

Hochhausprojekte im Kontext: Drei Good Practices

Zentrumsentwicklung Gümligen / Räumliches Leitbild Muri
Thomas Hanke, Gemeindepräsident

Räumliche Entwicklungsstrategie Ostermundigen
Thomas Iten, Gemeindepräsident

ewb/BLS-Areal in Ausserholligen, Bern
Mark Werren, Stadtplaner

Mehrwert mit Hochhausprojekten

***Hochhausprojekte im Kontext:
Drei Good Practices***

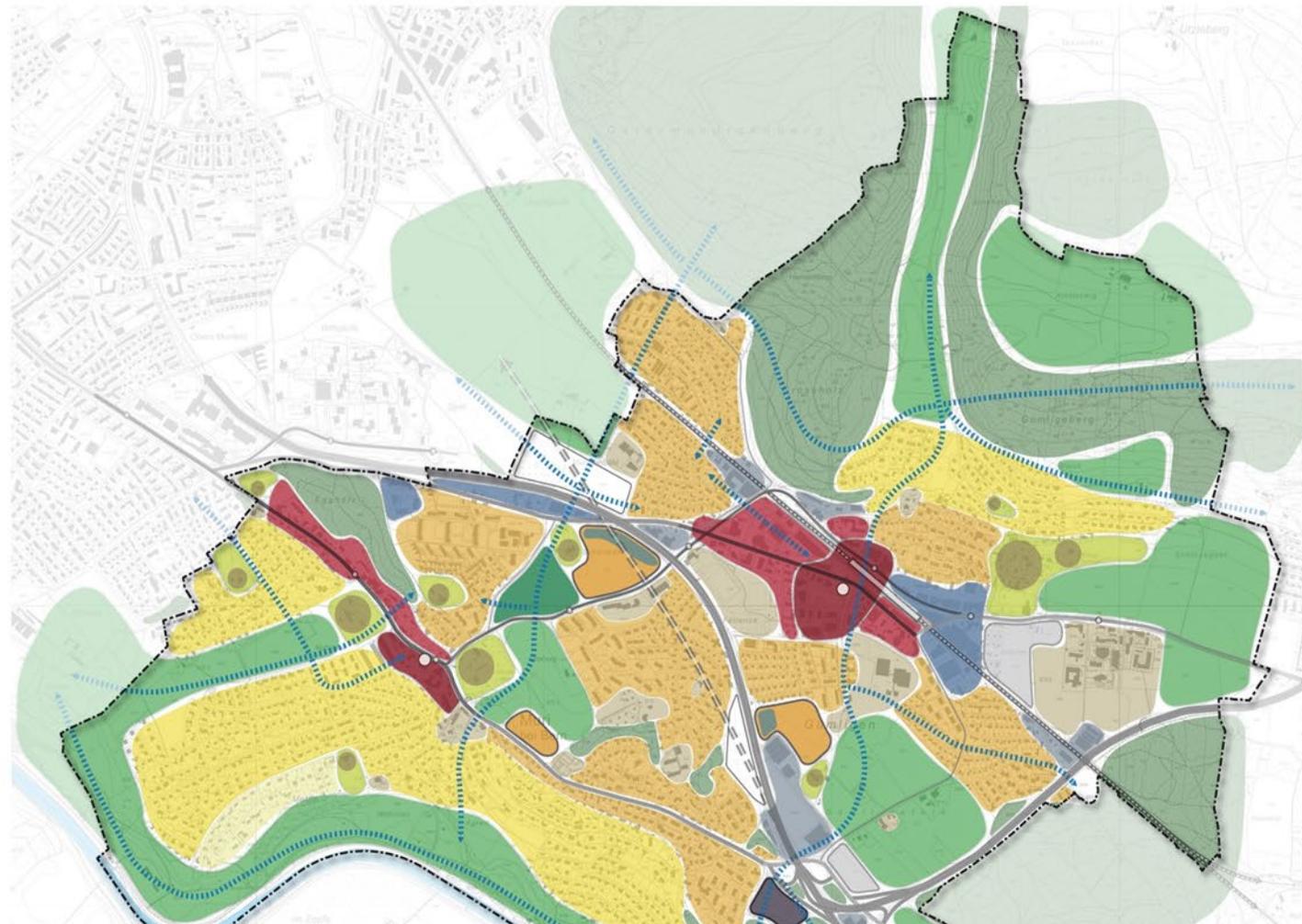
**Thomas Hanke, Gemeindepräsident /
Ressort Planung**

21. Regionstag RKBM, 12. November 2021



Zentrumsentwicklung Gümligen

21. Regionstag RKBM, 12. November 2021



- Räumliches Leitbild Muri bei Bern**
- Ortsteilzentrum Muri / Hauptzentrum Gümligen
 - Zentrumsplätze Muri und Gümligen
 - Zentrale Innenentwicklungsgebiete Wohnen u. Arbeiten
 - Entwicklungsgebiete Wohnen und teilw. Arbeiten
 - Arbeitsgebiete
 - Innenentwicklungsgebiete Arbeiten
 - Entwicklungsgebiet Tannental
 - Wohnquartiere Stufe 1
 - Wohnquartiere Stufe 2
 - Wohnquartiere Stufe 3
 - Öffentliche Bauten und Anlagen
 - Langfristige Entwicklungsoptionen
 - Interessensgebiete Autobahn A6
 - Gemeindepark Schürmatt
 - Landschaftskammern
 - Historische Ensembles / Ortsteile
 - Wichtige Verbindungen Langsamverkehr
 - Tram / Haltestellen
 - Hauptstrasse im Zentrum
 - Hauptstrasse im Siedlungsgebiet
 - Übrige Hauptstrassen
 - Autobahn / Autobahnzubringer
 - Planung A6 Variante Bypass / Seidenbergtunnel
 - Gemeindegrenze
 - Aare
 - Wald

Räumliches Leitbild

21. Regionstag RKBM, 12. November 2021

Ortsteil Muri bei Bern Kanton Bern

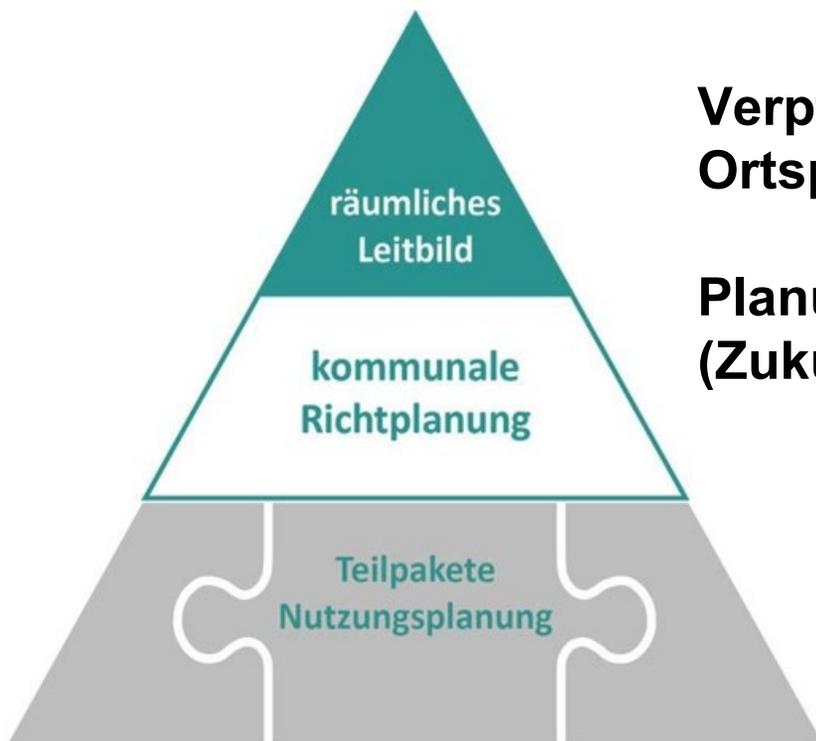
Räumliches Leitbild
Entwurf
Masstab 1:15'000
04.08.2015 ol / hej
F:\daten\04\14\019\0011_Planung\AL\Leitbild

Revision Ortsplanung

- > Ablehnung 2009
- > Ablehnung 2012 (nein 2332 / ja 2261)

Verpflichtungskredit "Strategische Ortsplanung" (2014)

Planungsphase I: Räumliches Leitbild (Zukunftsbild)



Räumliches Leitbild

Beteiligungsprozess: Vier interaktive Werkstattgespräche (2015)

Es besteht Handlungsbedarf!

Engagierter Einstieg in die Ortsplanungsdiskussion mit dem öffentlichen Werkstattgespräch I, "Identität und Handlungsbedarf"

Annähernd 50 Interessierte diskutierten am 21. März im 1. öffentlichen Werkstattgespräch vier Stunden aktiv und engagiert über Identität und Handlungsbedarf. Die lange Liste von Hinweisen, Bewertungen und Ideen wird dem Projektteam der Ortsplanung eine wichtige Grundlage für die Bearbeitung des Räumlichen Leitbildes sein.



Gemeindepräsident Thomas Hanke sprach den Teilnehmenden seinen grossen Dank aus: "Ich bin beeindruckt über die engagierte Diskussion und die Vielfalt der Themen, die zur Sprache gekommen sind.

Das ist eine wertvolle Grundlage für die weitere Arbeit an der Ortsplanung!" Mit dem 1. öffentlichen Werkstattgespräch ist eine gute Basis für die weitere Ortsplanungsarbeit gelegt worden. Die Stimmung war äusserst konstruktiv und lebendig. Verschiedene Altersgruppen und Interessen waren vertreten. Raumplaner Beat Suter freut sich auf die Arbeit am Leitbild: "An den Werkstattgesprächen bringen die Einwohnerinnen und Einwohner von Muri-Gümligen das lokale Wissen und die verschiedenen Sichtweisen ein, die für unsere Arbeit eine unverzichtbare Ausgangslage bilden."

