

Zentrumsentwicklung Gümligen (ZEG), Gebiet 'Lischenmoos': Verpflichtungskredit für die Überführung des Masterplans 2022 in die Nutzungsplanung (ZPP / UeO; Mehrwerte; Kommunikation)

1 AUSGANGSLAGE

Das räumliche Leitbild vom Januar 2016 hat das Zentrum von Gümligen zum Hauptzentrum der Gemeinde erhoben. Die Zentrumsentwicklung Gümligen (ZEG) bezweckt die Realisierung eines urbanen Ortsteils, der mit zusätzlichen Wohnflächen einen wesentlichen Beitrag zur Bevölkerungsentwicklung leistet. Dabei soll auch ein identitätsstiftendes Zentrum für den Ortsteil Gümligen entstehen, indem attraktive öffentliche Räume, bessere Wegeverbindungen und vielfältige Nutzungen geschaffen werden.



Luftaufnahme 'Lischenmoos' Stand 2022

Bekanntlich hat das Stimmvolk der Gemeinde Muri bei Bern die Vorlage «ZPP westliches Zentrum Gümligen» an der Urne abgelehnt. Aus der Nachbefragung zur Abstimmung ging hervor, dass die Mehrzahl der vorgeschlagenen Massnahmen zur Aufwertung des Areals unbestritten ist. Hingegen wurden das geplante Hochhaus auf dem Baufeld A1 in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Gümligen, das Verkehrsaufkommen sowie die Erschliessung und Qualität der Aussenräume als kritisch angemerkt.

An der Sitzung des Grossen Gemeinderats vom 24. Januar 2023 (Geschäft Nr. 7) wurde die Abrechnung über den gesamten Planungsaufwand in den Jahren 2016 bis 2021 (Testplanung, Masterplan), das heisst der Verpflichtungskredit Nr. 7900.5290.07 genehmigt. Zudem wurden auch die entsprechenden Abschreibungen vorgenommen. Damit wurde der Weg für einen Neubeginn der ZEG gelegt.

2

NEUSTART DER ZENTRUMSENTWICKLUNG GÜMLIGEN

Nach Kenntnis und Auswertung der Nachbefragung zur Abstimmung vom 27. September 2020 hat der Gemeinderat am 10. Januar 2022 einen neuen Planungskredit für den Neustart der Zentrumsentwicklung Gümligen (ZEG) in der Höhe von CHF 143'000.00 beschlossen (Konto 7900.5290.19). Die Vergabe der Arbeiten für die Überarbeitung des bisherigen Masterplans und die Vorarbeiten für die Nutzungsplanung (ZPP/UeO) wurden dem bereits involvierten Planungsbüro übertragen (Metron Raumentwicklung AG).

Nach einer zeitintensiven Überprüfungs- und Planungsphase des Masterplans «Westliches Zentrum Gümligen» durch den Gemeinderat sowie die Beteiligten der Bauverwaltung und des externen Planungsteams, konnte der bereinigte und überarbeitete Masterplan 2022 am 9. Januar 2023 vom Gemeinderat genehmigt werden. An der Sitzung vom 21. Februar 2023 nahm der Grosse Gemeinderat die Bereinigungsthemen sowie den überarbeiteten und beschlossenen Masterplan zustimmend zur Kenntnis.

Grundeigentümergegespräche / Vertiefungsarbeiten

Nach diesem "Meilenstein" wurden die betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie Baurechtsnehmerinnen und Baurechtsnehmer des Perimeters der geplanten Zone mit Planungspflicht (ZPP) im Frühling/Sommer 2023 über den Stand der Planung und das weitere Vorgehen informiert. An den nachgelagerten zeitintensiven individuellen Grundeigentümergegesprächen wurden die Absichten und Überlegungen der von der Planung Betroffenen in Erfahrung gebracht und verschiedene Szenarien und Varianten für die Umsetzung geprüft. Zudem wurde mit einer Machbarkeitsstudie durch die CSD Ingenieure AG geprüft, ob sich das Areal oder mindestens ein Teil davon, für ein sog. Plusenergiequartier (PEQ) eignen würde. Gleichzeitig wurde auch ein Rechtsgutachten in Auftrag gegeben um abzuklären, ob es möglich, wäre die Siegerprojekte aus den qualitätssichernden Verfahren der HRS im Baufeld A1 (mit reduzierter Gebäudehöhe) bzw. im Baufeld D nach dem Erlass einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) direkt zum Baubewilligungsverfahren zu führen (ohne UeO). Was sich aber als planungsrechtlich unzulässig erwies.

