werden, teilweise im Verbund mit Kanton und den öffentlichen Verkehrsträgern. Bei dem, was auf Baufeldern passiert, verstehen wir uns vor allem als Impulsgeber und nehmen indirekt Einfluss, damit ein nachhaltiger Entwicklungsprozess gewährleistet ist, eben zum Beispiel betreffend Ortsbild oder Infrastruktur.



## Impressum:

Herausgeber: Gemeinde Muri bei Bern

Redaktion: Egger Kommunikation Bern

Grundlagen: Bauverwaltung Muri, Metron AG, Van de Wetering GmbH

Bilder: Büro Haratori / zVg.

Layout: Fritz Mäder

Druck: LoNa «Lokal-Nachrichten» Muri AG

Auflage: 7'800 Ex.

Gümligen, Dezember 2017