**1 - Identität +
Handlungsbedarf**

2 - Wirtschaft

Räumliches Leitbild

Beteiligungsprozess: Vier interaktive Werkstattgespräche (2015)

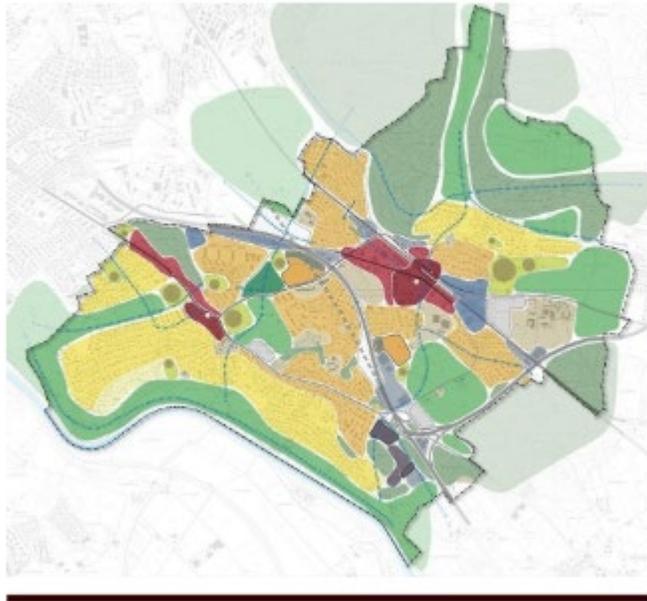


3 - Ziele + Szenarien

4 - Leitbildentwurf

Räumliches Leitbild

Gemeinde Muri bei Bern



August 2015

> **Parlamentarische Debatte**

September 2015

> **freiwillige Mitwirkung**

Januar 2016

> **Genehmigung Gemeinderat**

**Indirekter Gegenvorschlag zur Initiative
"grünBLEIBTgrün" (Einzonungsmoratorium
für 15 Jahre)**

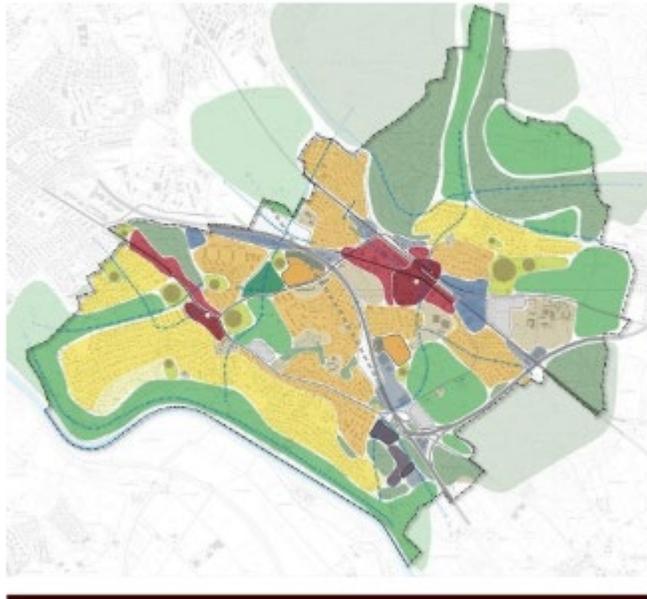
Juni 2016

> **Ablehnung Initiative**

> **Annahme Gegenvorschlag**

Räumliches Leitbild

Gemeinde Muri bei Bern



**Nachverdichtung (71 %) vor
Siedlungserweiterung (29 %)**

**Umsetzung moderater Entwicklungsstrategie
des Kantons: 12 % in 15 Jahren**

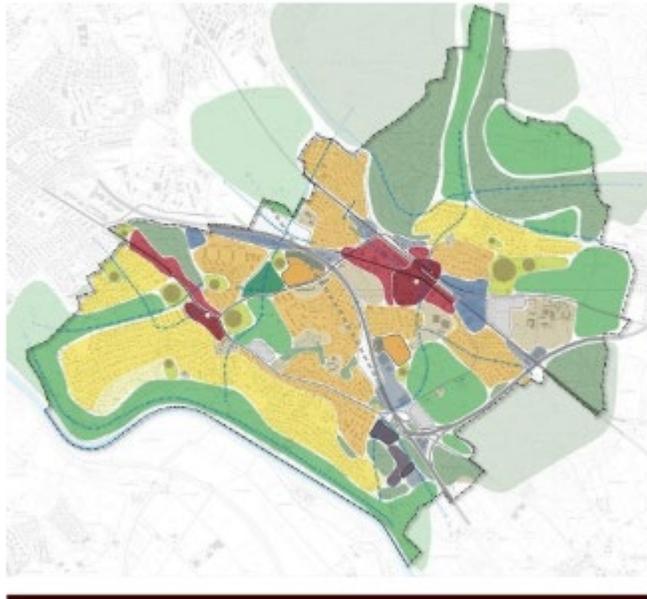
Überalterung der Gemeinde entgegenwirken

**Spielräume für Transformationen schaffen
(«Rochaden»)**

Aussengrenzen Siedlungsgebiet erhalten

Räumliches Leitbild

Gemeinde Muri bei Bern



Aufwertung Siedlungsgebiet in zentralen Lagen

**Siedlungsgefüge ordnen, bereinigen und
aufwerten**

**Zeithorizont 25 Jahre mit "Update" in 15
Jahren**

**LB 11: Die beiden Ortszentren sollen
differenziert aufgewertet werden: das
Zentrum Muri soll zu einem Ortsteilzentrum
und das Zentrum Gümligen zum
Hauptzentrum der Gemeinde
weiter entwickelt werden.**

Räumliches Leitbild

Gemeinde Muri bei Bern

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.



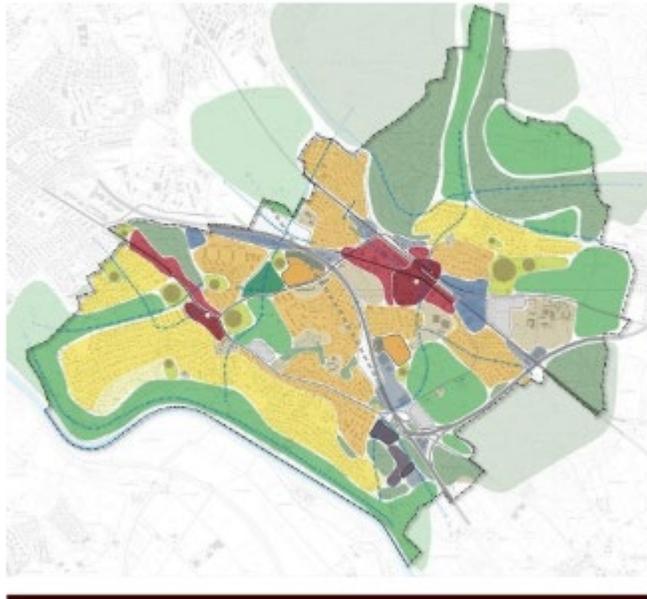
Abbildung 7: Entwicklungsbausteine Zentrum Gümligen:
Umstrukturierung Gebiet Lischenmoos
Umgestaltung Zentrumsplatz beim Bahnhof
urbane Nachverdichtung entlang Worbstrasse und angrenzenden Quartiere
(Quelle: Luftbild Google/metron)

Die Worb- und die Thunstrasse sollen zu multifunktionalen und attraktiven Strassenräumen umgestaltet werden (siehe LB 20).

Durch die Umstrukturierung und Verdichtung besteht in den beiden Zentren theoretisch ein Potenzial von rund 600 bis 900 zusätzlichen Einwohnerinnen und Einwohnern und rund 400 bis 700 zusätzlichen Arbeitsplätzen. Für eine punktuell höhere Verdichtung sind zudem Hochhäuser an dafür geeigneten Lagen prüfenswert.

Räumliches Leitbild

Gemeinde Muri bei Bern



Fazit

**Räumlicher Output hinsichtlich
ZEG / Lischenmoos:**

**Identifikation als Schwerpunkt der
Innenentwicklung (Zentrum Gümligen)**

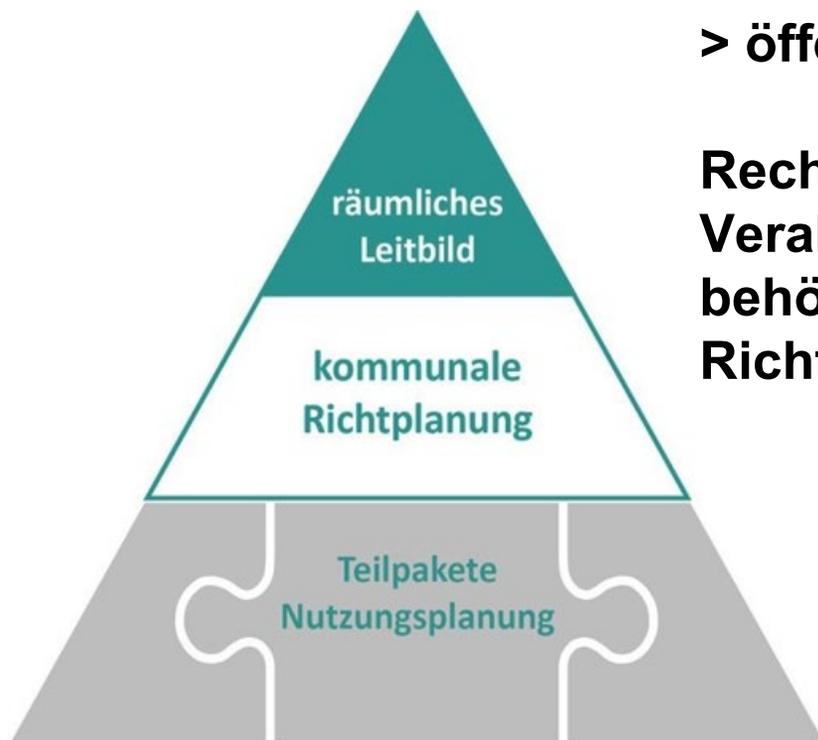
Richtplan Siedlungsentwicklung

Beteiligungsprozess:

- > Infoanlass zum Start der Mitwirkung
- > öffentliche Mitwirkung

Rechtliche Umsetzung:

Verabschiedung durch Gemeinderat als
behördenverbindlicher kommunaler
Richtplan (Mai 2016)



Richtplan Siedlungsentwicklung

Räumlicher Output hinsichtlich
Lischenmoos:

