

## Orientierungshilfe: Abstimmung ZPP Westliches Zentrum Gümligen am 27. September 2020

Das forum will mit diesem Orientierungspapier die breite Auseinandersetzung der StimmbürgerInnen mit der Abstimmung ZPP Westliches Zentrum Gümligen (ZPP = Zone mit Planungspflicht) unterstützen.

Getreu seiner Rolle als Brückenbauer im Dienste von mehr miteinander will das forum einen glaubwürdigen Diskussionsbeitrag zu einem wichtigen und polarisierenden Ortsplanungspaket leisten. Im Orientierungspapier verzichten die Autoren deshalb bewusst auf eine Liste mit Kriterien, welche die ZPP-Vorlage gut oder schlecht erfüllt.

### Worum geht es?

Die ZPP Westliches Zentrum Gümligen umfasst drei Abschnitte: Sektor 1 Bahnhof, Sektor 2 Lischenmoos und Sektor 3 Füllerich. Sie werden im Herbst 2020 gemeinsam zur Abstimmung gebracht als ZPP Westliches Zentrum Gümligen. Die ZPP gibt die Rahmenbedingungen für die Planung und Realisierung von Neubauten in allen drei Sektoren vor. So wie die Abstimmung aufgegleist wurde, können nur alle Sektoren gemeinsam angenommen oder abgelehnt werden.



### Perimeter

	ZPP
	Sektoren
	UeO

Die ZPP Westliches Zentrum Gümligen umfasst eine Vielzahl einzelnen Planungsgebiete. Ziel ist die intensivere Nutzung von Grund und Boden durch Verdichtung nach Innen. Im Sektor Bahnhof Gümligen soll im Gebiet A1 ein 60 m hohes Hochhaus errichtet werden (Verdichtung nach Oben).

**Strittig an der Vorlage ZPP Westliches Zentrum Gümligen ist ausschliesslich das Hochhaus-Projekt auf dem Baufeld A1.**



## **VERSION ABLEHNEND: Argumente, die für eine Ablehnung der ZPP Westliches Zentrum Gümligen sprechen**

→ Version zustimmend siehe weiter unten

### **Was steckt hinter der Abstimmung?**

Der Gemeinderat hat für das Lischenmoos-Areal vom Bahnhof Gümligen bis zum Bahnhof Melchenbühl eine gesamthafte Studie für die Raumplanung in Auftrag gegeben - ein sogenannter «Masterplan». Das forum begrüsst es sehr, dass mit dem Masterplan eine Vision für die langfristige Entwicklung des Areals geschaffen wurde und der Gemeinderat aufzeigt, wie mit einer Verdichtung nach Innen andere Landreserven geschont werden können.

Weil die Gemeinde auf dem ganzen Lischenmoos-Areal selber nur zwei Parzellen besitzt, ist die Realisierung der Vision allerdings stark von den anderen Grundeigentümern und von Investoren abhängig. Die "Sogwirkung" von einzelnen Bauten auf das gesamte Areal müsste sich daher über mindestens 30 Jahre erhalten. Die Planer glauben, dass eine solche langfristige Wirkung in erster Linie mit einem Hochhaus beim Bahnhof Gümligen erzeugt werden kann. Für das Hochhaus müsste die Gemeinde ihre Parzelle unmittelbar beim Bahnhof Gümligen dem Investor HRS Investment AG verkaufen. Ausser dem kurzfristigen Verkaufserlös, der Abschöpfung des Mehrwerts und der Aussicht von

zusätzlichen Steuerzahlern (Zielgruppen für das Hochhaus sind Singles und Paare mit höheren Einkommen) ist für die Gemeinde als Verkäuferin kein langfristiger Nutzen vorgesehen. Beispielsweise würde der Verkauf das heutige "Nadelöhr" für den Zugang vom Kreisel Moosstrasse / Worbstrasse zum Bahnhof Gümligen für die zahlreichen BenutzerInnen des öffentlichen Verkehrs nicht beseitigen.

### **Welche Argumente sprechen gegen die vorliegende ZPP?**

- **Jeder Gemeinde ihr Hochhaus**: Unsere Gemeinde hat es nicht nötig, mit einem neuen Hochhaus am Wettbewerb um den attraktivsten Standort in der Region teilzunehmen und andere Gemeinden nachzuahmen. Der Wettbewerb um glückliche BürgerInnen und gute SteuerzahlerInnen dreht sich um andere Faktoren. Diese Faktoren werden beim Masterplan Lischenmoos insgesamt sehr gut berücksichtigt - bis auf das ehrgeizige Hochhaus, das übers Ziel hinausschiesst.

