

Städtebauliche Studie Masterplan Westliches Zentrum Gümligen

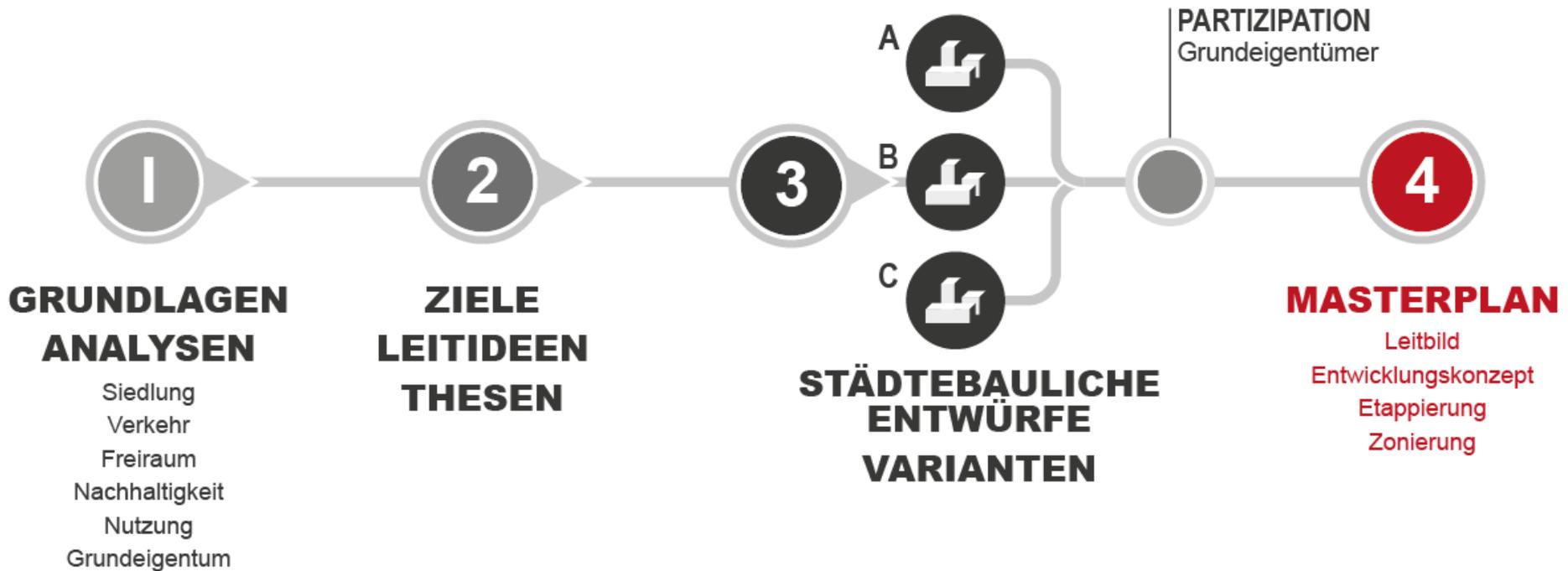
Grundeigentümer Information, 18.3.2015



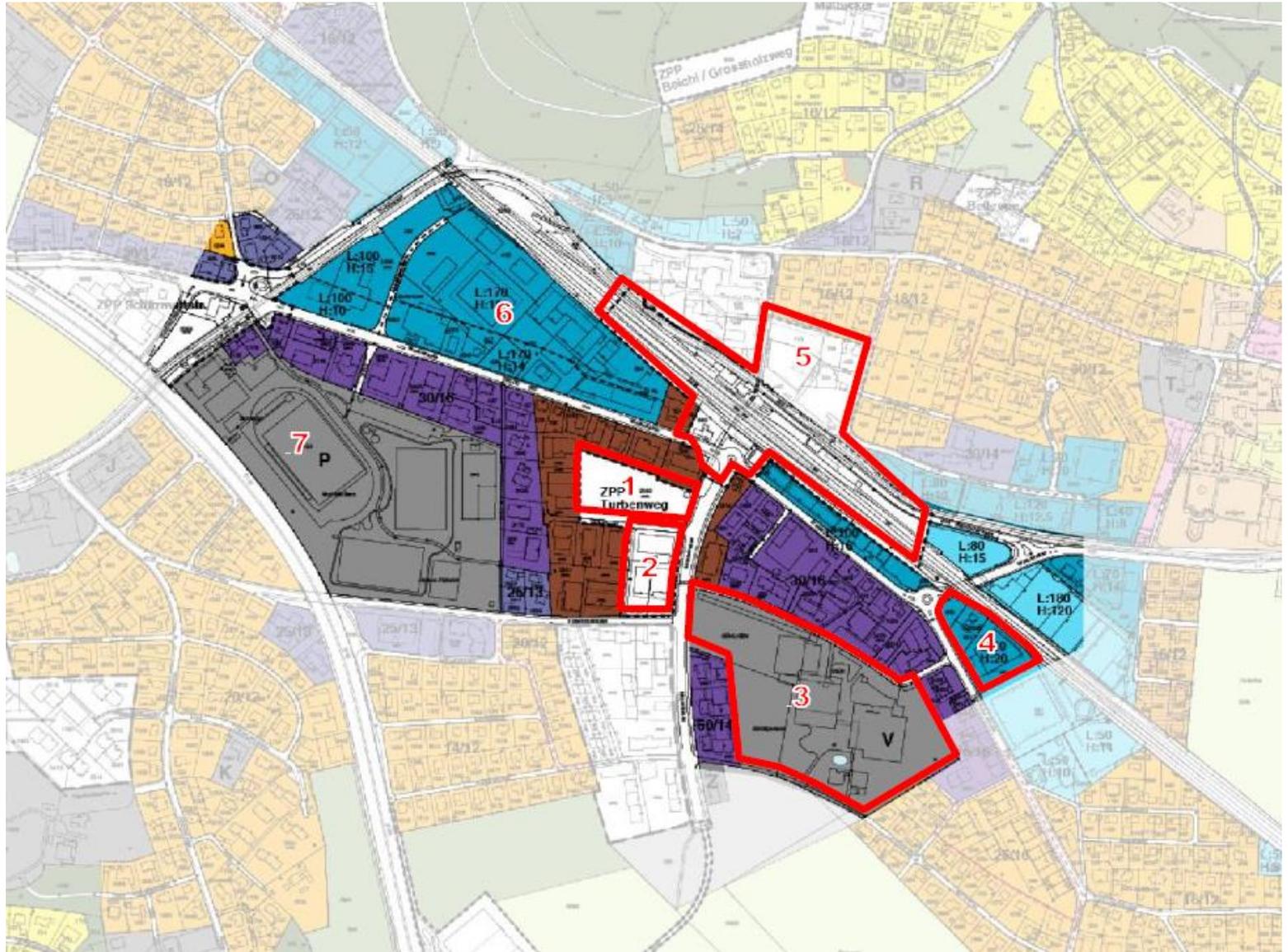
Inhalt

1. Auftrag und Vorgehen
2. Analyse
3. Varianten
4. Ausblick

Auftrag und Vorgehen



Analyse - Planungsrecht



Analyse - Grundeigentum und Baurecht



Analyse - Grundeigentum und Baurecht



Analyse - Gebäudealter



Analyse - Nutzung



Analyse - Verkehr



Analyse - Freiraum



Analyse - Einwohner- und Beschäftigtendichte



Analyse - Potenziale



Fazit SWOT Analyse

Stärken

- Sehr gut erschlossene **Lage**
- Differenzierte Raum- und Nutzerstruktur
- **Vielfältige Funktionen** (Versorgung, Arbeiten, Wohnen, Schule, Erholung, Sport)
- **Florierendes Gewerbe**
- Laufende Entwicklungen, **Dynamik**
- Einzelne historische, erhaltenswerte Gebäude

Schwächen

- **Orientierung, Wahrnehmung und Zugänglichkeit** der einzelnen Nutzungen
- Teilweise unternutzte Gewerbegebiete
- Wenig attraktive **Strassenraumgestaltung**
- **Zäsuren** durch Verkehrsinfrastrukturen
- Wenig öffentliche Freiräume
- Teilweise veraltete Bausubstanz