Messbare Ziele

z. B. gewünschte räumliche Qualitäten wie

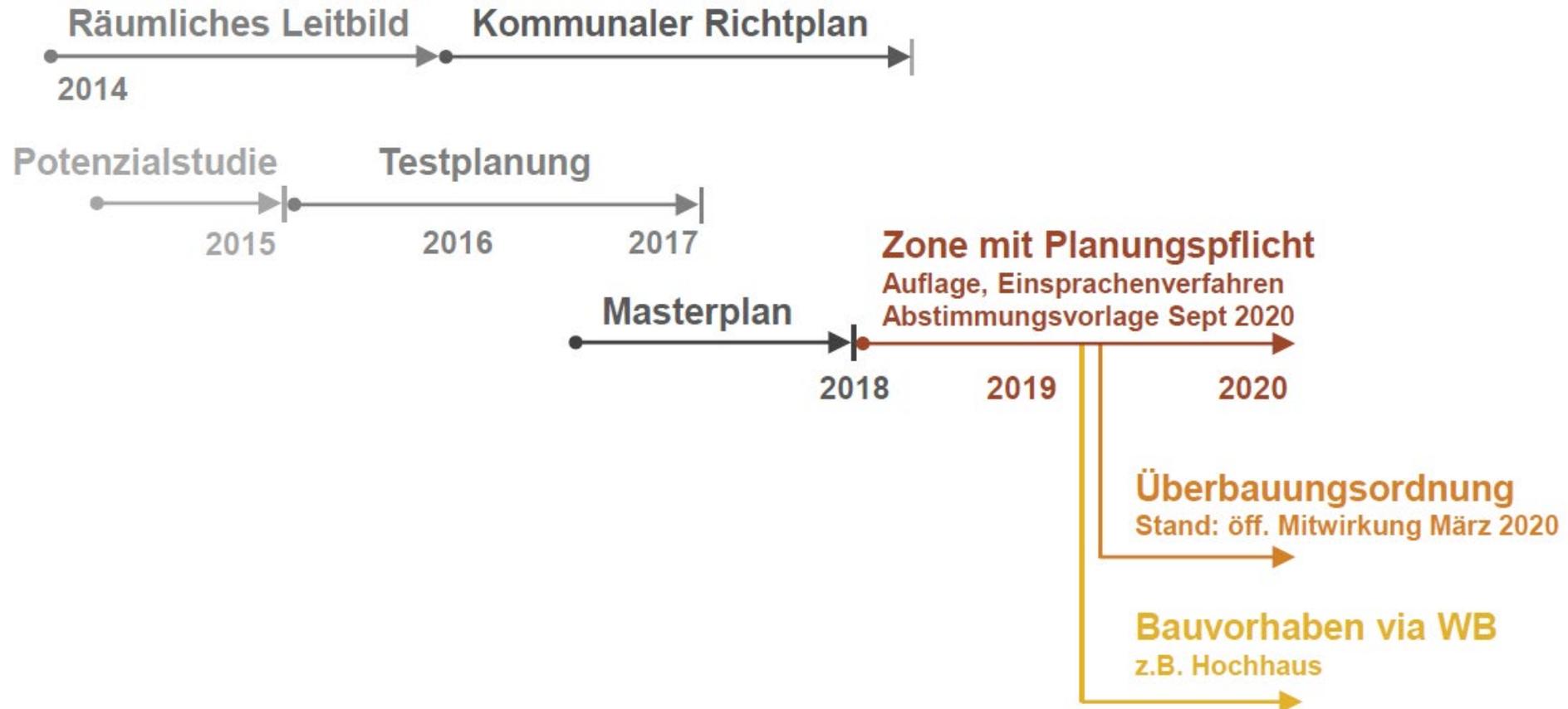
- > Platz
- > öffentlicher Raum
- > Strassenraum
- > Verbesserung der Verkehrssituation
- > Versorgungszentrum
- > Ortsteilzentrum

Richtplan Siedlungsentwicklung

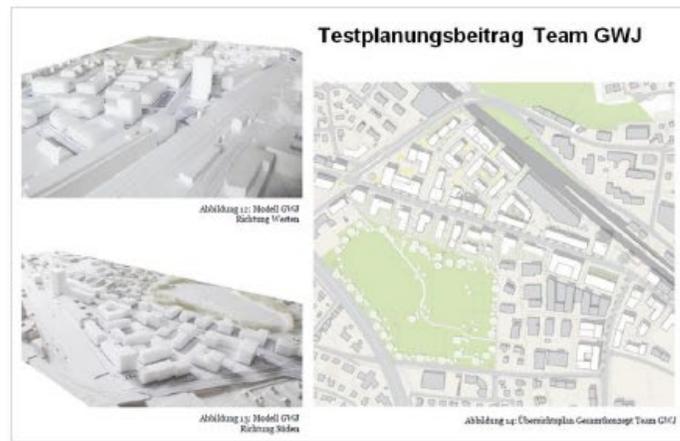
Erläuterungsbericht mit behördenverbindlichen Massnahmenblättern
und Richtplankarte



Zentrumsentwicklung Gümligen – Prozess



Zentrumsentwicklung Gümligen – Prozess



Zentrumsentwicklung Gümligen Testplanung

Beteiligungsprozess

**Vorher: Öffentliche Arena
Aufnahme von Inputs für die Testplanung**

**Nachher: Vorstellung, welche Inputs wie
umgesetzt wurden**

**Offene Testplanung mit drei Workshops mit
Jury, Eigentümern und Anwohnervertretern
mit Einsitz im Begleitgremium**

Zentrumsentwicklung Gümligen
Kernbaustein Lischenmoos und Bahnhof Süd
Programm Testplanung



26. Januar 2017

Zentrumsentwicklung Gümligen Testplanung

Beteiligungsprozess

Q-Teams Regionales Hochhauskonzept Bern
vor dem 2. Workshop beigezogen

Zentrumsentwicklung Gümligen
Kernbaustein Lischenmoos und Bahnhof Süd
Programm Testplanung

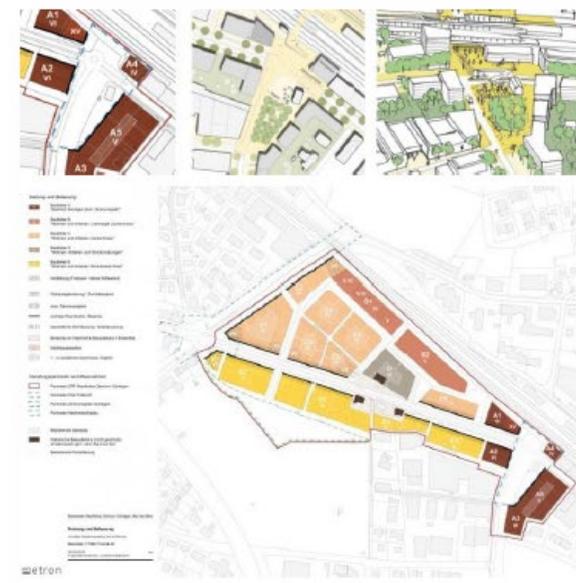
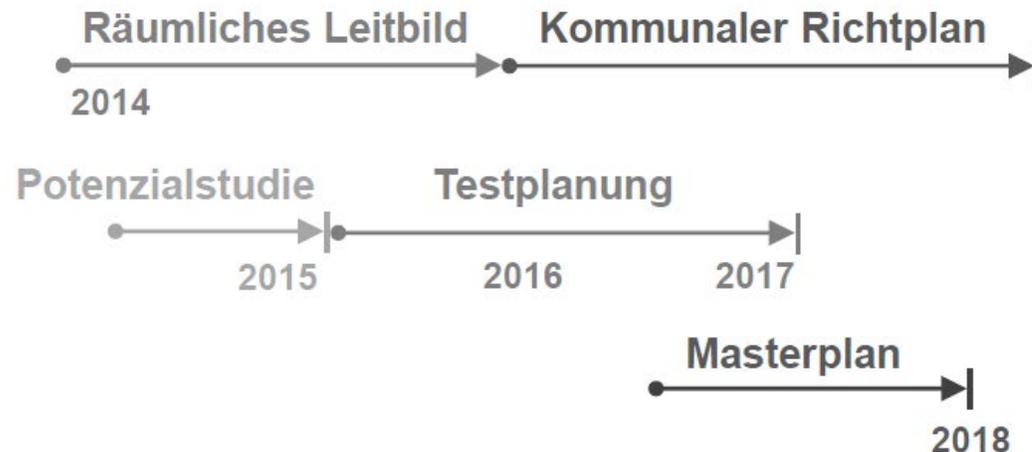


26. Januar 2017

***Räumlicher Output:
Hochpunkte als städtebauliche Elemente
hinsichtlich des Mehrwerts untersucht
Hochpunkte 30 bis 50 Meter am Bahnhof
Gümligen denkbar***

formuliert zu Handen der Jury Kriterien

Zentrumsentwicklung Gümligen – Prozess



- *Definition von Entwicklungsprinzipien*
- *Vorgaben zu Bebauung, Erschliessung, Freiraum*
- *Handlungsperimeter und Massnahmen*
- *«Planungsgrundlage des Gemeinderats»*



Zentrumsentwicklung Gümligen Masterplan

Einbettung + Stellenwert

Umsetzung der Testplanungsergebnisse in Masterplan

Der Bericht zur Testplanung fasst die Grundlagen, das Vorgehen, die Ergebnisse sowie deren Beurteilung und die Empfehlungen des Begleiteremiums zusammen. Der vorliegende Masterplan basiert auf diesen Empfehlungen und stellt ein informelles Planungsinstrument des Gemeinderats dar. Dieser ist begleitend und massgebend für die künftige Entwicklung und die Ausarbeitung weiterer Planungsinstrumente.

Anknüpfung an kommunale Planung

Parallel zur Testplanung und der Erarbeitung des Masterplans wurden die kommunalen Richtpläne Verkehr und Siedlung revidiert und ein Freiraumkonzept erstellt. Der Richtplan Siedlungsentwicklung beinhaltet ein separates Massnahmenblatt für die Zentrumsentwicklung Gümligen. Die Zielsetzungen dieses Massnahmenblatts wurden in Abstimmung mit den Empfehlungen aus der Testplanung formuliert (zum Beispiel Verdichtung und Umnutzung des Lischenmoos-Areals oder Schaffung eines Zentrumsplatzes). Die Massnahmen knüpfen an die Testplanung und den Masterplan an (zum Beispiel Umsetzung Masterplan in Nutzungsplanung oder verkehrliche Massnahmen). All diesen Planungen wiederum liegt das einleitend erwähnte Räumliche Leitbild zugrunde.

Konkretisierungen und Umsetzung in Nutzungsplanung

Als nächste Schritte nach Erstellung des Masterplans sollen die Nutzungsplanung (Zone mit Planungspflicht), die Erarbeitung einer Verkehrsstudie und erste Planungsschritte im Bereich des Zentrumsplatzes und Abklärungen zum Park Füllerich erfolgen. Weiterhin steht auch die Einbindung der Bevölkerung und der Grundeigentümer im Zentrum der kommenden Planungsschritte.



