

Gemeinde Muri bei Bern

hej/bs, 5.2.2016

Prozessskizze Zentrumsentwicklung Gümligen mit Testplanung

1. Ausgangslage

Einer der zentralen Entwicklungsbausteine der Gemeinde ist das Gebiet südlich des Bahnhofs Gümligen. Das Zentrumsgebiet ist wie folgt im räumlichen Leitbild verankert (Stand Mitwirkung):

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. Die Worb- und die Thunstrasse sollen zu multifunktionalen und attraktiven Strassenräumen umgestaltet werden.

Parallel zur Erarbeitung des räumlichen Leitbildes wurde für das Zentrumsgebiet eine vertiefte städtebauliche Studie erarbeitet. Diese liefert eine wichtige Grundlage für die weiteren Schritte. Das Ziel der Zentrumsentwicklung ist, für die laufende und anstehende Entwicklung eine Leitidee zu erhalten und mit einem Masterplan das entsprechende Steuerungs-instrument dazu zu schaffen. Aufgrund der vorliegenden Komplexität (Vielzahl an Grundeigentümern, Nutzungen, entsprechend heterogene Baustrukturen), sowie der grossen Potenziale und Bedeutung des Zentrums für die gesamte Gemeinde, sollen die Inhalte des Masterplans mit einem kombinierten Verfahren aus Nutzungsstudie und städtebaulichem Konzept erarbeitet werden. Dies bringt folgende Vorteile: 1. adäquater Einbezug der Grundeigentümer, 2. inhaltlich breit ausgelotete und abgestützte Erkenntnisse, 3. Stärkung der Argumentationskette und damit 4. eine hohe Akzeptanz und Sicherheit in der Umsetzung.

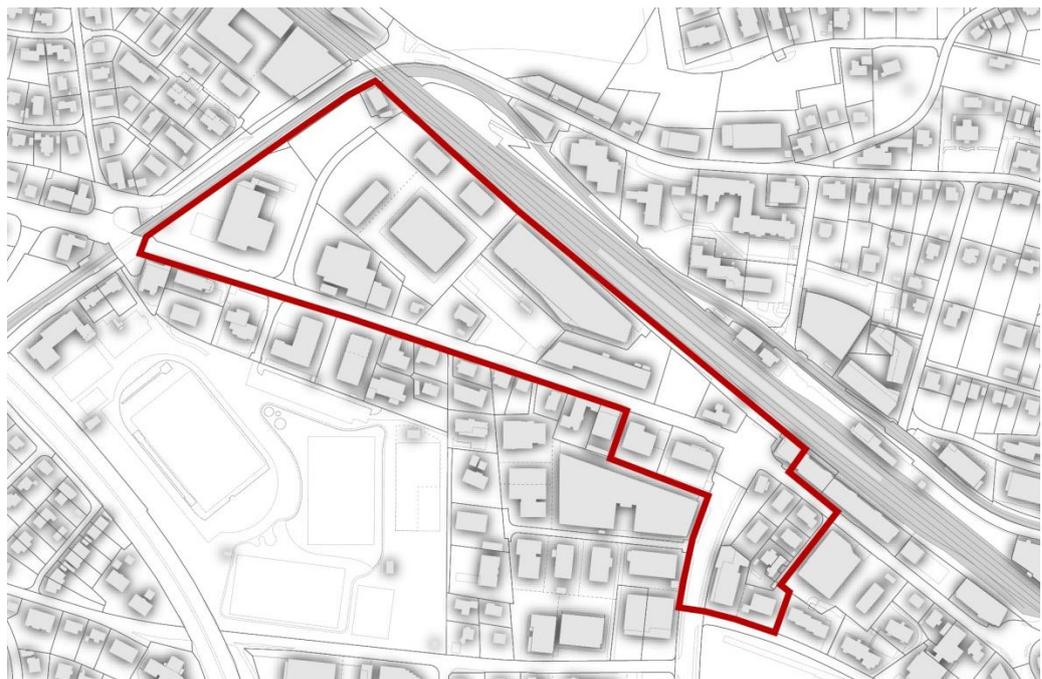


Abbildung 1: Perimeter

2. Verfahren mit Testplanung

Die Testplanung ist eine spezielle Form des Studienauftrags gemäss Ordnung SIA 143. Dabei handelt es 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 miteinander 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 resultieren und geprüft werden. Das Testplanungsverfahren soll den offenen Meinungsaustausch zwischen allen Beteiligten fördern.