Chancen

- Grosse Potentiale für **Aufwertung, Transformation und Innenentwicklung**
- **Zentrum fertigbauen**, gestalten, anbinden
- **Charakter und Identität** verleihen
- **Profiliertes Wirtschaftsstandort**
- Gezielte, gelenkte **Gesamtentwicklung**

Risiken

- Fehlende **Qualitätssicherung**
- Nicht abgestimmte **Einzelentwicklungen**
- Weiterer Anstieg des Verkehrsaufkommens

Entwicklungsthesen



Entwicklungsthesen

Zentrumsbildung



Zentrum: Turbenweg Gelenk

Zentrumsfunktionen weiter ausschöpfen
Wohnnutzung
Verdichtung
Anbindung



Zentrum und Knoten:
Turbenweg Gelenk und Tramhaltestelle
Melchenbühl

Hierarchisierung
Wohnnutzung
Verdichtung
Anbindung



Eine Achse: zwischen Turbenweg Gelenk und Melchenbühl

Teilschnitte definieren
Vorderer Bereich Dienstleistung und Büronutzung
vertikale und horizontale Differenzierung

Entwicklungsthesen

Zentrumsbildung

Moosstrasse



Zentrum Turbenweg Gelenk
Zentrumsfunktionen weiter ausdehnen
Wohnnutzung
Verdichtung
Anbindung



Verkehrsarm
Vorrangig Fuss- und Veloverkehr
Verlängerung Langsamverkehrsachse



Zentrum und Knoten: Turbenweg Gelenk und Tramhaltestelle Melcherbühl
Hierarchisierung
Wohnnutzung
Verdichtung
Anbindung



Zentrale Achse zwischen Bahnhof und Zentrum Turbenweg
Platzartige Gestaltung bis Turbenweg
Querschnitt reduzieren zugunsten von LV
Verlängerung Langsamverkehrsachse

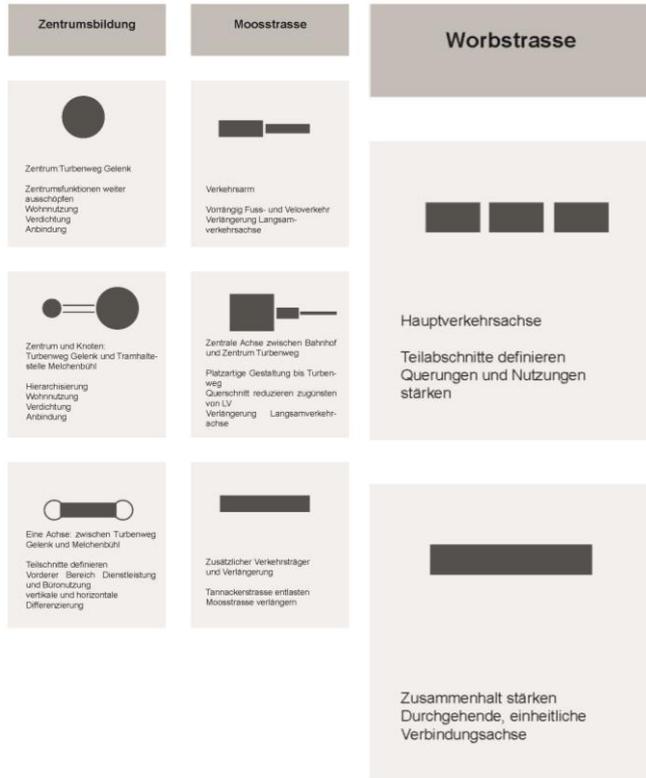


Eine Achse zwischen Turbenweg Gelenk und Melcherbühl
Teilschnitte definieren
Vordere Bereich Dienstleistung und Büronutzung
vertikale und horizontale Differenzierung

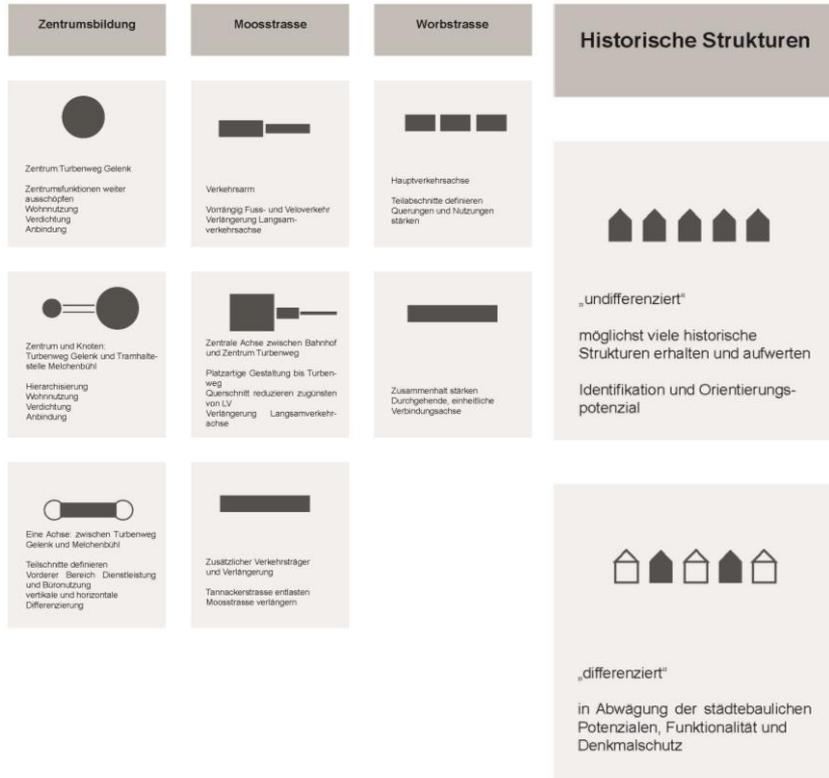


Zusätzlicher Verkehrsträger und Verlängerung
Tannackerstrasse entlasten
Moosstrasse verlängern

Entwicklungsthesen



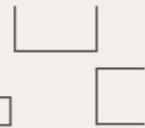
Entwicklungsthesen



Entwicklungsthesen

Zentrumsbildung	Moosstrasse	Worbstrasse	Historische Strukturen	Gewerbegebiet Lischemoos	
 <p>Zentrum Turbenweg Gelenk</p> <p>Zentrumsfunktionen weiter ausdehnen Wohnnutzung Verdichtung Anbindung</p>	 <p>Verkehrsraum</p> <p>Vorrangig Fuss- und Veloverkehr Verlängerung Langsamverkehrsachse</p>	 <p>Hauptverkehrsachse</p> <p>Teilschritte definieren Querungen und Nutzungen stärken</p>	 <p>„undifferenziert“</p> <p>möglichst viele historische Strukturen erhalten und aufwerten Identifikation und Orientierungspotenzial</p>	 <p>heterogenen Charakter behalten mit Gewerbe, Logistik, Lager und Dienstleistung</p>	
 <p>Zentrum und Knoten: Turbenweg Gelenk und Tramhaltestelle Melchenbühl</p> <p>Hierarchisierung Wohnnutzung Verdichtung Anbindung</p>	 <p>Zentrale Achse zwischen Bahnhof und Zentrum Turbenweg</p> <p>Platzartige Gestaltung bis Turbenweg Querschnitt reduzieren zugunsten von LV Verlängerung Langsamverkehrsachse</p>	 <p>Zusammenhalt stärken Durchgehende, einheitliche Verbindungsachse</p>	 <p>„differenziert“</p> <p>in Abwägung der städtebaulichen Potenzialen, Funktionalität und Denkmalschutz</p>		 <p>hochwertiges gemischtes Quartier</p> <p>gemischte Nutzung Wohnen, Dienstleistung vertikale und horizontale Differenzierung</p>
 <p>Eine Achse zwischen Turbenweg Gelenk und Melchenbühl</p> <p>Teilschritte definieren Vordere Bereich Dienstleistung und Büronutzung vertikale und horizontale Differenzierung</p>	 <p>Zusätzlicher Verkehrsträger und Verlängerung</p> <p>Tannackerstrasse entlasten Moosstrasse verlängern</p>				