Abbildung 3: Einbettung in den Planungsprozess

Zentrumsentwicklung Gümligen Masterplan

Rechtliche Umsetzung (2018):

**Verabschiedung als informelles
Planungsinstrument durch
Gemeinderat**

**Kenntnisnahme durch Grossen
Gemeinderat**



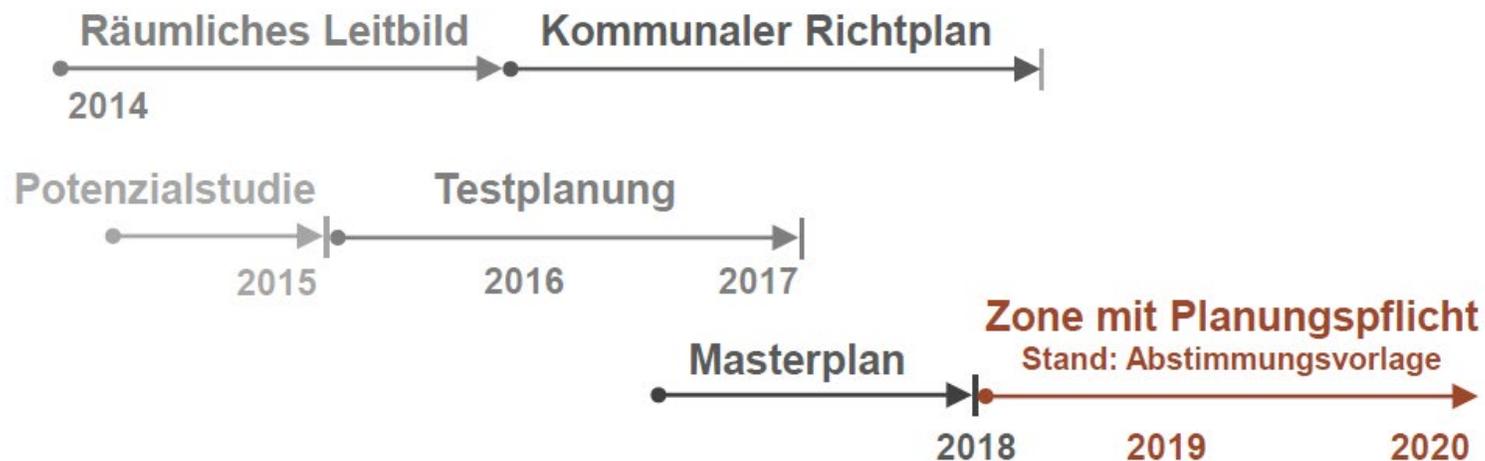
Masterplan Westliches Zentrum Gümligen

Bericht und Pläne



30. April 2018

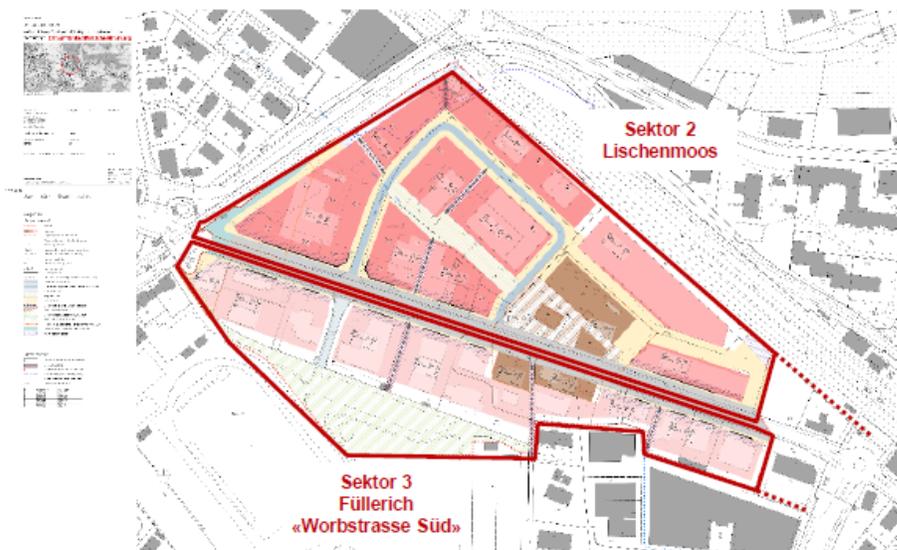
Zentrumsentwicklung Gümligen – Prozess Zone mit Planungspflicht



Festlegungen auf Basis Masterplan:

- *Zweck, Art und Mass der Nutzung*
- *Gestaltung, Erschliessung, Energie, Lärm*

Zentrumsentwicklung Gümligen ZPP



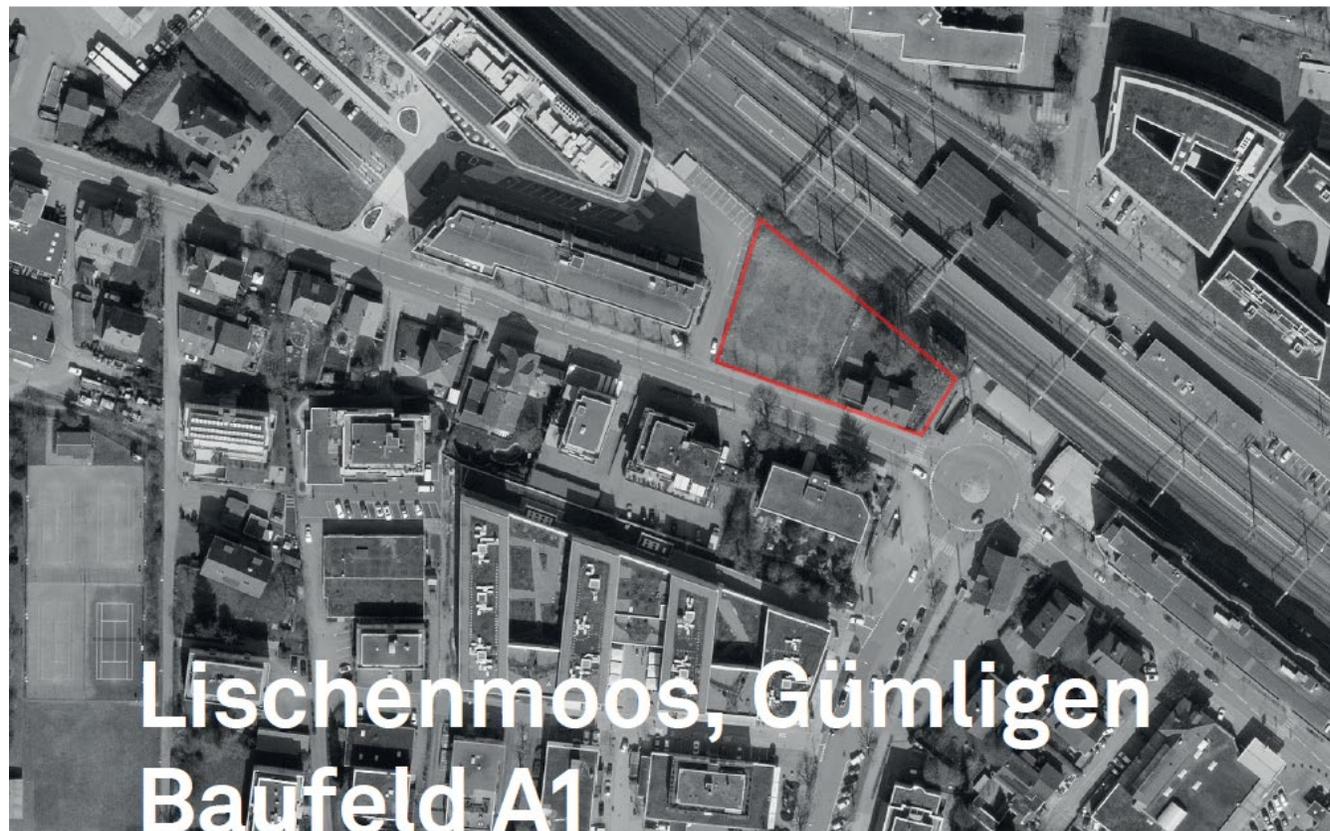
Konkretisierung der Festlegungen auf Basis Masterplan:

- Erschliessung und Baufeldern
- Bestimmung Planungsmehrwerte und Infrastrukturverträge



- Zum Beispiel:
- Wettbewerb Baufeld A
 - Studienauftrag Baufeld D
 - Projektstudien Baufelder C2, C5

Zentrumsentwicklung Gümligen – Prozess Wettbewerb Baufeld A1 Kreisel Moosstrasse



Wettbewerb mit Projekt- und Ideenteil im
Einladungsverfahren nach SIA-Ordnung 142

Bericht des Preisgerichts

**Zentrumsentwicklung Gümligen
Wettbewerb Baufeld A1 Kreisel Moosstrasse**

Räumlicher Output Q-Team:

**Hochhaus Baufeld A1 anhand der Kriterien von
2017 untersucht**

**Empfehlungen des Q-Teams wieder
zu Händen der Wettbewerbsjury**

**Prozess (Bevölkerung und Gemeinderat nicht
mehr direkt beteiligt, da "Umsetzung")**

- > Zustimmung GGR zu Kaufrechtsvertrag**
- > Einsitznahme Gemeinde in Jury**
- > Info / Ausstellung Wettbewerbsergebnisse**

Zentrumsentwicklung Gümligen – Prozess ZPP

Muri kippt überraschend Hochhaus-Pläne

Zentrum Gümligen Der Hochhaus-Boom in der Region Bern erhält einen empfindlichen Dämpfer: Die Stimmberechtigten von Muri haben beim Projekt «Westliches Zentrum Gümligen» ihr Veto eingelegt, die Planung für ein 60 Meter hohes Wohn- und Geschäftshaus beim Bahnhof Gümligen ist damit gestoppt. Es ist seit 2009 das dritte Mal,

Kein Hochhaus in Gümligen

Muri b. Bern

Das Hochhaus beim Bahnhof Gümligen kann nicht gebaut werden. Die Stimmberechtigten haben die entsprechende Zone mit Planungspflicht ZPP klar abgelehnt.