Nach unserer Erfahrung sollten mindestens 3 Teams zur Teilnahme eingeladen werden, um eine gute Varianz der Beiträge sicherzustellen wie auch das Risiko von "Ausreissern" bzw. kurzfristigen Absagen besser auffangen zu können. Die Teams setzen sich aus Fachleuten aus den Bereichen Städtebau/Architektur, Verkehr, Landschaft und weiteren Experten wie z.B. Nutzung/Markt zusammensetzen. Da die Teilnehmenden an der Testplanung nicht mit einem Folgeauftrag rechnen können, müssen sie – im Gegensatz zu einem Wettbewerbsverfahren – vollumfänglich entschädigt werden.

Von den Planungsteams wird ein interdisziplinäres Gesamtkonzept mit Angaben zu Städtebau und Architektur, Nutzung, Freiräumen und Grünflächen, Erschliessung und Verkehr sowie Wirtschaftlichkeit und Etappierung erwartet. Das Ergebnis der Testplanung bzw. die Erkenntnisse aus dem Verfahren sollen in die Synthese des behördenverbindlichen Masterplans einfließen, der als Grundlage für die weitere Planung dient.

	Ordnung SIA 142 (2009) Wettbewerb			Ordnung SIA 143 (2009) Studienauftrag				
Durchführung	anonym			nicht anonym				
Beurteilung	Preisgericht			Beurteilungsgremium				
Arten	Planungswettbewerb		Gesamtleistungswettbewerb	Planungsstudie				Gesamtleistungstudie
	Ideenwettbewerb	Projektwettbewerb		Ideenstudie		Projektstudie		
Auftrag/Folgeauftrag/Zuschlag	ohne/mit	mit	mit	ohne	mit	ohne	mit	mit
Preissumme/Entschädigung (gem. Art. 17)	3× Aufwand	2× Aufwand	1,5× Aufwand	100% Aufwand	80% Aufwand	100% Aufwand	80% Aufwand	50% Aufwand
	Gesamtpreissumme			Pauschalentschädigung pro Teilnehmer				
Rangierung	Rangierung, Ermittlung des Gewinners			keine Rangierung, Ermittlung des Gewinners				

Abbildung 2: Übersicht Wettbewerbs- und Studienauftragsarten aus SIA Norm 142 und 143, Rot: vorliegender Fall Testplanung