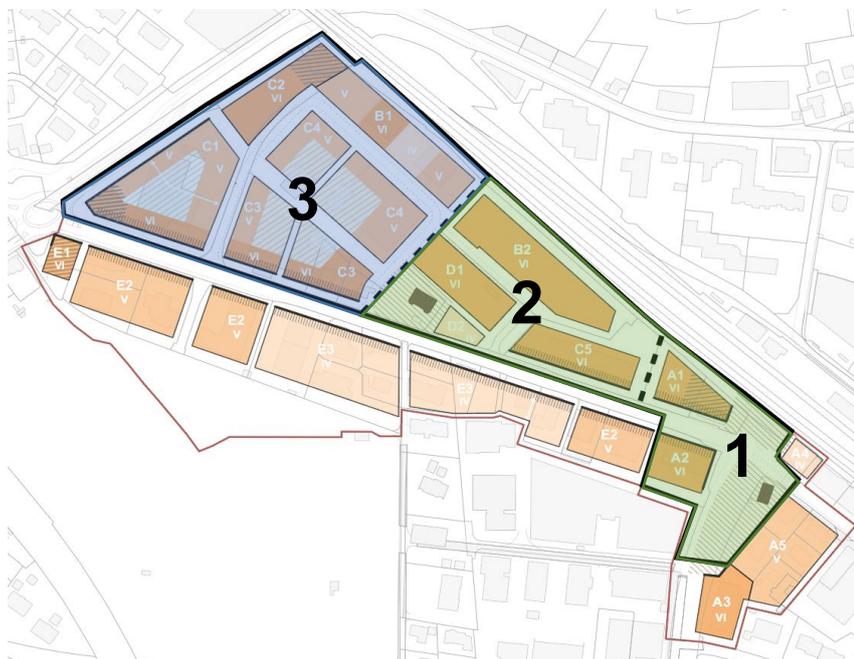
Für diese zusätzlichen Vertiefungsarbeiten hat der Gemeinderat am 15. Mai 2023 den bestehenden Verpflichtungskredit vom 10. Januar 2022 in seiner Finanzkompetenz auf CHF 180'000.00 erhöht (Konto Nr. 7900.5290.19).

3

STAND DER PLANUNG (ERSTE PHASE)

Der Gemeinderat hat sich an einem Workshop Mitte Oktober 2023 intensiv mit der Zentrumsentwicklung «Westliches Zentrum Gümligen» auseinandergesetzt und die Optionen für die weiteren Planungsschritte ausdiskutiert. Aufgrund der unterschiedlichen Ausgangslage der Grundeigentümer im östlichen bzw. westlichen Teil des Lischenmoos und unter Berücksichtigung der Meinungen und Entwicklungsabsichten, die im Verlaufe der letzten Monate in verschiedenen Grundeigentümergegesprächen zum Ausdruck gebracht wurden, hat der Gemeinderat nach dem Einbezug der vorberatenden Planungs- und Verkehrskommission (PVK), u.a. folgende Beschlüsse gefasst:

- Es sollen zwei separate Zonen mit Planungspflicht (ZPP) erarbeitet werden: eine ZPP «West» für den Sektor 3 (blau dargestellt in nachfolgender Abbildung) und eine ZPP «Ost» für die Sektoren 1 und 2 (grün dargestellt).



Masterplan mit Sektoren 1, 2 und 3

- Die ZPP «West» ist differenziert auszuformulieren, um den geäußerten Anliegen der Grundrundeigentümer (Lischenmoos AG, Burgergemeinde Bern, Galliker AG, Brechtbühl AG) Rechnung zu tragen. Es soll aber weiterhin ein Minimalanteil für Wohnnutzungen in die Gesamtbetrachtung dieser ZPP aufgenommen werden.
- In der ZPP «Ost» beabsichtigt die Gemeinde gleichzeitig mit der ZPP eine Überbauungsordnung (UeO) auszuarbeiten.

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie der CSD Ingenieure soll auf die Vorgabe eines Plusenergiequartiers (PEQ) in allen drei Sektoren verzichtet werden. Hingegen sollen verschärfte energietechnische Minimalanforderungen an die neuen Gebäude gestellt werden (- 20 % gewichtete Gesamtenergieeffizienz (gGEE)). Zudem ist beabsichtigt, in beiden ZPPs ein Anreizsystem für energieeffizientes Bauen aufzunehmen (sog. Nutzungsbonus).