Die ZPP «Westliches Zentrum Gümligen», die ein grosses und zentrales Areal beim Bahnhof betrifft, fand an der Urne keine Gnade. Die Stimmberechtigten haben sie mit fast 60 Prozent Nein-Stimmen abgelehnt. Gemeindepräsi-

dent Thomas Hanke bedauert den Entscheid. Er verwies in einer Stellungnahme auf den seit 2014 laufenden Prozess, in den Bevölkerung und Betroffene einbezogen worden waren und der nun gestoppt ist.

Nach der Ablehnung der Vorlage sei es offen, wie sich das Zentrum von Gümligen weiter entwickle. Immerhin lasse sich auf den bisherigen Vorarbeiten aufbauen, die deshalb nicht völlig vergeblich waren. Es gehe jetzt darum, herauszufinden, ob der Widerstand sich in erster Linie am Hochhaus-Projekt

entzündet hat. Gründe eine Abstimmungskammerhaus das am Thema gewes-

Mehr Erfolg rat mit den ü die gleichzeit kamen. Sie w chem Mehr gu befinden sich mit Planungs Raum Rütibi Gemeindehaat

Rechtliche Umsetzung:

Ablehnung durch Stimmvolk (27. September 2020)

Muri versenkt die Hochhauspläne

Zukunft im Zentrum Gümligen Aus dem 60 Meter hohen Wohnturm wird nichts, Muri schickt die entsprechende Planungsvorlage an der Urne bachab. Und das nicht zu knapp.

Stephan Künzi

Marco Gluffredi war mehr als überrascht, als er am späten Sonntagmorgen um 10 Uhr das Resultat zur Hochhausabstimmung in Gümligen erfuhr. Trotzdem blieb er ruhig – dabei hätte der Kopf all jene, denen die Vorstellung eines 60 Meter hohen Wohnturms beim Bahnhof Gümligen ein Gräuel ist, allen Grund zum Jubeln gehabt. Eben war die Planungsvorlage, die ein solches Projekt überhaupt erst möglich gemacht hätte, an der Urne abgelehnt worden.

Und das nicht zu knapp. 3275 Nein standen gerade mal 2214 Ja gegenüber, was einer satten Nein-Mehrheit von 59,7 Prozent entspricht.

Auch der Landhandel ist geplatzt

Auf der anderen Seite versuchte auch Gemeindepräsident Thomas Hanke, ruhig zu bleiben. Überrascht vom Nein sei er nicht, gab der freisinnige Politiker zu Protokoll. Nicht einmal von der Klarheit, mit der das Geschäft bachab gegangen war: Viele Gespräche, die er in den vorangegangenen Tagen geführt habe, hätten bereits in diese Richtung gedeutet, sagte er.

Gleichzeitig vermiest es Hanke, von einem Scheberhauken zu reden. Zwar stellte auch er nicht in Abrede, dass das seit Jahrzehnten diskutierte neue Wohn- und Geschäftszentrum für Gümligen ein Plus für die Gemeinde darstellt. Aber er ist der Meinung, dass es sich lohnt, sich für Gümligen zu engagieren. Und damit auch der Landhandel, für den das Parlament vor anderthalb Jahren den Weg freigemacht hat: Die 900 Quadratmeter grosse Parzelle, die Muri für das Hochhausprojekt zum Mindestpreis von 2,5 Millionen Franken an die HRS Real Estate verkaufen wollte, bildet nun vorläufig in Gemeindebesitz.

Klar hätten ihm viele erwidert, dass sie allein wegen des Hochhauses ein Nein in die Urne werfen würden, blickte Hanke weiter auf seine Gespräche zurück. Allerdings wisse er auch, dass sich etliche Leute mit den Plänen für das ganze Gebiet nicht hätten anfreunden können. Welche Gründe letztlich den Ausschlag gegeben haben, sei im Moment aber offen: «Wir werden die Abstimmung nun im Detail analysieren.» Erst dann könne man entscheiden, wie es mit dem Zentrum in Gümligen und der Ortsplanung insgesamt weitergehe.

«Waren sehr argumentativ unterwegs»

Im Austausch mit der Bevölkerung vorgelegt werden sollen.

Oder ob es am Ende nicht besser wäre, dass dieselbe Bevölkerung die Kompetenz, über solche Geschäfte zu bestimmen, gleich von vornherein ans Parlament übertragen würde?

«Wir sind eher davon ausgegangen, dass wir mit unserem Anliegen nicht durchdringen werden», erklärte derweil Gluffredi im Namen der Gegnerschaft. Dass es nun anders herausgekommen sei, zeige ihm, dass die Hinweise auf die Mängel in der Vorlage doch Gewicht gehabt hätten. «Wir waren sehr argumentativ unterwegs.»

In welche Richtung sich das Zentrum von Gümligen nun entwickeln soll, konnte Gluffredi nicht im Detail ausführen. Mit den heutigen Vorschritten sei im Lischenmoos schon eine recht dichte Bebauung möglich, sagte er nur. Und: Vielleicht könnte es schon genügen, diese insoweit abzuändern, dass neben dem Gewerbe neu auch Wohnungen erlaubt seien.

Weg, schufen weiter die Grundlagedafür, dass das Gemeindehaus umgebaut und für Nutzungen Dritter (Polizei, Bibliothek) geöffnet werden kann. Schliesslich revidierten sie auch die Bestimmungen für die Zonen öffentlicher Nutzungen und legten die Gewässerlücke auf Gemeindegebiet fest. (sk)

Viernmal Ja zu weiteren Vorlagen

Gemeinderat und Parlament haben den Stimmberechtigten gleich fünf Vorlagen zur Ortsplanung vorgelegt – und verbuchten dabei ausser bei jener zu Lischenmoos und Hochhaus, viermal mit satten Ja-Mehrheiten einen Erfolg. Sie erweiter die Neubebauung des Quartiers Rütibü-Süd den

Kommentär

Eine Ohrfeige, die schmerzt

Dieses Nein muss die etablierte Politik in Muri schmerzen. Eigentlich noch mehr als jenes vor acht Jahren, als das Stimmvolk die ganze Ortsplanungsrevision versenkte – zu deutlich fällt bei der aktuellen Vorlage zum Zentrum Gümligen das Verdikt aus: Anders als im Sommer 2012, als gerade mal 50,8 Prozent Nein sagten, konnten die Gegner diesmal eine überraschend saute Mehrheit von 59,7 Prozent auf ihre Seite ziehen.

Gemeinderat und Parlament haben mit der Hochhaus-Idee das Fuder überladen. Die Stimmberechtigten können sich ganz offensichtlich nicht mit dem Gedanken anfreunden, dass mitten in Gümligen ein unüberschaubar städtisches Element Einzug hält. Inwiefern ist auch Mühe mit der Vorstellung haben, dass das weitläufige Garagen- und Lagerareal gleich nebenan neu und vor allem verdichtet überbaut wird, lässt sich dagegen nur schwer abschätzen. Zu sehr hatte sich die Nein-Propaganda vor dem Urnengang auf den 60-Meter-Wohnturm eingeschossen.

Es ist daher sicher richtig, dass der Gemeinderat nun eine Pause einlegen, das Abstimmungsresultat vertieft analysieren und erst dann über das weitere Vorgehen entscheiden will. Keine Chancen dagegen dürften die Gedankenspiele haben, die Gemeindepräsident Thomas Hanke gestern spannte: Eine Bevölkerung, die sich in Planungsfragen mehrfach derart gegen Gemeinderat und Parlament stemmt, ist sicher nicht bereit, die Kompetenzen in diesem Bereich just an diese Gremien abzutreten.

Stephan Künzi

Zentrumsentwicklung Gümligen Ablehnung ZPP – Umfrage FORS

Ergebnisse der Bevölkerungsumfrage zum Lischenmoos liegen vor

Hauptgrund für die Ablehnung der Vorlage "ZPP Westliches Zentrum / Lischenmoos" war das Hochhaus. Dies ist das zentrale Resultat der Bevölkerungsbefragung, die das Institut FORS im Nachgang zur Abstimmung vom letzten September durchführte. 71 % der Gegnerinnen und Gegner gaben an, dass sie der Vorlage ohne das Hochhaus zugestimmt hätten. Die Umfrage zeigt aber auch, dass die kritischen Stimmen zum Hochhaus nicht einem Links-Rechts-Schema folgen, sondern sich quer durch alle Parteien ziehen.

Die Bevölkerungsbefragung wurde Ende 2020 vom Schweizerischen Kompetenzzentrum für Sozialwissenschaften (FORS) im Auftrag des Gemeinderates durchgeführt. Ziel war es, die massgeblichen Gründe und Argumente zu erfahren, die im letzten September zur Ablehnung der Lischenmoos-Planung geführt haben. An der Befragung beteiligten sich 2592 Stimmberechtigte der Gemeinde Muri bei Bern. Die im FORS-Schlussbericht enthaltene Zusammenfassung der Ergebnisse kann der Beilage entnommen werden.

Der 40-seitige Schlussbericht und eine Präsentation dazu sind auf der Website der Gemeinde einsehbar (www.muri-guemligen.ch/gemeinde/aktuelles/).

Allen, die an der Umfrage mitgemacht haben, dankt der Gemeinderat herzlich. Sie haben damit einen wertvollen Beitrag zur zukünftigen Entwicklung der Gemeinde Muri bei Bern geleistet. Der Dank geht auch an das Institut FORS unter der Leitung von Prof. Dr. Georg Lutz, welches die Umfrage und die anonymisierte Auswertung der Antworten durchgeführt hat.