Entwicklungsthesen

Zentrumsbildung	Moosstrasse	Worbstrasse	Historische Strukturen	Gewerbegebiet Lischemoos	Gelenk und Vorplatz am Bahnhof
 <p>Zentrum Turbenweg Gelenk</p> <p>Zentrumsfunktionen weiter ausdehnen Wohnnutzung Verdichtung Anbindung</p>	 <p>Verkehrsarm</p> <p>Vorrangig Fuss- und Veloverkehr Verlängerung Langsamverkehrsachse</p>	 <p>Hauptverkehrsachse</p> <p>Teilschritte definieren Querungen und Nutzungen stärken</p>	 <p>„undifferenziert“</p> <p>möglichst viele historische Strukturen erhalten und aufwerten</p> <p>Identifikation und Orientierungspotenzial</p>	 <p>heterogenen Charakter behalten mit Gewerbe, Logistik, Lager und Dienstleistung</p>	 <p>Ränder und Vorplatz gestalten historische Elemente behalten</p>
 <p>Zentrum und Knoten: Turbenweg Gelenk und Tramhaltestelle Melchenbühl</p> <p>Hierarchisierung Wohnnutzung Verdichtung Anbindung</p>	 <p>Zentrale Achse zwischen Bahnhof und Zentrum Turbenweg</p> <p>Platzartige Gestaltung bis Turbenweg Querschnitt reduzieren zugunsten von LV Verlängerung Langsamverkehrsachse</p>	 <p>Zusammenhalt stärken Durchgehende, einheitliche Verbindungsachse</p>	 <p>„differenziert“</p> <p>In Abwägung der städtebaulichen Potenziale, Funktionalität und Denkmalschutz</p>	 <p>hochwertiges gemischtes Quartier</p> <p>gemischte Nutzung Wohnen, Dienstleistung vertikale und horizontale Differenzierung</p>	
 <p>Eine Achse zwischen Turbenweg Gelenk und Melchenbühl</p> <p>Teilschritte definieren Vordere Bereich Dienstleistung und Büronutzung vertikale und horizontale Differenzierung</p>	 <p>Zusätzlicher Verkehrsträger und Verlängerung</p> <p>Tannackerstrasse entlasten Moosstrasse verlitern</p>			 <p>Hochwertiger Arbeitsstandort reine Arbeitsnutzung</p>	
					 <p>erweiterte Bahnhofspassage bis Zentrum Fullerich</p> <p>erhaltenswertes Gebäude abbrechen und Neubau</p>

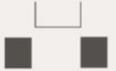
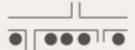
Entwicklungsthesen

Zentrumsbildung	Moosstrasse	Worbstrasse	Historische Strukturen	Gewerbegebiet Lischenoos	Gelenk und Vorplatz am Bahnhof	Quartier Rohrmattstrasse
 <p>Zentrum Turbenweg Gelenk</p> <p>Zentrumsfunktionen weiter ausdehnen Wohnnutzung Verdichtung Anbindung</p>	 <p>Verkehrsraum</p> <p>Vorrangig Fuss- und Veloverkehr Verlängerung Langsamverkehrsachse</p>	 <p>Hauptverkehrsachse</p> <p>Teilschritte definieren Querungen und Nutzungen stärken</p>	 <p>„undifferenziert“</p> <p>möglichst viele historische Strukturen erhalten und aufwerten Identifikation und Orientierungspotenzial</p>	 <p>heterogenen Charakter behalten mit Gewerbe, Logistik, Lager und Dienstleistung</p>	 <p>Ränder und Vorplatz gestalten historische Elemente behalten</p>	  <p>bestehenden heterogenen Nutzungsmix behalten</p>
 <p>Zentrum und Knoten: Turbenweg Gelenk und Tramhaltestelle Melchenbühl</p> <p>Hierarchisierung Wohnnutzung Verdichtung Anbindung</p>	 <p>Zentrale Achse zwischen Bahnhof und Zentrum Turbenweg</p> <p>Platzartige Gestaltung bis Turbenweg Querschnitt reduzieren zugunsten von LV Verlängerung Langsamverkehrsachse</p>	 <p>Zusammenhalt stärken Durchgehende, einheitliche Verbindungsachse</p>	 <p>„differenziert“</p> <p>in Abwägung der städtebaulichen Potenziale, Funktionalität und Denkmalschutz</p>	 <p>hochwertiges gemischtes Quartier gemischte Nutzung Wohnen, Dienstleistung vertikale und horizontale Differenzierung</p>	 <p>Bahnhofspassage: Gelenk an die Unterführung anbinden erhaltenswertes Gebäude abbrechen und Neubau</p>	  <p>punktueller Aufwertung und Verdichtung</p>
 <p>Eine Achse zwischen Turbenweg Gelenk und Melchenbühl</p> <p>Teilschritte definieren Vorderer Bereich Dienstleistung und Büronutzung vertikale und horizontale Differenzierung</p>	 <p>Zusätzlicher Verkehrsträger und Verlängerung</p> <p>Tannackerstrasse entlasten Moosstrasse verlängern</p>			 <p>Hochwertiger Arbeitsstandort reine Arbeitsnutzung</p>	 <p>erweiterte Bahnhofspassage bis Zentrum Fußbereich erhaltenswertes Gebäude abbrechen und Neubau</p>	