Ein «high-light» in Form eines Hochhauses ist auch der falsche architektonische Ausdruck für das Selbstverständnis von Muri-Gümligen. Die Hochhäuser im Thoracher aus den 80er Jahren zeigen, dass durch Hochbauten viel Raum für wenig Identitätsstiftung und keinerlei Vorbildfunktion verbraucht wird. Im Moment sind zwar Hochhäuser wieder voll im Trend, doch das mag sich auch wieder ändern. Die Thoracher-Hochhäuser galten während Jahrzehnten gar als Schandfleck. Auch wenn die Diskussion zu Hochhäusern objektiver geworden ist: Hochhäuser bleiben ein Symbol harter statt smarter Urbanisierung.

- **Nur beschränkte Verdichtung nach Innen**: Ein Hochhaus ist nicht das richtige Mittel zur Verdichtung nach Innen. Das Siegerprojekt des Architekturwettbewerbs sieht einen solitären, schmalen Turm vor und verdichtet primär nach oben. Der restliche, grössere Teil des Hochhaus-Areals würde sehr niedrig verbaut, damit das Hochhaus besonders zur Geltung kommt. Es wurden andere Projekte eingereicht, die mit dem vorhandenen Grund und Boden deutlich wirkungsvoller umgehen würden und den Nutzen für glückliche BürgerInnen und gute SteuerzahlerInnen deutlich über die optische Wirkung stellen.

Zudem schafft das Hochhaus Wohnungen im oberen Preissegment. Grosszügige Wohnungen verdichten aber nicht, sondern fördern die Unternutzung des verbauten Raums. Die richtige Messgrösse ist nicht allein die zusätzlich erstellten m<sup>2</sup> Raum, sondern die Anzahl Personen, die darin wohnen werden.

- **60m sind zu hoch**: Mit seinen 60 m ist das Hochhaus zu hoch. Auch bei 30 bis 40 m würde der angestrebte städtebauliche Auftakt zur Entwicklung des Lischenmoos gelingen. Zudem liesse sich ein weniger hohes Gebäude besser einfügen in die Gestaltung des Zentrumsplatzes, an dem ja auch kleine Gebäude wie das Venner-Stöckli stehen. Ein möglichst hohes Gebäude mag aus Investorensicht die erste Wahl sein, für die Entwicklung unserer Gemeinde ist es nicht das Richtige.
- **Enkeltaugliche Entscheidung**: Die Gemeinde entscheidet hier über ein Jahrhundertprojekt. Einerseits, weil das Hochhaus vermutlich mindestens 100 Jahre stehen würde. Und andererseits, weil wir nur alle 100 Jahre über ein Vorhaben mit einer solchen Tragweite abstimmen müssen. Der Masterplan bringt eine Vision für ein einzelnes Areal in der Gemeinde. Die gesamte Vision der Gemeinde ist aber nicht erkennbar. Wenn die Gemeinde keinen Flickenteppich haben will, wie es anderen Gemeinden passiert ist, muss sie sich Zeit nehmen. Wir können es uns leisten: Gerade

haben wir die Steuern gesenkt und müssen weder Grundstücke vorschnell verkaufen noch Entscheide von grosser Tragweite vorschnell fällen.

Viel visionärer und nachhaltiger für die nächsten 30-100 Jahre als ein einzelnes Hochhaus von 60m wäre es beispielsweise, auf dem ganzen Lischenmoos-Areal ein "solar city Projekt Muri-Gümligen" zu verwirklichen: Ein Areal, welches ausschliesslich aus Null- und Plusenergie-Gebäuden besteht, seine Energie bestmöglich selber produziert und teilt und dadurch auch innovative Unternehmen in diesem Gebiet (nahe Bahnhof!) anzieht. Mit einem solchen Vorhaben würde Muri-Gümligen echtes Standort-Marketing betreiben und mit Innovation und Weitblick auf sich aufmerksam machen.

### **Kurz und bündig**

Mit einem Nein an der Urne verlangst du, dass der Plan mit einem Hochhaus nochmals überarbeitet werden muss. Die übrigen Aspekte der ZPP wie das familienfreundliche Wohnen und weitere enkeltaugliche Projekte zur Verdichtung im Lischenmoos sowie das Ziel eines 2000-Watt Areals können rasch erneut zur Abstimmung gebracht werden.

## **VERSION BEFÜRWORDEND: Argumente, die für eine Annahme der ZPP Westliches Zentrum Gümligen sprechen**

→ Version ablehnend siehe weiter oben

### **Was steckt hinter der Abstimmung?**

Die Zersiedelung mit dezentralen Industrie- und Dienstleistungszonen und flächendeckenden Wohneinheiten ist in der Schweiz keine enkeltaugliche Lösung.