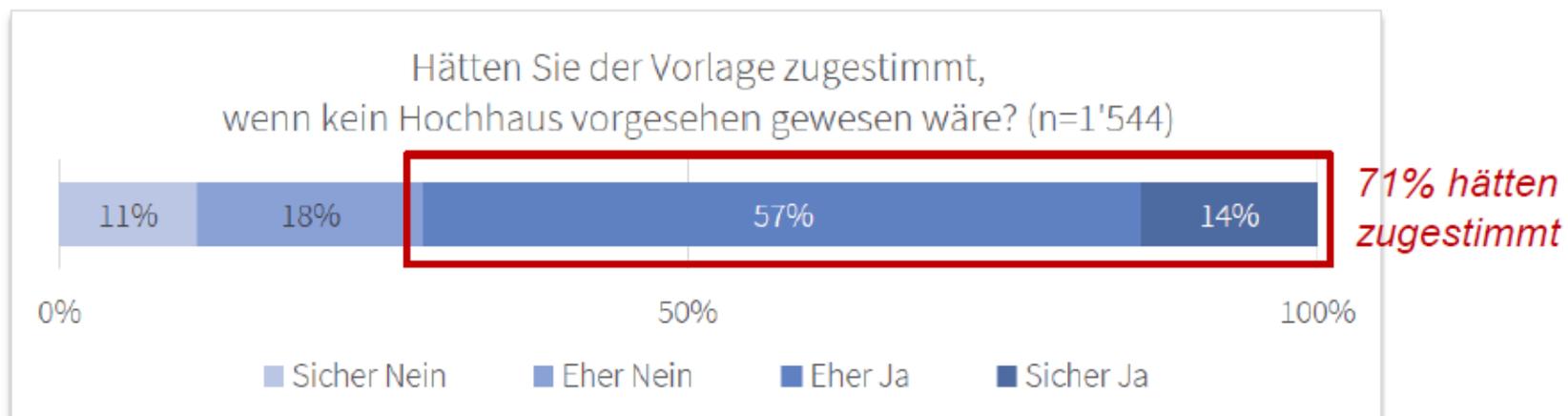
Der Gemeinderat wird nun die Ergebnisse der Umfrage eingehend analysieren, um daraus die richtigen Schlüsse für die nächsten Planungsschritte abzuleiten. Gemeindepräsident Thomas Hanke: "Die Umfrage hat viele interessante Einstellungen und Meinungen zutage gefördert, die weit über die Hochhaus-Frage hinausgehen. Ich bin überzeugt, dass wir für weitere Planungsentscheide davon profitieren können."

Explizite Gründe FÜR die Vorlage

- Wichtigster Grund:
 - Es ist wichtig, dass das **Gelände sinnvoller genutzt** wird als heute
- Zweitwichtigster Grund:
 - Es entsteht eine **gute Mischung** von **Gewerbe- und Wohnraum** sowie **Aussenraum** in der Gemeinde
- Drittwichtigster Grund:
 - Durch die Arealentwicklung kann eine **weitere Zersiedlung** in Muri b. Bern **verhindert** werden

Explizite Gründe GEGEN die Vorlage

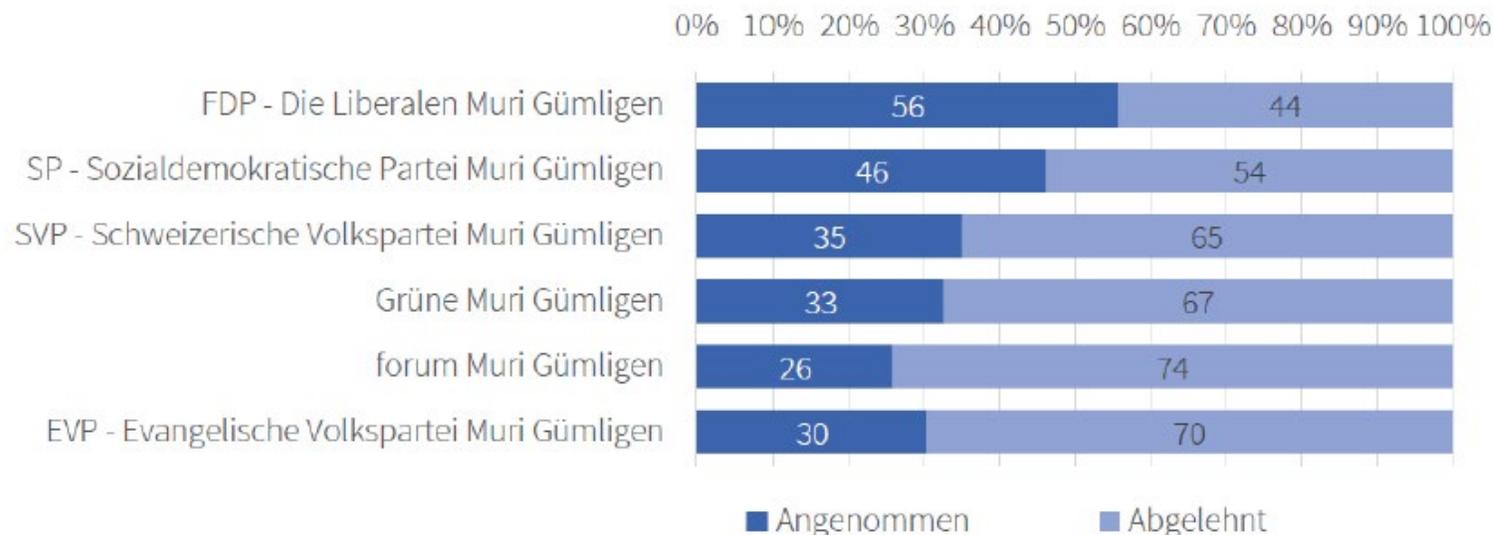
- Piece de resistance: Das Hochhaus



- Weitere wichtige Gründe: Angst vor **Verkehrsaufkommen**, Angst vor **der Verstädterung** in Muri b. Bern

Ablehnung in (fast) allen politischen Lagern

- Vorlage in allen politischen Lagern umstritten:
 - Wählerschaft FDP – Die Liberalen als einzige mit 56% Zustimmung
 - Grösste Ablehnung bei Wählerschaft der Grünen und forum Muri Gümligen



Zentrumsentwicklung Gümligen Ablehnung ZPP – Umfrage FORS

Welchen Fokus soll ein
künftiges Projekt für das Areal
«Lischenmoos» haben?



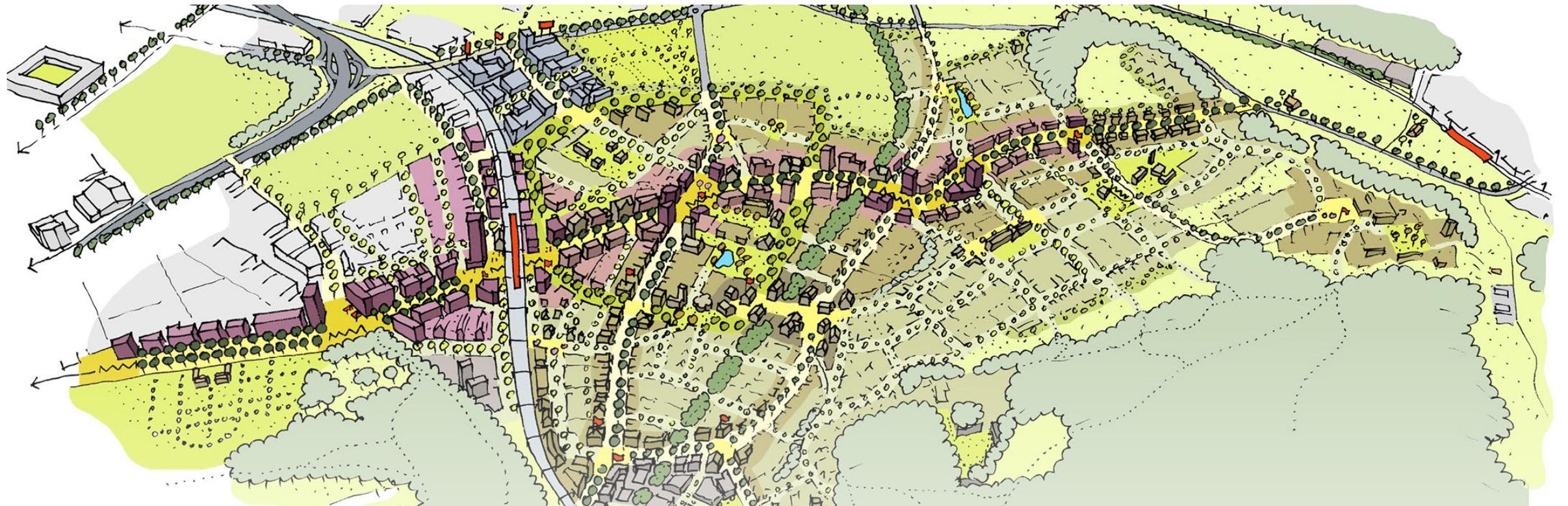
"Mehrwert mit Hochhausprojekten"

oder eher

"Mehrwert ohne Hochhausprojekte"

???

21. Regionstag RKBM, 12. November 2021



Räumliche Entwicklungsstrategie (RES)

Regionstag, 12. November 2021

Agenda

- BäreTower – Höchstes Wohngebäude der Schweiz
- O'mundo
 - Zukunftsbild
 - Räumliche Entwicklungsstrategie
 - Leitsatz
 - Testplanungen Zentrale Baustellen
- Zentrale Baustelle 3 «Bahnhof Ostermundigen»
- Prozess Werkstatt-Haus