3. Prozess

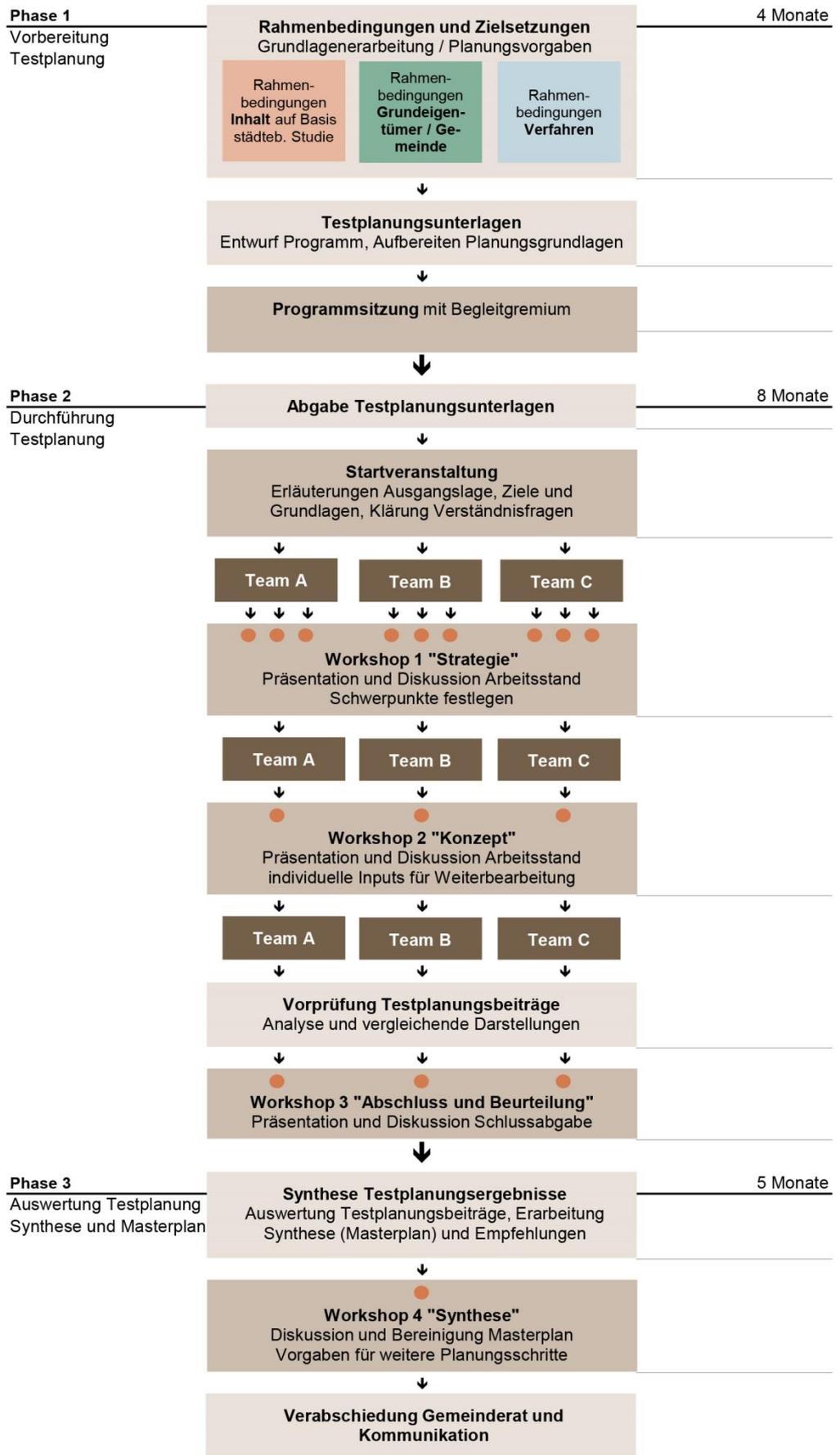


Abbildung 3: Ablaufschema und grobe Dauer

Phase 1 - Vorbereitung

Rahmenbedingungen Inhalte: Basis bildet die städtebauliche Studie.

Rahmenbedingungen und Einbindung Grundeigentümer:

- Teilweise bereits mit Infoanlass einbezogen und zudem im Rahmen der Ortsplanung thematisiert
- Befragung zu den Entwicklungsabsichten mittels Fragebogen
- Halbtägiger Workshop mit Grundeigentümern zum Projektstart / vor Testplanung
- Halbtägiger Workshop nach Workshop 3 und erster Synthese aus Testplanung
- Aufnehmen von Inputs für Synthese in Masterplan. Aber Vorsicht: Flughöhe beachten und nicht jede einzelne Grundeigentümerabsicht umsetzen wollen.

Rahmenbedingungen und Einbindung Gemeindeverwaltung: In einem halbtägigen Workshop sollen die verschiedenen Verwaltungsstellen der Gemeinde und der Gemeinderat eingebunden werden. Somit können die entsprechenden Entwicklungsvorstellungen, Nutzungsbedürfnisse und weitere Rahmenbedingungen von Seiten der Gemeinde definiert werden.

Rahmenbedingungen Verfahren: Klärung organisatorisches, Teams, Begleitgremium und Termine.

Die Auswahl der Teams sollte direkt erfolgen, um den Aufwand geringer zu halten. Es kann alternativ eine Präqualifikation durchgeführt werden (Kosten rund 25'000). (Bei direkter Auswahl ist das Submissionsrecht abzuklären, z.B. Entschädigung 60'000 pro Team.)

Am Ende der Vorbereitungsphase findet eine Programmsitzung mit dem Begleitgremium statt. Die Sitzung hat zum Ziel, die Unterlagen zur Durchführung der Testplanung zu diskutieren und anschliessenden fertigzustellen.

Phase 2 - Durchführung

Grundsätzlich ist die Anzahl Workshops und die Notwendigkeit der Startveranstaltung noch zu diskutieren; Kosten und Nutzen sind dabei gegenüber zu stellen (Durchführung eines Workshops inkl. Vor- und Nachbereitung rund Fr. 10'000).

Die **Startveranstaltung** kann dazu genutzt werden die Ausgangslage zu erläutern, die Ziele und Grundlagen darzulegen, die Teams und das Begleitgremium vorzustellen sowie auf Fragen aus den Teams einzugehen.