Gegen Zersiedelung hilft Verdichtung: Bereits bebaute Zonen sollen mit zusätzlichen oder neuen Bauten intensiver genutzt werden. Damit können lebensfreundliche, urbane Räume geschaffen werden, die das Bevölkerungswachstum auffangen und zusammenhängende Grünflächen und Landwirtschaftszonen schonen. Der Auftrag zur Verdichtung nach Innen kam via Volksabstimmung 2013 vom Bund (Abstimmung zur Revision des Raumplanungsgesetzes) und wurde bis in die Gemeinden getragen.

Die Gemeinde hat im Rahmen dieses Auftrags die Nutzungsintensität verschiedener Zonen überprüft und in der Zone Westliches Zentrum Gümligen das grösste Potenzial für Verdichtung identifiziert. Nach der Erfassung im Räumlichen Leitbild der Gemeinde hat der Gemeinderat 2016 eine gesamthafte Studie für die Raumplanung für das Lischenmoos-Areal vom Bahnhof Gümligen bis zum Bahnhof Melchenbühl in Auftrag gegeben - ein sogenannter «Masterplan». Das forum begrüsst, dass mit dem Masterplan eine Vision für die langfristige Entwicklung des Areals geschaffen wurde und der Gemeinderat aufzeigt, wie mit einer Verdichtung nach Innen andere Landreserven geschont werden sollen.

Das Lischenmoos ist über weite Flächen mit eingeschossigen Bauten und Parkplätzen unternutzt. Dieser Flächenverschleiss steht im Widerspruch mit der guten Anbindung an einen Bahnhof mit S-Bahn, SBB und öffentlichem Nahverkehr ("Blaues Bähnli"). Auch eine Buslinie verkehrt beim Lischenmoos. Sportanlage, Einkaufsmöglichkeiten, Post und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe, immer noch in Gehdistanz sind Kirche und zahlreiche Naherholungsgebiete. Es ist ein idealtypisches Entwicklungsgebiet, die

Umnutzung macht hier Sinn. Es entspricht den Nachhaltigkeitsprinzipien. Es ist ein Paradebeispiel zur Verdichtung für den gesamten Grossraum Bern. Diese Motive entsprechen im Grundsatz den Partei-Ideen des forum.

### **Welche Argumente sprechen für die vorliegende ZPP bzw. für das Hochhaus?**

- **Hochhaus:** Ein Hochhaus ist gemäss Definition des Kantons Bern ein Gebäude höher als 30 m. Ein Gebäude von 60 Metern Höhe tut an dieser Stelle niemandem «weh», es ist ein moderates Zeichen, denn es ist nur 2 Stockwerke höher als die Hochhäuser im Thoracher (54 Meter). Zusammen mit der Familiensiedlung um die alte Villa herum macht es einen «Anschub», um gegenüber den Grundeigentümern am anderen Ende des Lischenmoos ein Zeichen zu setzen für die Entwicklung zu einem gemischt genutzten Quartier. Indem die Gemeinde auf den Parzellen in ihrem Grundeigentum vorangeht, werden die anderen Grundeigentümer freiwillig nachziehen und investieren oder neuen Investoren Platz machen.

Das Hochhaus ist klar positioniert. Die Mehrheit der Wohnungen hat weniger als 4 Zimmer. Die künftigen MieterInnen sind Singles oder Paare mit höheren Einkommen. Familienwohnungen wären hier falsch. Nördlich ist das Bahngelände, d.h. es ist kein «Traumwohnort» aus Sicht der Lage. Aber man hat den Bahnhof für die öV-Anbindung, die Füllerich-Anlagen für Sport etc. Auch für ältere Personen, die sich "verkleinern" wollen, ist die Lage ideal. Es ist alles in der Umgebung verfügbar, was es für den Alltag braucht (Migros, Coop, Post, Mattenhof, Bärtschi-Haus, Kirche in Gehdistanz unter 200 m).