Die Räumliche Entwicklungsstrategie RES im Gesamtkontext O'mundo

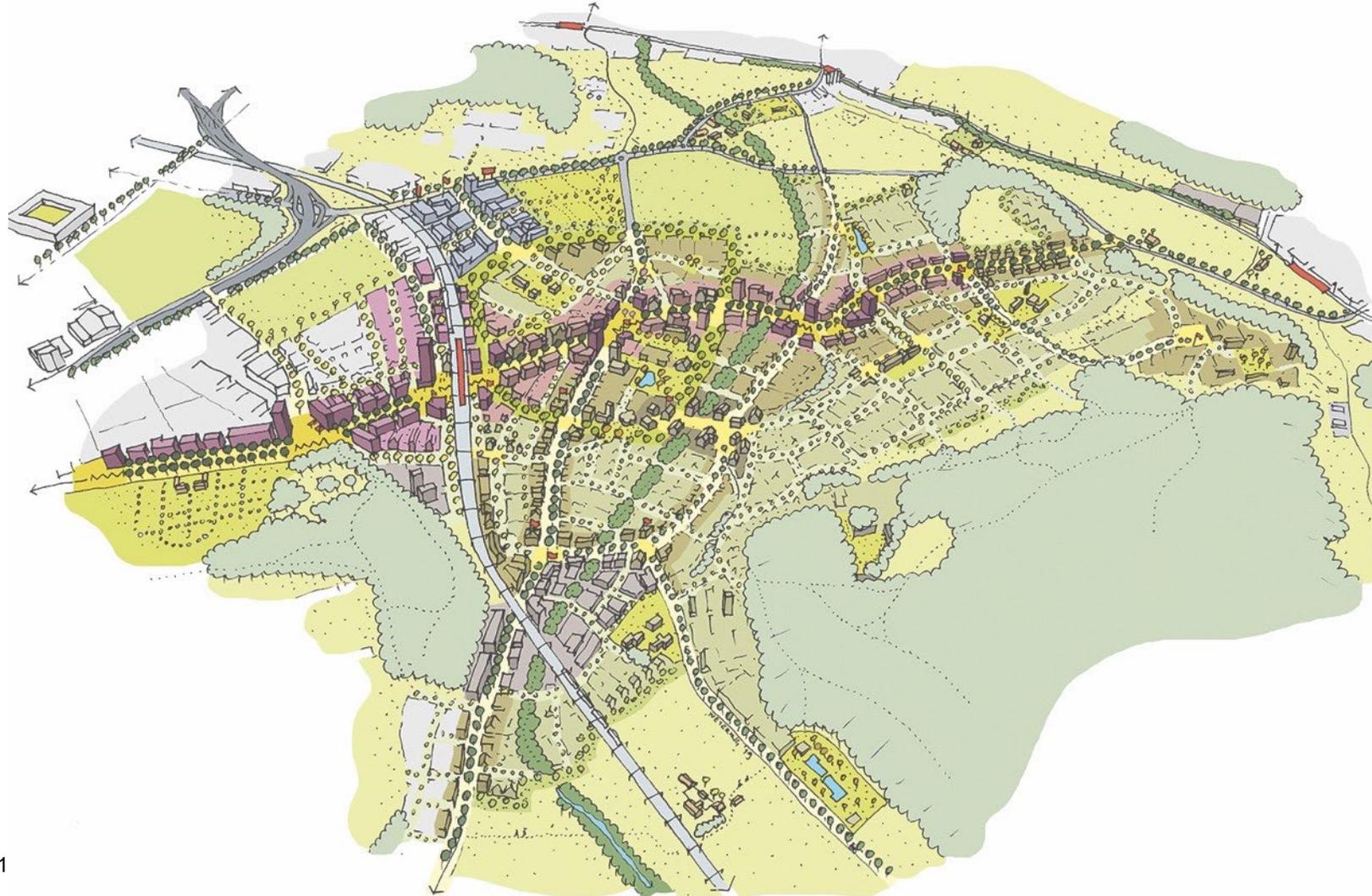


«Mehr Stadt erfordert mehr Dorf»

und

«Mehr Dorf erfordert mehr Stadt»

Zukunftsbild: «Fixstern» der räumlichen Entwicklung

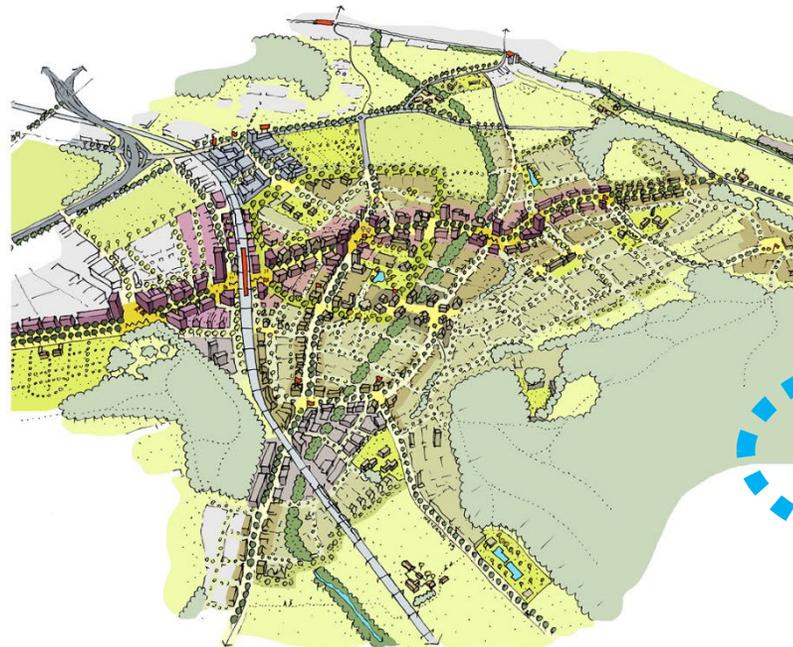


Leitsätze: Kernbotschaften zur räumlichen Entwicklung

Leitsatz 1
Innere Entwicklung als Chance
begreifen und nutzen!

Leitsatz 6
Nachbarschaft(en) und Part-
nerschaft(en) gestalten!

Leitsatz 5
Mobilität(en) nachhaltig und
ortsverträglich gestalten!

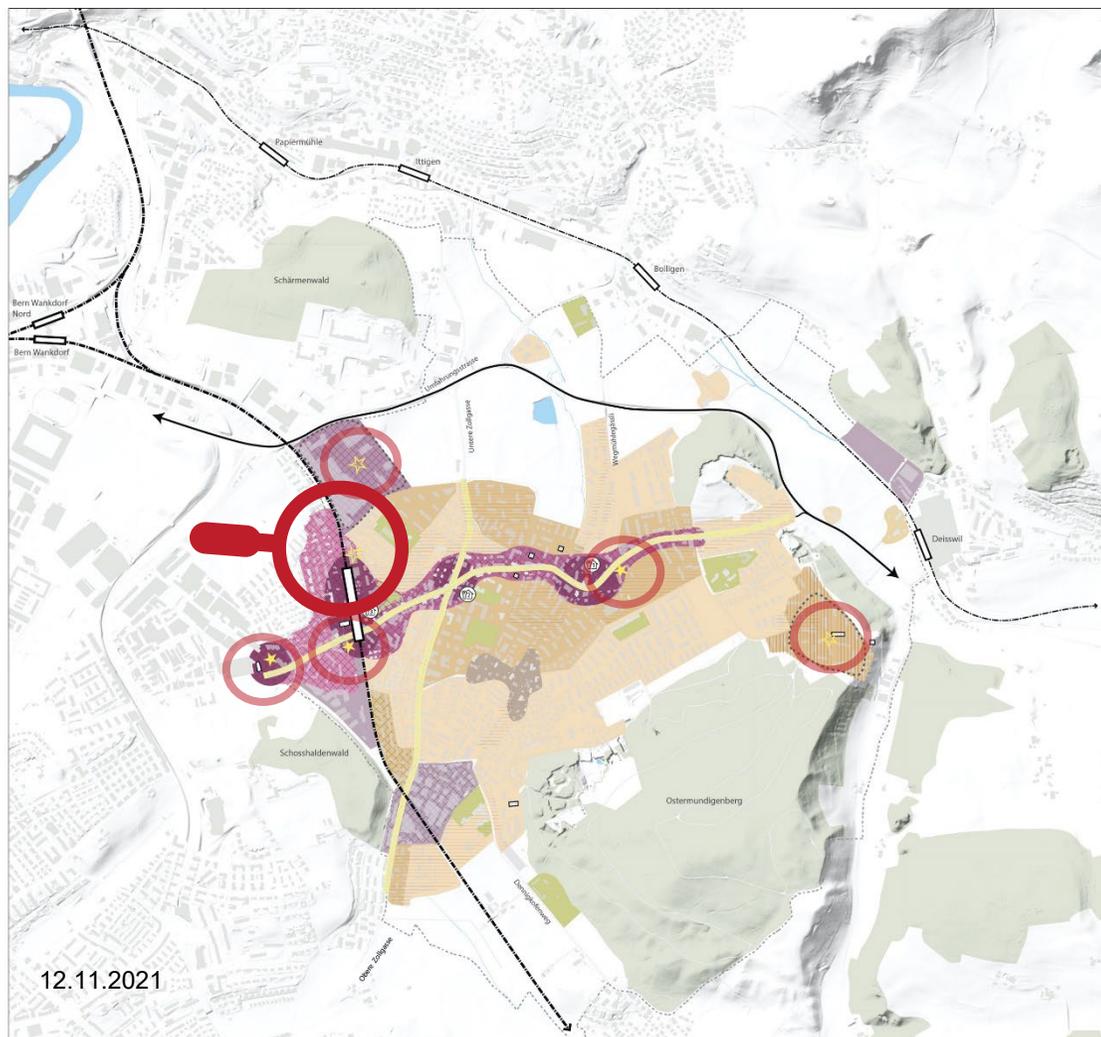


Leitsatz 2
Netz(e) und Ort(e) klären,
festigen und neu schaffen!

Leitsatz 3
Quartiere und «zentrale
Baustellen» gebietspezifisch
stärken und entwickeln!

Leitsatz 4
Landschaft(en) erhalten,
vernetzen und aufwerten!

Leitsatz 3: Quartiere und zentrale Baustellen gebietsspezifisch stärken und entwickeln!



Grundstruktur

-  Wald
-  Grünanlagen
-  Gewässer
-  Bahnlinie mit Bahnhof
-  Umfahrungsstrasse
-  Autobahn
-  Strukturierende Strassenachsen
-  Hochhaus bestehend/im Bau
-  Gemeindegrenze

Handlungsfelder Quartiercharaktere

- STÄDTISCH GEPRÄGTE QUARTIERE**
- #1  Hohe Dichte schaffen
 -  Mittlere Dichte schaffen
 - #2  Wohnen, hohe Dichte schaffen
 - #3  Produktion und Dienstleistung, hohe Dichte schaffen
 - #4  Produktion und Werkplätze, mittlere Dichte schaffen
- DÖRFLICH GEPRÄGTE QUARTIERE**
- #5  Kernstruktur pflegen
 - #6  Grünes Wohnquartier, mittlere Dichte pflegen
 -  Grünes Wohnquartier, moderate Dichte pflegen

Handlungsfelder Orientierung und Hochhäuser

- #7  Bestehende Hochhäuser als Teil einer Zentralität entwickeln
-  Möglichkeitsraum Hochhaus sichern
-  Möglichkeitsraum neues Hochhaus, Standort zu prüfen

Handlungsfelder Entwicklung nach Innen

- #8  Weiterentwickeln und ergänzen
-  Weiterentwickeln und ergänzen als Punkt- und Scheibenbauten
-  Umstrukturieren und erneuern

Zentrale Baustellen

- #9  Öffentliche Dienstleistungen und Wohnen, hohe Dichte schaffen
- #10  Mischung und zentraler Begegnungsraum, hohe Dichte schaffen
- #11  Gewerbe- und Dienstleistungszentrum, hohe Dichte schaffen