Der **Workshop 1 (Strategie)** soll genutzt werden, um die Analyse, die Herangehensweisen und bereits erste Konzeptansätze der Teams zu diskutieren. Die Teams präsentieren ihre Analyseergebnisse und darauf basierend erste untersuchte Varianten sowie den favorisierten Lösungsansatz, welcher mit dem Begleitgremium diskutiert wird. Das Ziel ist, unter einer breiten Palette von möglichen Strategien pro Team einen Lösungsansatz auszuwählen, der in der zweiten Phase weiterverfolgt wird.

Im **Workshop 2 (Konzept)** werden im Dialog zwischen den Teams und dem Begleitgremium anvisierte Planungsstrategien und die städtebaulichen Entwürfe offen und kritisch besprochen. Dieser Austausch unter den Teams hat zum Ziel, verschiedene Konzeptansätze zu diskutieren und allfällige Korrekturen oder Vertiefungen in die weitere Bearbeitung einfließen zu lassen.

Im Vorfeld der Schlusspräsentation werden die Testplanungsergebnisse einander gegenübergestellt und hinsichtlich der formulierten Zielsetzungen und Anforderungen verglichen.

Im **Workshop 3 (Abschluss und Beurteilung)** sollen die fertigen Konzepte vorgestellt und im Hinblick auf ihre Aussagen für künftige Planungen diskutiert werden. Die Teams sollen die wichtigsten Erkenntnisse ihres Konzepts als Bericht zusammenfassen. Das Begleitgremium beurteilt die Testplanungsbeiträge und die vergleichende Analyse und entscheidet sich für ein Zielkonzept (Bestvariante). Es diskutiert die Folgerungen und Empfehlungen für die nächsten Planungsschritte.

Die wesentlichen Erkenntnisse der Auswertung der Testplanung werden in einem Planungsbericht festgehalten und - basierend auf dem Zielkonzept - in einem Masterplan zusammengefasst.

Im **Workshop 4 (Synthese)** wird der Masterplan diskutiert und die entsprechenden Empfehlungen für die nächsten Planungsschritte festgehalten. Im Anschluss soll der Masterplan durch den Gemeinderat als behördenverbindliches Instrument beschlossen werden und dadurch eine verbindliche Planungsgrundlage für die spätere Umsetzung bilden.

Zusammenfassung

- Testplanung auf Einladung
- 3 teilnehmende Teams (Städtebau/Architektur, Freiraum, Verkehr, Ökonomie)
- 1 Workshop Rahmenbedingungen mit Gemeinde (1/2 Tag)
- 1 Workshop Rahmenbedingungen mit Grundeigentümern (1/2 Tag)
- 1 Programmsitzung mit Begleitgremium
- 1 Startveranstaltung
- 3 Testplanungs-Workshops (jeweils 1 Tag)
- 1 Workshop Synthese mit Grundeigentümern (1/2 Tag)
- 1 Workshop Synthese (1/2 Tag)

4. Grobe Kostenschätzung

Verfahrensbegleitung (siehe nächste Seiten)

Fr. 126'000

- Vorbereitung
- Einbezug Grundeigentümer und Gemeinde
- Durchführung
- Auswertung und Synthese

Begleitung Grundeigentümer

offen

Weitere Kosten

- Entschädigung Begleitgremium
(Annahme 5 externe Experten) Fr. 45'000
- 3 Modelle Fr. 10'000
- Entschädigung Teams: Fr. 180'000
(Fr. 60'000 pro Team)
- Nebenkosten (Verpflegung, Repro etc.): 8'000

Total

Fr. 370'000

(exkl. Begleitung Grundeigentümer, exkl. MWSt., exkl. verwaltungsinterne Kosten, gerundet)