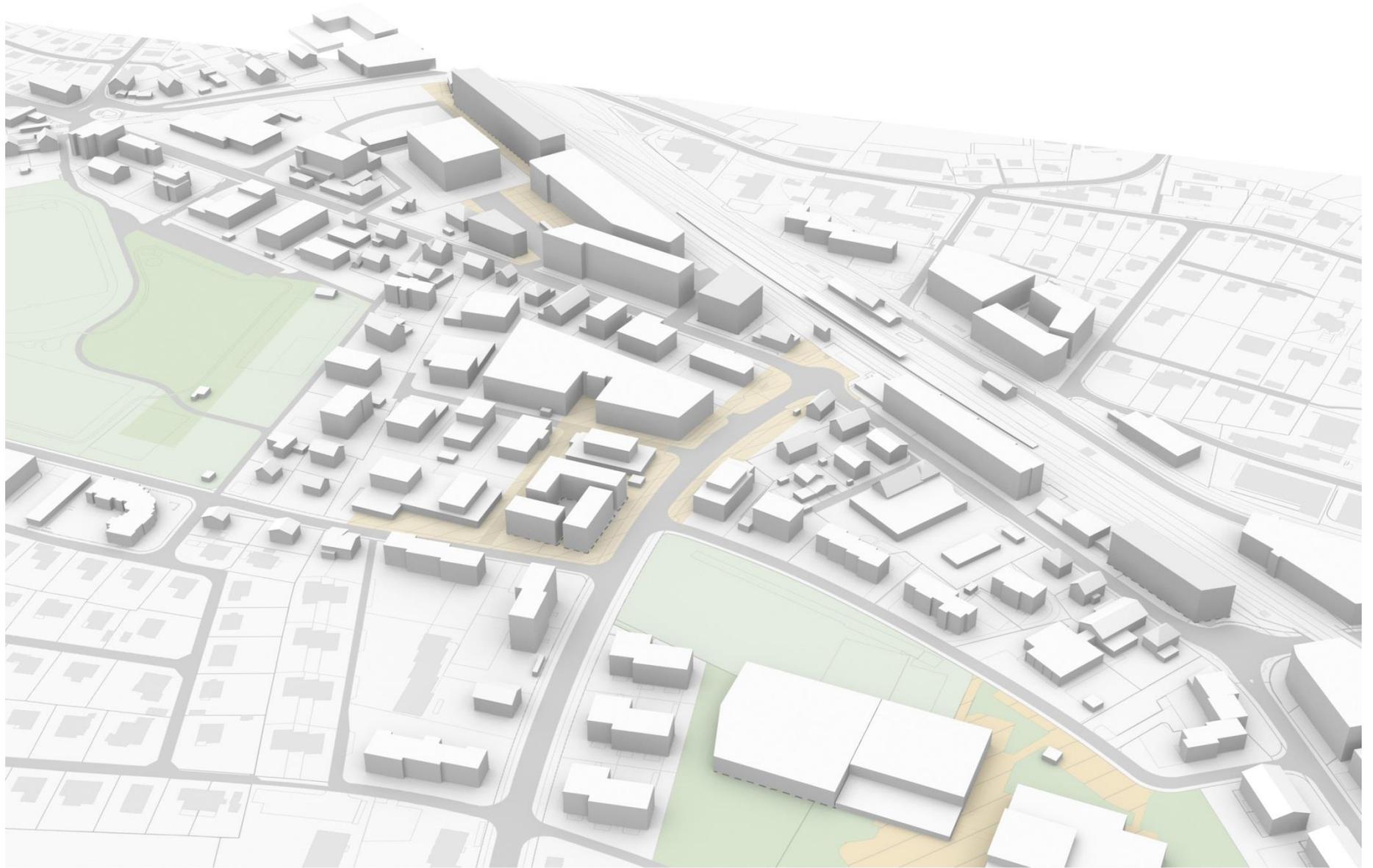
Entwicklungsthesen

Zentrumsbildung	Moosstrasse	Worbstrasse	Historische Strukturen	Gewerbegebiet Lischemoos	Gelenk und Vorplatz am Bahnhof	Quartier Rohrmattstrasse	Schulanlage und Rohrmattstrasse
 <p>Zentrum Turbenweg Gelenk</p> <p>Zentrumsfunktionen weiter ausdehnen Wohnnutzung Verdichtung Anbindung</p>	 <p>Verkehrsarm</p> <p>Vorrangig Fuss- und Veloverkehr Verlängerung Langsamverkehrsachse</p>	 <p>Hauptverkehrsachse</p> <p>Teilschritte definieren Querungen und Nutzungen stärken</p>	 <p>„undifferenziert“</p> <p>möglichst viele historische Strukturen erhalten und aufwerten Identifikation und Orientierungspotenzial</p>	 <p>heterogenen Charakter behalten mit Gewerbe, Logistik, Lager und Dienstleistung</p>	 <p>Ränder und Vorplatz gestalten historische Elemente behalten</p>	 <p>bestehenden heterogenen Nutzungsmix behalten</p>	<p>Ist-Situation in Ordnung</p>
 <p>Zentrum und Knoten: Turbenweg Gelenk und Tramhaltestelle Melchenbühl</p> <p>Hierarchisierung Wohnnutzung Verdichtung Anbindung</p>	 <p>Zentrale Achse zwischen Bahnhof und Zentrum Turbenweg</p> <p>Platzartige Gestaltung bis Turbenweg Querschnitt reduzieren zugunsten von LV Verlängerung Langsamverkehrsachse</p>	 <p>Zusammenhalt stärken Durchgehende, einheitliche Verbindungsachse</p>	 <p>„differenziert“</p> <p>in Abwägung der städtebaulichen Potenziale, Funktionalität und Denkmalschutz</p>	 <p>hochwertiges gemischtes Quartier gemischte Nutzung Wohnen, Dienstleistung vertikale und horizontale Differenzierung</p>	 <p>Bahnhofspassage: Gelenk an die Unterführung anbinden erhaltenwertes Gebäude abbauen und Neubau</p>	 <p>punktuelle Aufwertung und Verdichtung</p>	<p>Freiraumaufwertung</p> <p>Schule und Sportanlagen sichtbar machen Orientierung und Öffnungen verbessern</p>
 <p>Eine Achse zwischen Turbenweg Gelenk und Melchenbühl</p> <p>Teilschritte definieren Vordere Bereich Dienstleistung und Büronutzung vertikale und horizontale Differenzierung</p>	 <p>Zusätzlicher Verkehrsträger und Verlängerung Tannackerstrasse entlasten Moosstrasse verlitern</p>			 <p>Hochwertiger Arbeitsstandort reine Arbeitsnutzung</p>	 <p>erweiterte Bahnhofspassage bis Zentrum Fulenbach erhaltenwertes Gebäude abbauen und Neubau</p>		