- **Familiensiedlung / familienfreundliches Wohnen:** An der Worbstrasse 183 befindet sich das Bau Feld D, das sich seit längerem im Besitz der Firma HRS Real Estate AG befindet. Der Masterplan sieht eine urbane, familienfreundliche Überbauung vor, die als Vorbild für eine spätere Bebauung der benachbarten Baufelder dienen soll. Das Siegerprojekt des Studienauftragsverfahrens trägt dieser Vorgabe Rechnung. Der «Lischenmoosplatz» soll zum identitätsstiftenden, mit viel Grün gestalteten Begegnungsort im Quartier werden. Die denkmalgeschützte Fabrikantenvilla bleibt bestehen. Sie wird Teil eines neu entstehenden Ensembles mit einem 6-geschossigen Längsgebäude aus Holz hinter und einem 4-geschossigen Punktbau neben der Villa. Die Neuüberbauung ist ressourcenschonend und wirtschaftlich konzipiert. Die vorgesehenen Bauten mit rund 45 Wohnungen fügen sich harmonisch in die vorgegebene bauliche Struktur ein. (Quelle = Broschüre HRS, <https://hrs.ch/medien/erste-bausteine-fuer-das-zentrum-von-guemligen>).
- **Was sind die Alternativen:** Der Prozess wurde seit 2016 effizient, transparent und iterativ mit Einbezug von Parlament und BürgerInnen abgewickelt. Es gab einen Wettbewerb und eine kompetente Jury. Was so umfassend bearbeitet worden ist, kann schlicht nicht falsch sein.

### **Kurz und bündig**

Mit einem Ja an der Urne gibst Du grünes Licht für den Bau des Hochhauses und für die weitere Entwicklung aller 3 Sektoren gemäss den Vorgaben in der ZPP.

Muri-Gümligen, 12. Mai 2020 / forum Muri-Gümligen / Bärni Häuselmann, Patrick Rösli

## **Welche Anliegen vertrat das forum im Planungsprozess?**

Der Planungsprozess involvierte periodisch auch die Vertreter der Gemeinde-Parteien und das forum hat sich bei verschiedenen Anlässen zu folgenden Anliegen im Allgemeinen und im Besonderen zum Hochhaus geäußert.

Im Allgemeinen: Arealentwicklung in Richtung 2000-Watt Gesellschaft (da ideal mit ÖV erreichbar), nachhaltige Überbauung (im Sinne von finanziell, sozial, ökologisch, technisch nachhaltig), Wiederoffenlegung des "Lötschenbachs" bzw. möglichst viel Versickerung von Regenwasser, Biodiversität im Siedlungsraum und "lebensfreundliche"

Umgebungsgestaltung (grün macht glücklich), gut durchdachte Verkehrslösungen inkl. Schaffung von Raum für den besseren und sicheren Zugang (v.a. zu Fuss, mit Zweirädern und mit Bussen des öV) zum Bahnhof Gümligen von der Worbstrasse her.

Im Besonderen: Gebäude weniger hoch als 60 m (nicht zwingend Hochhaus), innovatives & nachhaltiges Leuchtturm-Projekt z.B. durch Holzbau, Mehrwert für die ganze Gemeinde mit Zugang zu bürgernahen Dienstleistungen an einem zentralen Standort.

## **Was konnte das forum im Planungsprozess durchbringen?**

Das forum hat sich im ganzen Prozess wiederholt eingebracht und einige namhafte Anpassungen der Vorgaben erreicht. In der ZPP-Vorgabe aufgenommen wurden u.a. dank unserer Unterstützung beispielsweise grosszügige Veloparkplätze (1 pro Zimmer) und insbesondere das Ziel eines 2000-Watt-Areals: Dieses Nachhaltigkeitsziel hatte das forum bereits bei der Parlamentsdebatte zur Schürmatte gefordert. Erfreulich, dass es jetzt in die ZPP Westliches Zentrum Gümligen eingeflossen ist. Der Energiebedarf soll die kantonale Vorgabe um 15% unterschreiten. Es gibt keine Alternative für die Investoren, die Vorgaben in der ZPP sind sehr ambitioniert und gut. Im Baugesuch muss ein Energiekonzept eingereicht werden, das diesen ZPP-Vorgaben genügt. Bei der Bauabnahme muss das Energiemanagement gemäss der ZPP nachgewiesen werden können.

## **Welche Haltung zum Hochhaus hat das forum?**

Wir haben uns die Aufgabe nicht leicht gemacht, Pro- und Kontra-Argumente für die interne Meinungsbildung in diesem Orientierungspapier gegenübergestellt und intensiv diskutiert, auch mit unseren Mitdenker\*innen. Trotz positiver Aspekte steht eine forum-Mehrheit dem aktuellen Hochhaus-Projekt sehr kritisch gegenüber.

## **Was ist das forum?**

Das forum Muri-Gümligen ist eine 1972 gegründete, unabhängige Ortspartei in Muri-Gümligen und betreibt eine weitsichtige und bürgernahe Sachpolitik. Das forum macht Glück zum Massstab für seine nachhaltige Politik im Dienste der Weiterentwicklung unserer Gemeinde. Die forum Fraktion hat sieben der vierzig Sitze im Grossen Gemeinderat (Parlament) und einen Wähleranteil annähernd 20%.

[www.forum-muri-guemligen.ch](http://www.forum-muri-guemligen.ch)