Leistungskatalog Verfahrensbegeleitung

1	Projektorganisation und Administration
	<ul style="list-style-type: none"> – Gesamtverfahren vorbereiten, Rahmenbedingungen und Zielsetzungen – Terminplan, Termin- und Kostenüberwachung – Administrative und organisatorische Unterstützung der Gemeinde – Koordination Planungsprozess, Sicherstellen Kommunikation und Informationsfluss – Startsitzen Kernteam
2	Rahmenbedingungen Inhalt
	<ul style="list-style-type: none"> – Klärung Rahmenbedingungen und Zusammenfassung auf Basis städtebauliche Studie – Definition der benötigten Plangrundlagen und weiterer Bearbeitungsgrundlagen – Inhaltliche Abstimmung mit Gemeinde und Kanton (Arbeitssitzung) – Organisation, Aufbereitung und Zusammenstellung der Plangrundlagen und weiterer Bearbeitungsgrundlagen
3	Rahmenbedingungen Grundeigentümer/Gemeinde
	<ul style="list-style-type: none"> – Klärung Rahmenbedingungen bezüglich Entwicklungsabsichten und Nutzungsvorstellungen mittels Fragebogen – Workshop vor Start der Testplanung – Überarbeitung Unterlagen
4	Rahmenbedingungen Verfahren
	<ul style="list-style-type: none"> – Bereinigung Verfahrensablauf – Erarbeitung Kurzbeschreibung Verfahren und Rahmenbedingungen – Vorschlag Zusammensetzung Jury – Anfrage Jurymitglieder, Info Architekturbüros betreffend Verfahren und Ablauf
5	Vorbereitung Testplanung
	<ul style="list-style-type: none"> – Entwurf Programm Testplanung (Verfahren und formale Anforderungen, Beurteilungskriterien, Ausgangslage und Zielsetzungen, Aufgabenstellung, Rahmenbedingungen und Vorgaben) – Entwurf Formulare (Flächen- und Volumenwerte) – Programmsitzung mit Begleitgremium (Vorbereitung, Teilnahme und Nachbereitung) – Bereinigung und Genehmigung der Unterlagen (schriftl. Vernehmlassung im Begleitgremium) – Zusammenstellung und Druck bzw. digitale Aufbereitung des Programms und der Arbeitsunterlagen
6	Startveranstaltung (halbtägig)
	<ul style="list-style-type: none"> – Inhaltliche und organisatorische Vorbereitung – Begleitung und Moderation
7	Workshop 1 "Strategie" (ganztägig)
	<ul style="list-style-type: none"> – Inhaltliche und organisatorische Vorbereitung Workshop 1 – Begleitung und Moderation Workshop 1 – Inhaltliche Auswertung und Dokumentation (Schwerpunktthemen zuhanden der Teilnehmenden und des Begleitgremiums)
8	Workshop 2 "Konzept" (ganztägig)
	<ul style="list-style-type: none"> – Inhaltliche und organisatorische Vorbereitung Workshop 2 – Begleitung und Moderation Workshop 2 – Inhaltliche Auswertung und Dokumentation (Inputs für die Weiterbearbeitung zuhanden der Teilnehmenden und des Begleitgremiums)

9 Vorprüfung Testplanungsbeiträge

- Grobanalyse der Testplanungsergebnisse auf Basis der gestellten Anforderungen
- Zusammenstellung Übersicht Ergebnisse (tabellarischer Quervergleich, grafisch und textlich)
- Organisation fotografische Dokumentation der Modelle

10 Workshop 3 "Abschluss und Beurteilung" (halbtägig)

- Inhaltliche und organisatorische Vorbereitung Workshop 3
- Begleitung und Moderation Workshop 3
- inhaltliche Auswertung und Dokumentation (Zusammenfassung zuhanden der Teilnehmenden und des Begleitgremiums)

11 Synthese Entwurf Masterplan

- Entwurf Masterplan und Empfehlungen
- Inhaltliche Abstimmung mit Gemeinde und Kanton (Arbeitssitzung)

12 Synthese Workshop Grundeigentümer (halbtägig)

- Inhaltliche und organisatorische Vorbereitung
- Begleitung und Moderation
- inhaltliche Auswertung und Dokumentation (Zusammenfassung zuhanden der Grundeigentümer und des Begleitgremiums)

13 Workshop 4 "Synthese" (halbtägig)

- Inhaltliche und organisatorische Vorbereitung Workshop 4
- Begleitung und Moderation Workshop 4
- inhaltliche Auswertung und Dokumentation (Zusammenfassung zuhanden des Begleitgremiums)

14 Synthese Bereinigung und Abschluss Masterplan

- Bereinigung Masterplan und Entwurf Schlussbericht
- Genehmigung durch das Begleitgremium (schriftl. Vernehmlassung), Überarbeitung und Zusammenstellung des Berichts
- Organisation Drucks und Versands des Schlussberichts an die Teilnehmenden und das Begleitgremium