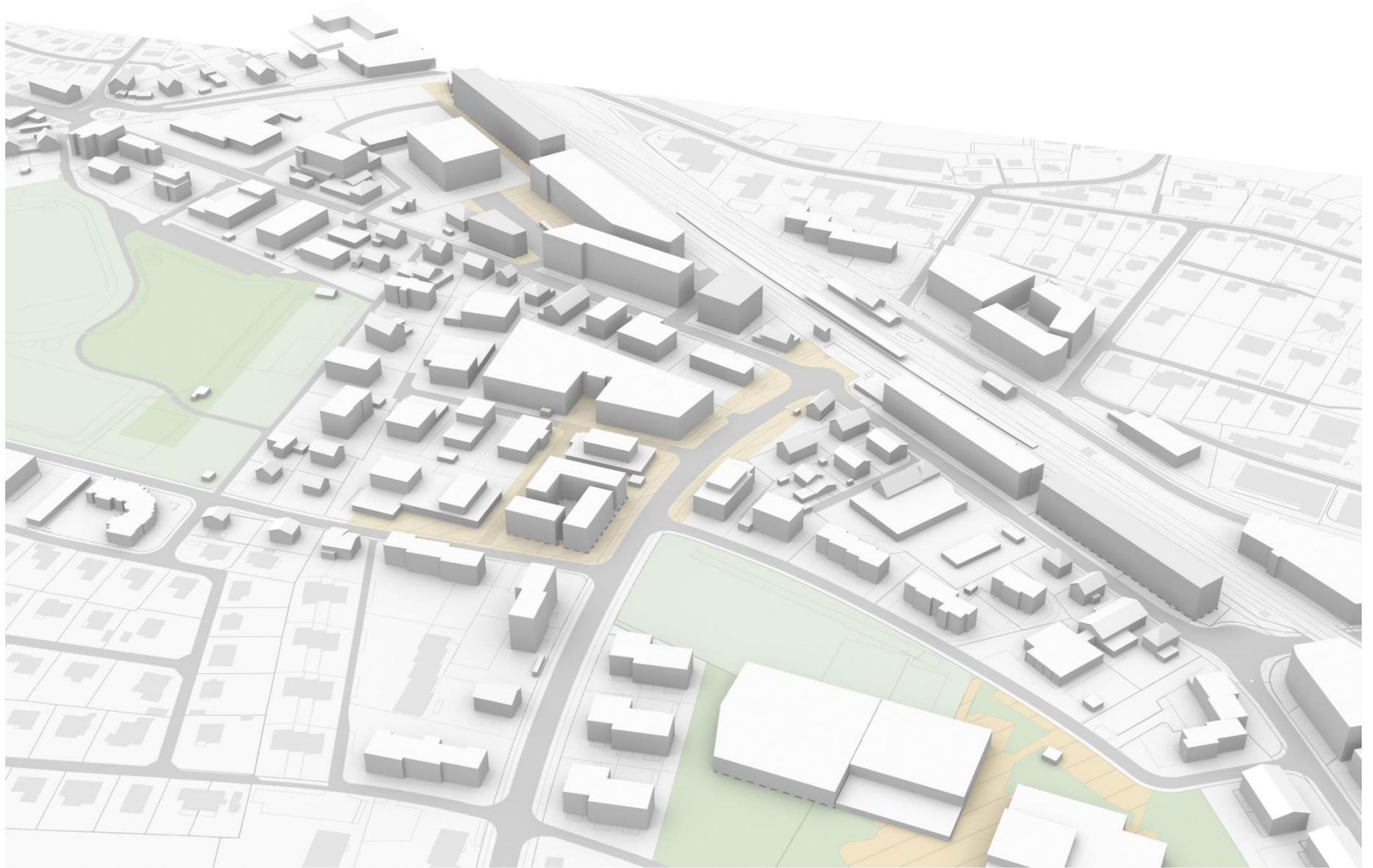
Entwicklungsthesen

Zentrumsbildung	Moosstrasse	Worbstrasse	Historische Strukturen	Gewerbegebiet Lischemoos	Gelenk und Vorplatz am Bahnhof	Quartier Rohrmattstrasse	Schulanlage und Rohrmattstrasse	Sportanlage Füllerich
 <p>Zentrum Turbenweg Gelenk</p> <p>Zentrumsfunktionen weiter ausdehnen Wohnnutzung Verdichtung Anbindung</p>	 <p>Verkehrsraum</p> <p>Vorrangig Fuss- und Veloverkehr Verlängerung Langsamverkehrsachse</p>	 <p>Hauptverkehrsachse</p> <p>Teilschritte definieren Querungen und Nutzungen stärken</p>	 <p>„undifferenziert“</p> <p>möglichst viele historische Strukturen erhalten und aufwerten Identifikation und Orientierungspotenzial</p>	 <p>heterogenen Charakter behalten mit Gewerbe, Logistik, Lager und Dienstleistung</p>	 <p>Ränder und Vorplatz gestalten historische Elemente behalten</p>	 <p>bestehenden heterogenen Nutzungsmix behalten</p>	 <p>ist-Situation in Ordnung</p>	 <p>Sportanlage Füllerich</p>
 <p>Zentrum und Knoten: Turbenweg Gelenk und Tramhaltestelle Melchenbühl</p> <p>Hierarchisierung Wohnnutzung Verdichtung Anbindung</p>	 <p>Zentrale Achse zwischen Bahnhof und Zentrum Turbenweg</p> <p>Platzartige Gestaltung bis Turbenweg Querschnitt reduzieren zugunsten von LV Verlängerung Langsamverkehrsachse</p>	 <p>Zusammenhalt stärken Durchgehende, einheitliche Verbindungsachse</p>	 <p>„differenziert“</p> <p>in Abwägung der städtebaulichen Potenziale, Funktionalität und Denkmalschutz</p>	 <p>hochwertiges gemischtes Quartier gemischte Nutzung Wohnen, Dienstleistung vertikale und horizontale Differenzierung</p>	 <p>Bahnhofspassage: Gelenk an die Unterführung anbinden</p> <p>erhaltenswertes Gebäude abbuchen und Neubau</p>	 <p>punktuale Aufwertung und Verdichtung</p>	 <p>Freisumaufwertung Schule und Sportanlagen sichtbar machen Orientierung und Öffnungen verbessern</p>	 <p>Monifunktionale Sportanlage nur Sanierung</p>
 <p>Eine Achse zwischen Turbenweg Gelenk und Melchenbühl</p> <p>Teilschritte definieren Vorderer Bereich Dienstleistung und Büronutzung vertikale und horizontale Differenzierung</p>	 <p>Zusätzlicher Verkehrsträger und Verlängerung</p> <p>Tannackerstrasse entlasten Moosstrasse verlängern</p>			 <p>Hochwertiger Arbeitsstandort reine Arbeitsnutzung</p>	 <p>erweiterte Bahnhofspassage bis Zentrum Füllerich</p> <p>erhaltenswertes Gebäude abbuchen und Neubau</p>			 <p>Sanierung und Aufwertung mit Teilverlagerung</p> <p>Umnutzung zu Grünraum „grünes Quartierzentrum“</p>
								 <p>Sanierung und Aufwertung mit Teilverlagerung</p> <p>Park und Wohn-/Mischnutzung</p>