Im Auftrag des Gemeinderats hat das Planungsteam nun zusammen mit der Bauverwaltung ein straffes Terminprogramm aufzusetzen mit dem Ziel, die öffentliche Mitwirkung der Planungsvorlage im zweiten Quartal 2024 durchzuführen und das Geschäft in der zweiten Hälfte 2025 vor das Stimmvolk zu bringen (siehe Beilage).

4

ÜBERFÜHRUNG DER BESCHLÜSSE IN DIE NUTZUNGSPLANUNG (ZWEITE PHASE)

Verankerungsphase (2024)

Die Planvorlagen, bestehend aus Baureglement-Änderung, Anpassung Zonenplan, Erläuterungsbericht sowie Entwürfe der Verträge über die Mehrwertabschöpfung, werden erstellt. In dieser Phase werden die Entwürfe der neuen Planungsinstrumente mit den Eigentümerschaften, dem Gemeinderat und den kommunalen Kommissionen und Ausschüssen konsolidiert und die entsprechenden Massnahmen des Kommunikationskonzepts umgesetzt.

Als Ergebnis dieser Phase resultiert eine Planvorlage, die mit der öffentlichen Mitwirkung an die breite Bevölkerung geht. Mit geeigneten Visualisierungen soll die Planung breit abgestützt veranschaulicht und erlebbar gemacht werden.

Planerlassverfahren (2024-2025)

Im Rahmen des ordentlichen Planerlassverfahrens wird eine Mitwirkung, die Vorprüfung beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) sowie die öffentliche Auflage vom Planerteam begleitet und vorbereitet. Für die Beschlussfassung durch den Gemeinderat und den Grossen Gemeinderat sowie allfällige Einspracheverhandlungen stellt das Planerteam die Mitarbeit und fachliche Unterstützung zur Verfügung.

5

VERPFLICHTUNGSKREDIT

Damit die zweite Phase mit Verankerung und Planerlassverfahren gemäss Ziffer 4 nun zeitnah lanciert werden kann, bedarf es einer Erhöhung des vom Gemeinderat bereits gesprochenen Verpflichtungskredits (Konto 7900.5290.19). Aufgrund dessen Höhe liegt der zu sprechende Kredit nun im Zuständigkeitsbereich des Grossen Gemeinerats.

Der Aufwand für die zweite Phase (inkl. Mehrwerte und Kommunikation) setzt sich wie folgt zusammen (in CHF):

Gesamtsumme Verpflichtungskredit		CHF 355'000.00
vom Gemeinderat bereits gesprochener Verpflichtungskredit (Konto 7900.5290.19)		CHF 180'000.00
Kostenstelle*	Aufgabe	Honorare
Raumplaner	Pläne, Vorschriften, Berichte	95'000.00
Kommunikation	externe Kommunikation	10'000.00
Jurist	Verträge Mehrwertabschöpfung	30'000.00
Reserve	+/-20% (gerundet)	27'000.00
MWST 8.1% (gerundet)		13'000.00
zu bewilligender Kredit		CHF 175'000.00

* Die Arbeitsvergaben erfolgen nach Sprechung der Erhöhung des Verpflichtungskredits in der Finanzkompetenz des Gemeinderats.

Erträge

Der Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 355'000 sollte durch Erträge aus dem Ausgleich von Planungsmehrwerten kompensiert werden. Aufgrund einer ersten Schätzung wurde der Mehrwert der beabsichtigten Entwicklung auf rund CHF 17 Mio. veranschlagt. Gemäss gültigem Reglement kann bei diesem geschätzten Mehrwert mit einem Rücklauf von CHF 4.5 Mio. gerechnet werden.

6**ANTRAG**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat daher, folgende

Beschlüsse

zu fassen:

1. Für die weitere Umsetzung des Masterplans Zentrumsentwicklung Gümligen (ZEM), Gebiet 'Lischenmoos', wird eine Erhöhung des Verpflichtungskredits in der Höhe von CHF 175'000.00, inkl. MWST und 20% Reserve unter der Konto-Nr. 7900.5290.19 bewilligt.
2. Teuerungsbedingte Mehraufwendungen sowie Mehrkosten in Folge der Erhöhung des Mehrwertsteuersatzes gelten als genehmigt.
3. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt.

Muri bei Bern, 11. Dezember 2023

GEMEINDERAT MURI BEI BERN
Der Präsident Die Sekretärin

Stephan Lack Corina Bühler

Beilage:

- Terminplan Zentrumsentwicklung Gümligen vom 30.10.2023.