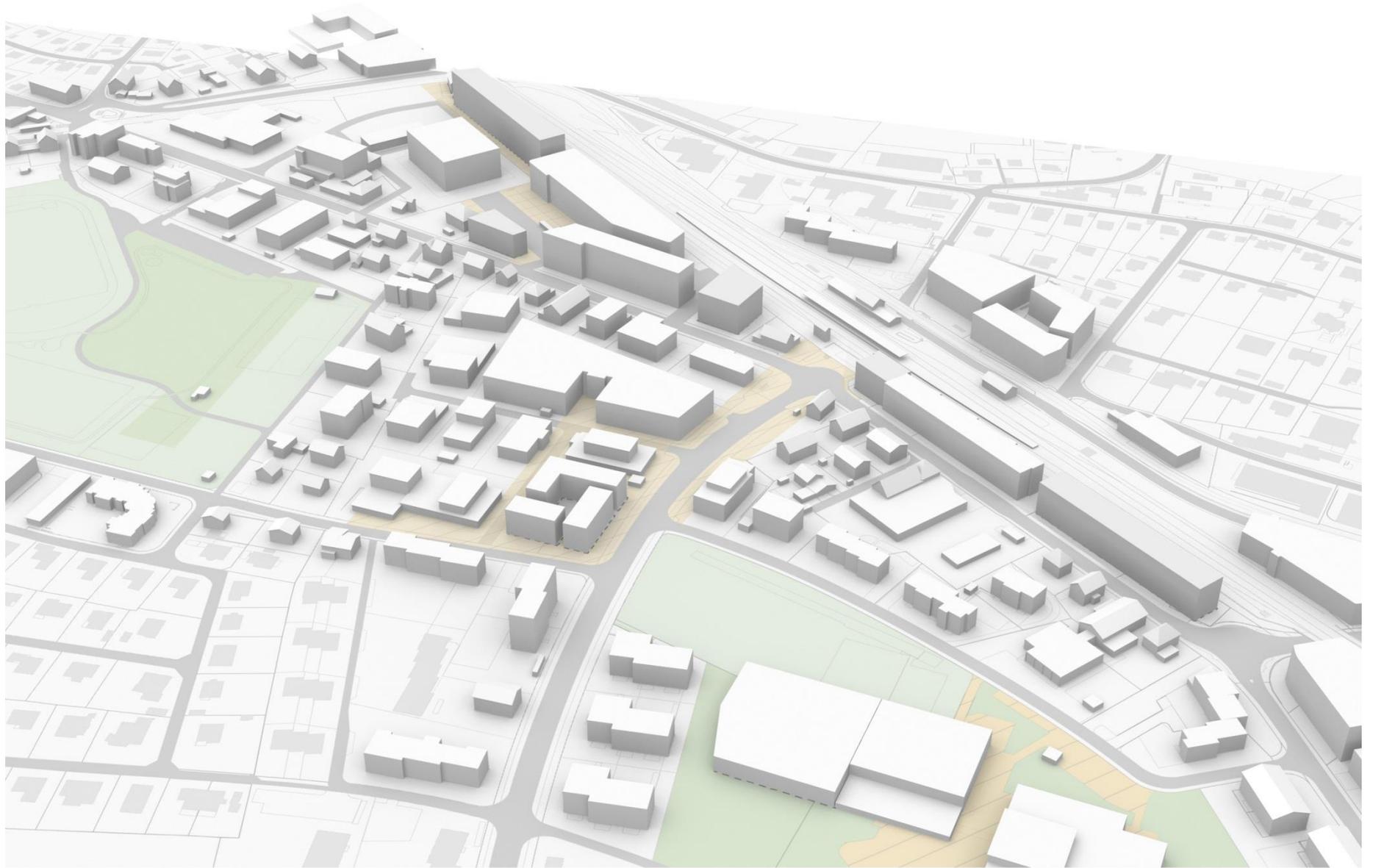
Varianten



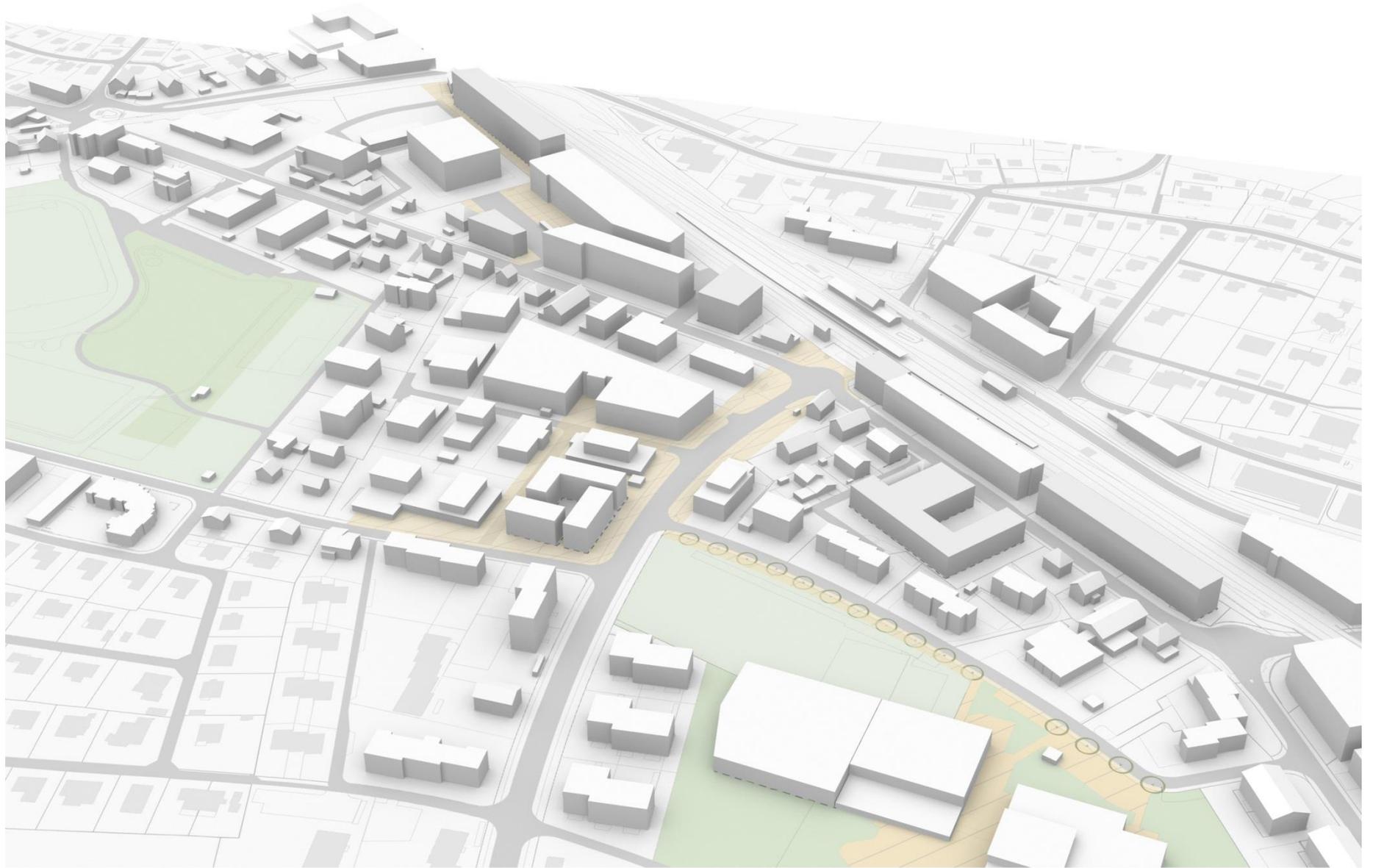
Varianten



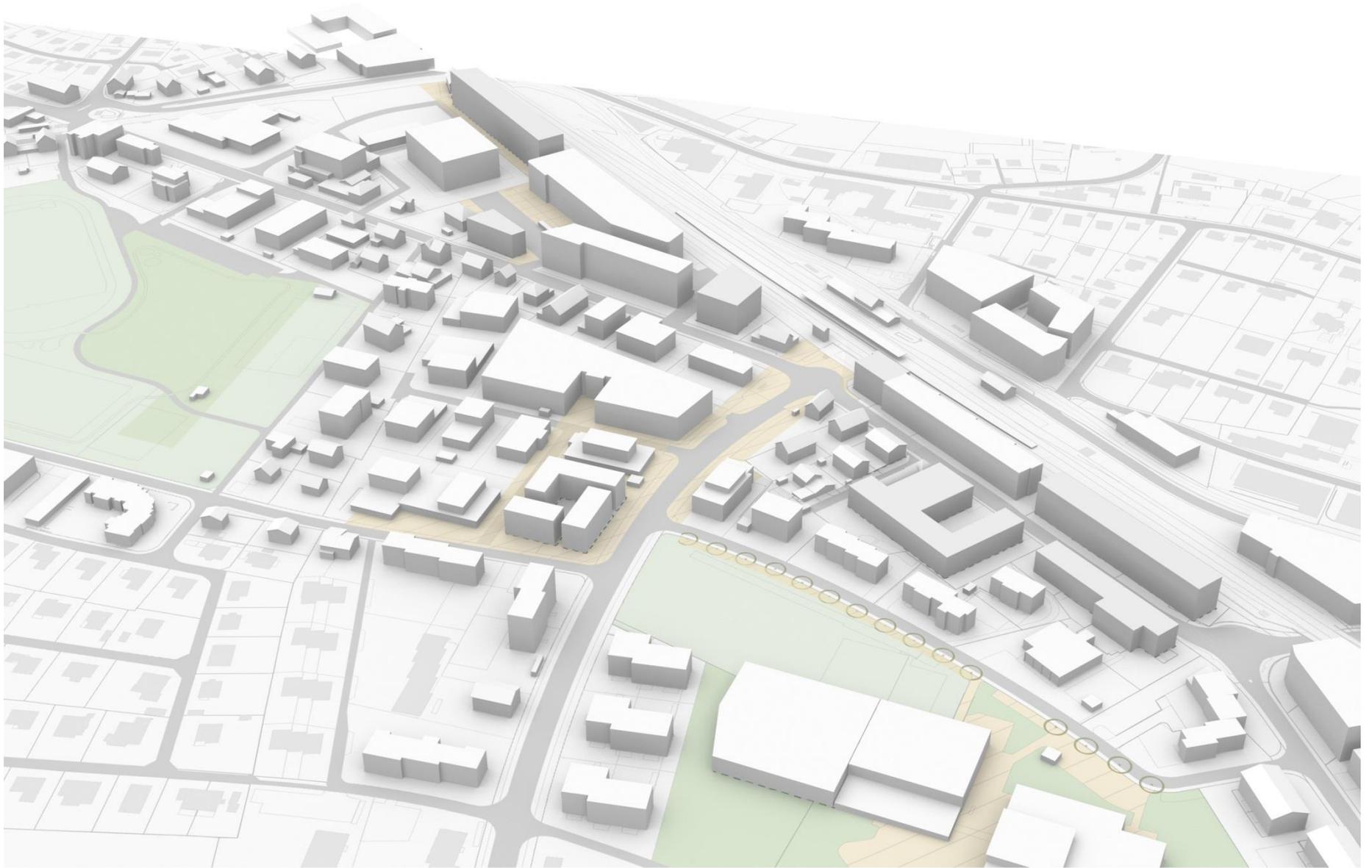
Varianten



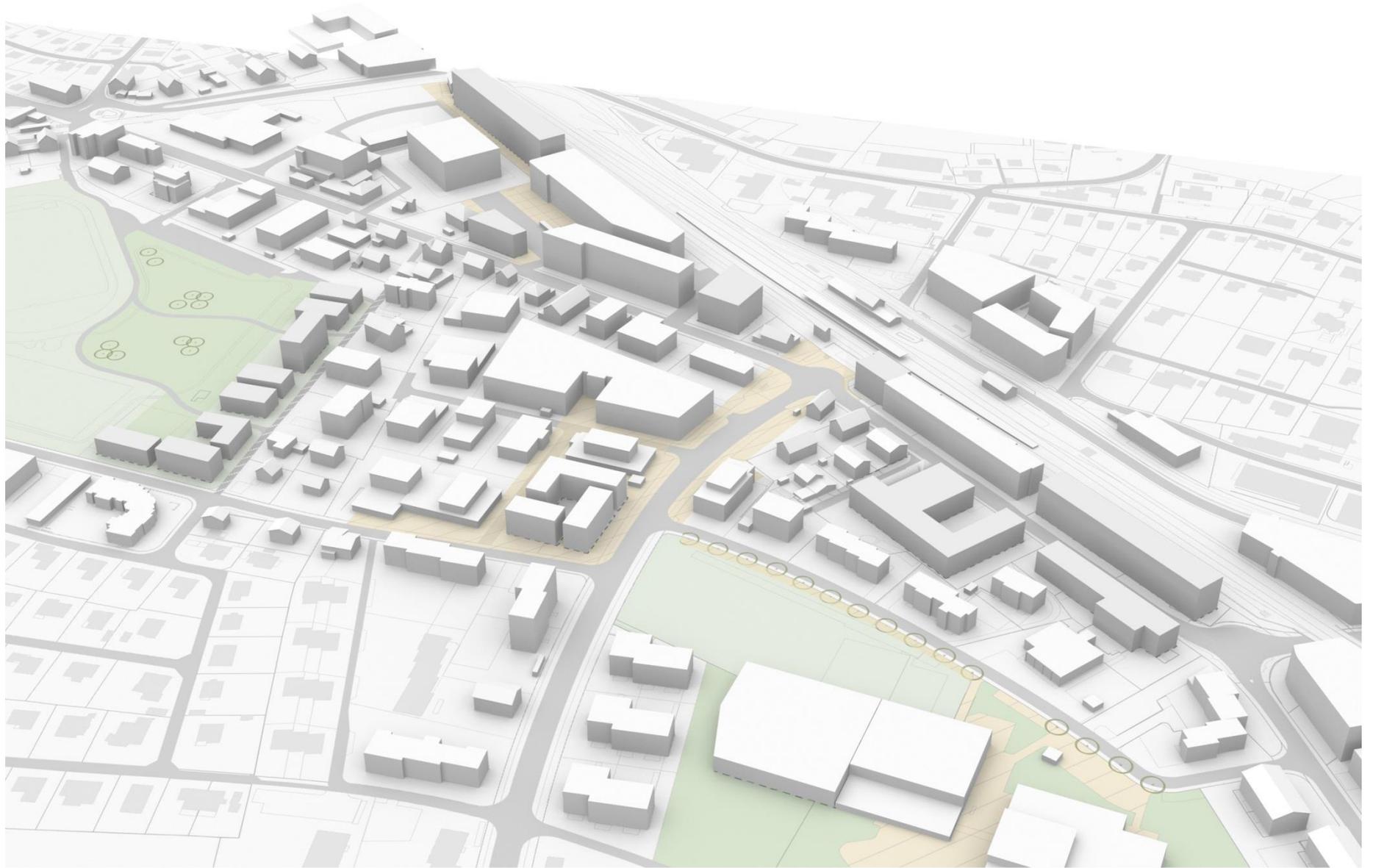
Varianten



Varianten



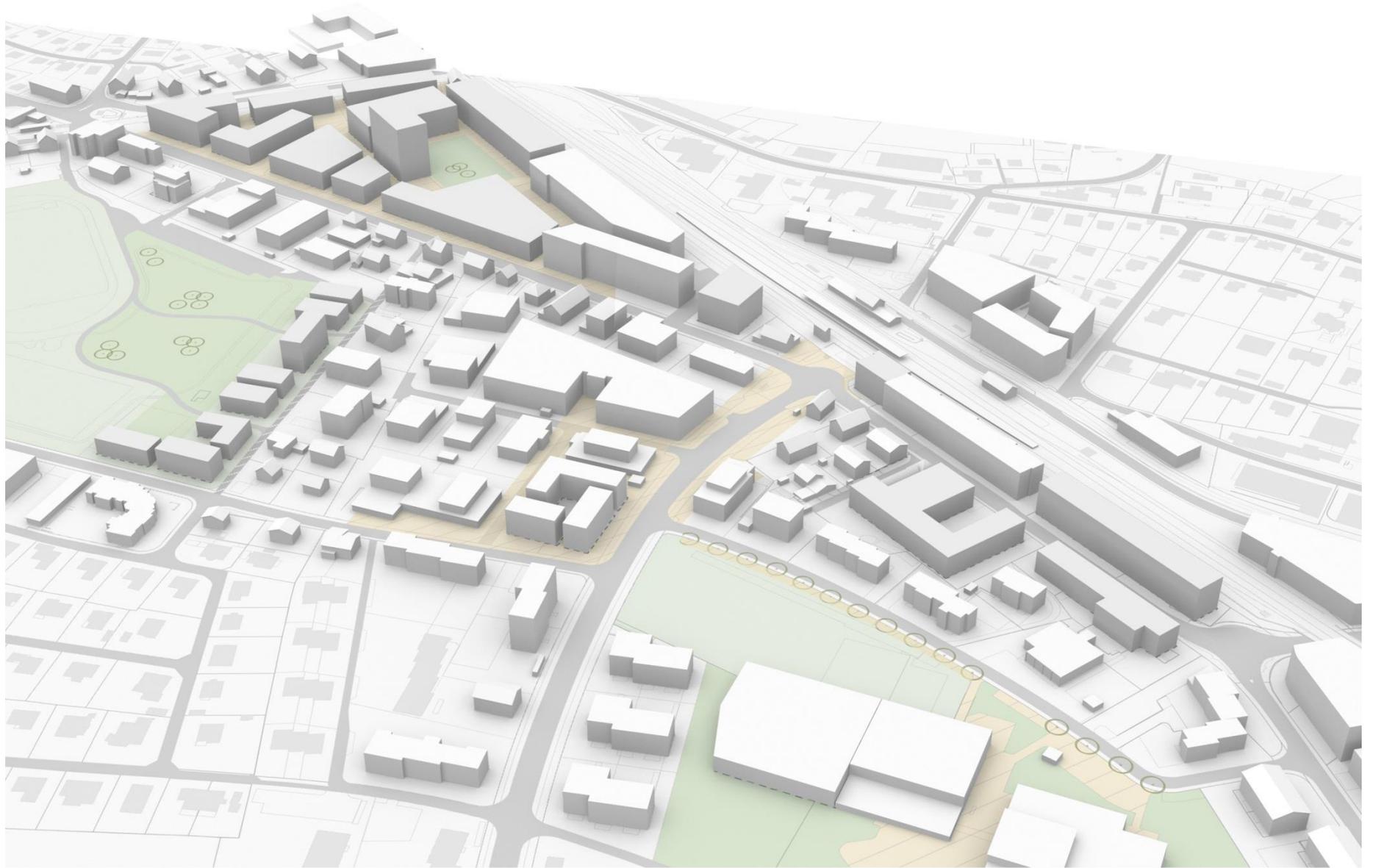
Varianten



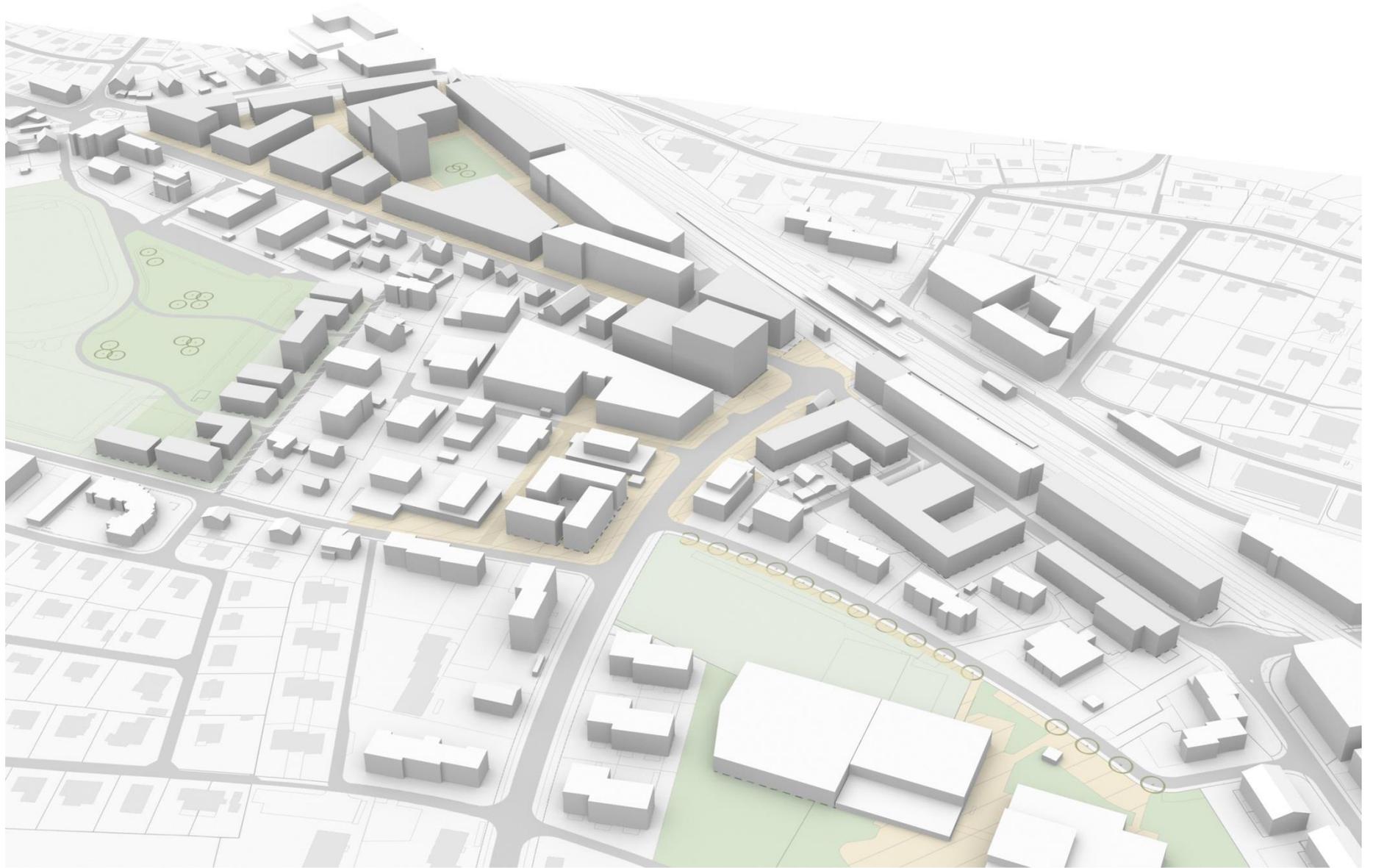
Varianten



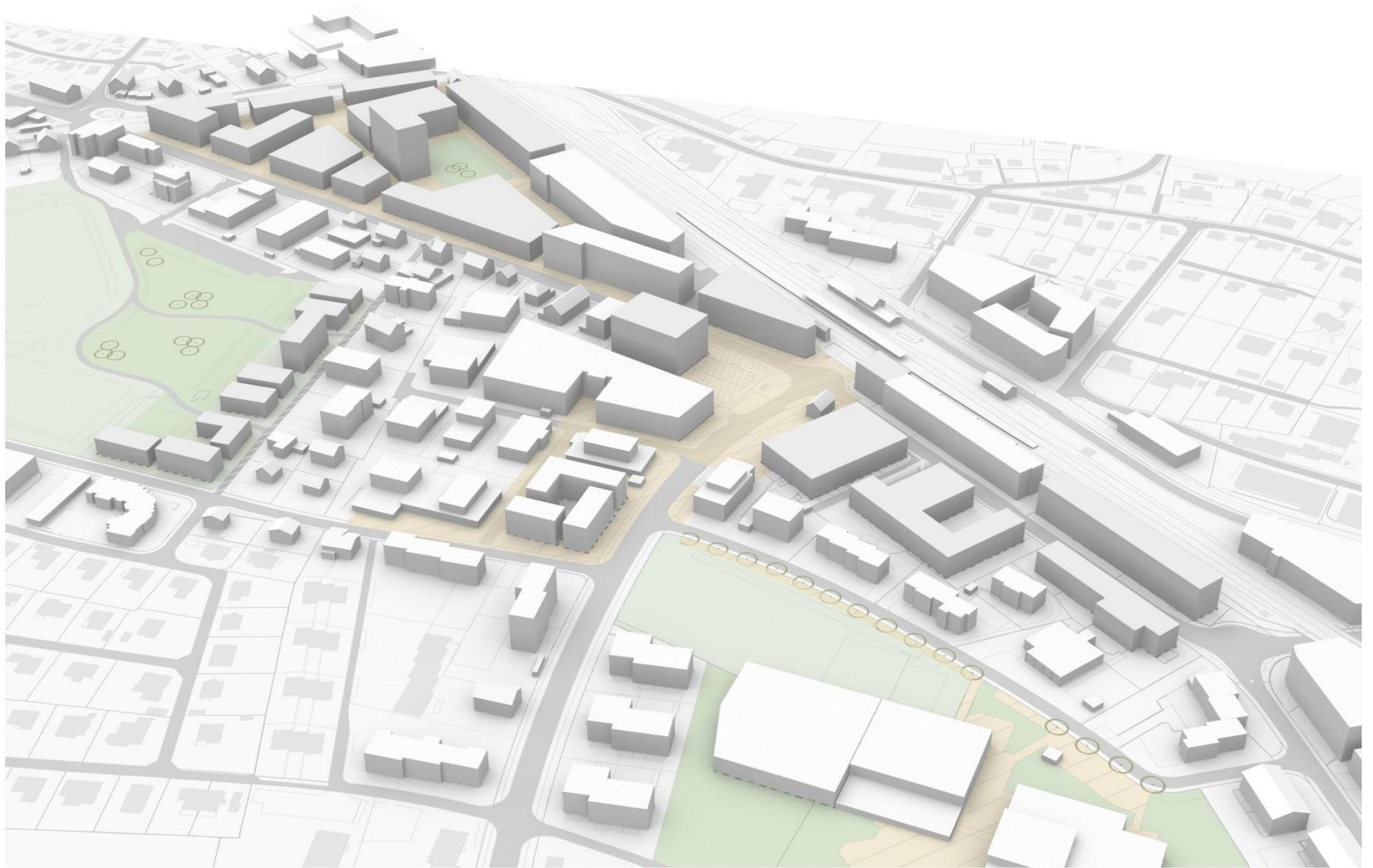
Varianten



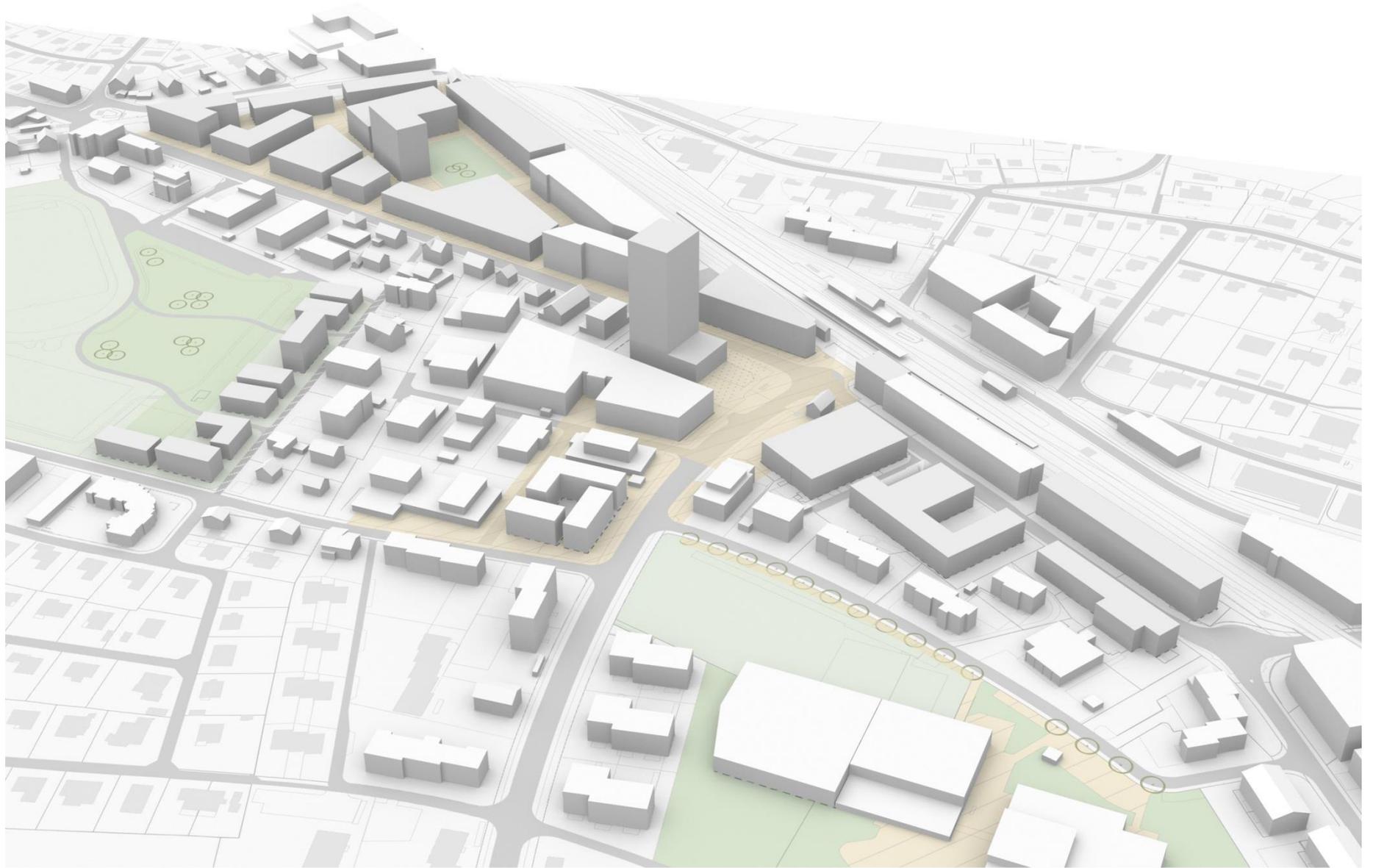
Varianten



Varianten



Varianten



Ausblick