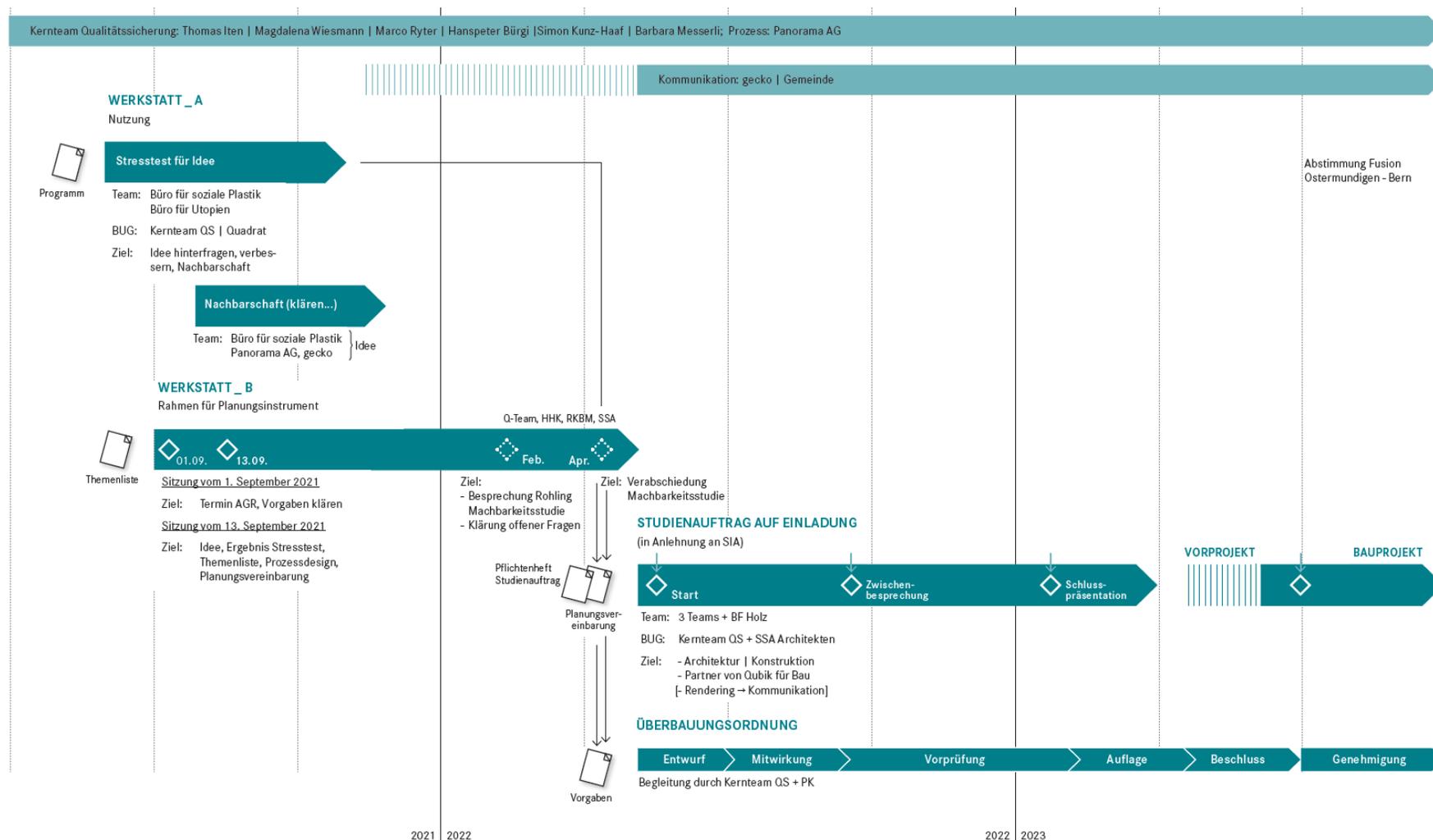
M 1:15'000



- Hohe Dichte schaffen
- Möglichkeitsraum Hochhaus sichern
- Möglichkeitsraum neues Hochhaus, Standort prüfen

Prozess «Werkstadthaus»

Motto: Qualität durch Dialog





**Herzlichen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit.**



Stadt Bern

Präsidialdirektion

Stadtplanungsamt



Regionalkonferenz Bern-Mittelland

Regionstag am 12.11.2021

Erfahrungsaustausch «Wissensplattform Innentwicklung»

Mehrwert mit Hochhausprojekten

Mark Werren, Stadtplaner Stadt Bern



Stadt Bern

Präsidialdirektion

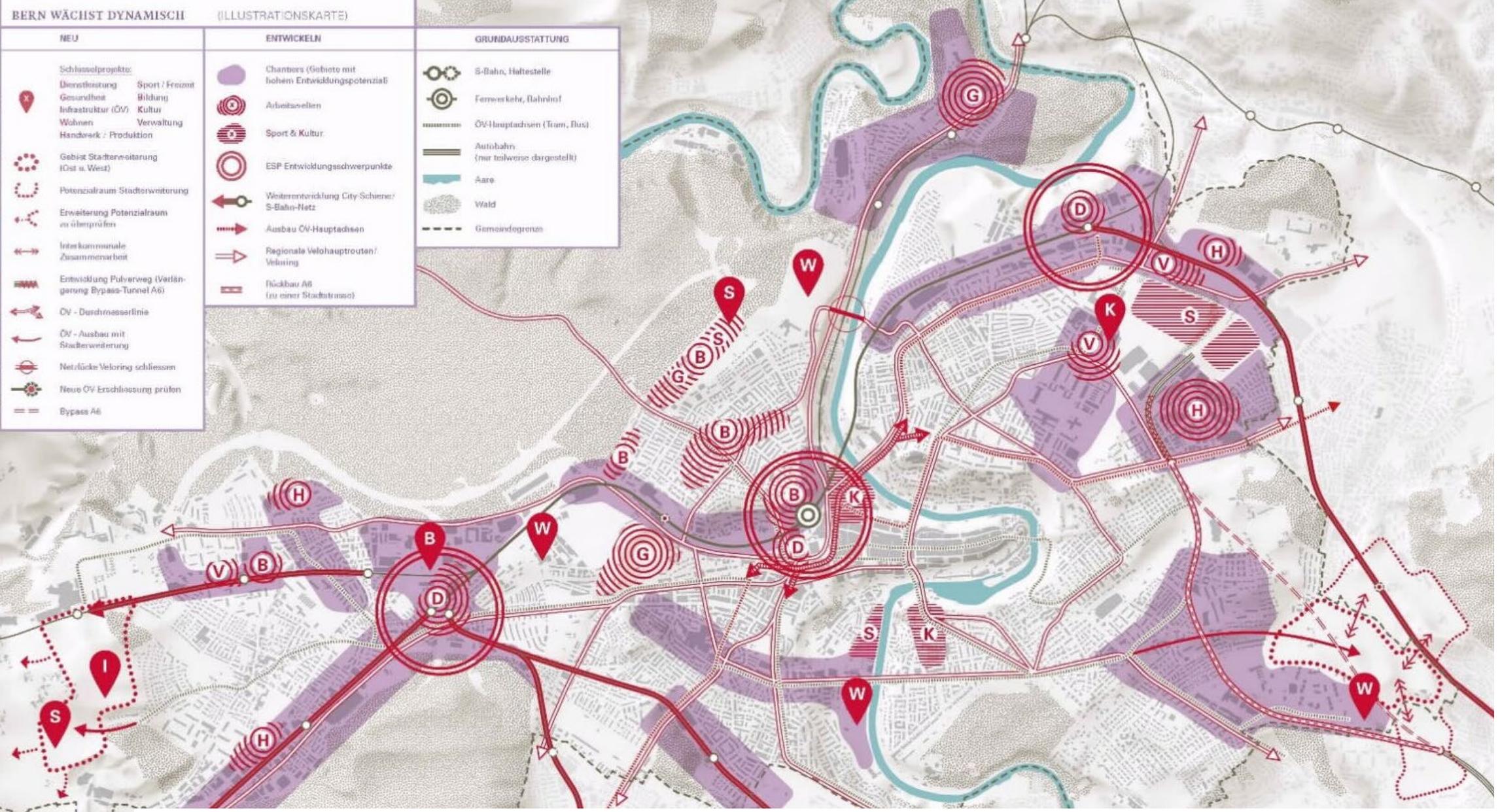
Stadtplanungsamt



Crash-Kurs Hochhaus in 12' **ewb/BLS-Areal in Bern Ausserholligen**

Wie geht Hochhaus? Kernthemen? Akteure?

| NEU | ENTWICKELN | GRUNDAUSSTATTUNG |
|---|--|--|
| <p>Schlüsselprojekte:</p> <ul style="list-style-type: none"> Dienstleistung Sport / Freizeit Gesundheit Bildung Infrastruktur (ÖV) Kultur Wohnen Verwaltung Handwerk : Produktion | <ul style="list-style-type: none"> Charters (Gebiete mit hohem Entwicklungspotenzial) Arbeitswelten Sport & Kultur ESP Entwicklungsschwerpunkte Weiterentwicklung City Schiene/ S-Bahn-Netz Ausbau ÖV-Hauptachsen Regionale Velohaupttruten/ Veloring Trückbau A6 (zu einer Stadttrasse) | <ul style="list-style-type: none"> S-Bahn, Haltestelle Fernverkehrs, Bahnhof ÖV-Hauptachsen (Tram, Bus) Autobahn (nur teilweise dargestellt) Aare Wald Gemeindegrenze |
| <ul style="list-style-type: none"> Gebiet Stadterweiterung (Ost u. West) Potenzialraum Stadterweiterung Erweiterung Potenzialraum zu überprüfen Interkommunale Zusammenarbeit Entwicklung Fußweg (Verlängerung Bypass-Tunnel A6) ÖV - Durchrasterlinie ÖV - Ausbau mit Stadterweiterung Netzlücke Veloring schliessen Neue ÖV Erschließung prüfen Bypass A6 | | |



STEK 2016 > Funktion Richtplan / Gesamtsicht Stadt > Vision vom Ort

Entwicklungsschwerpunkt ESP Ausserholligen Revision Richtplan läuft



ESP Ausserholligen > vom Arbeiten zum Wohnen



- circa 51 ha Land
- Raum für ca. 12'000 Menschen (per 2035)
- circa **ein Drittel Wohnanteil** geplant
- Revision Richtplan in Erarbeitung

ewb/BLS-Areal: Zentrale Lage im ESP Ausserholligen

ewb/BLS-Areal „Der Zaun kommt weg!“

Zentralisierung Hauptsitz / Besonderheiten öffentliches Interesse

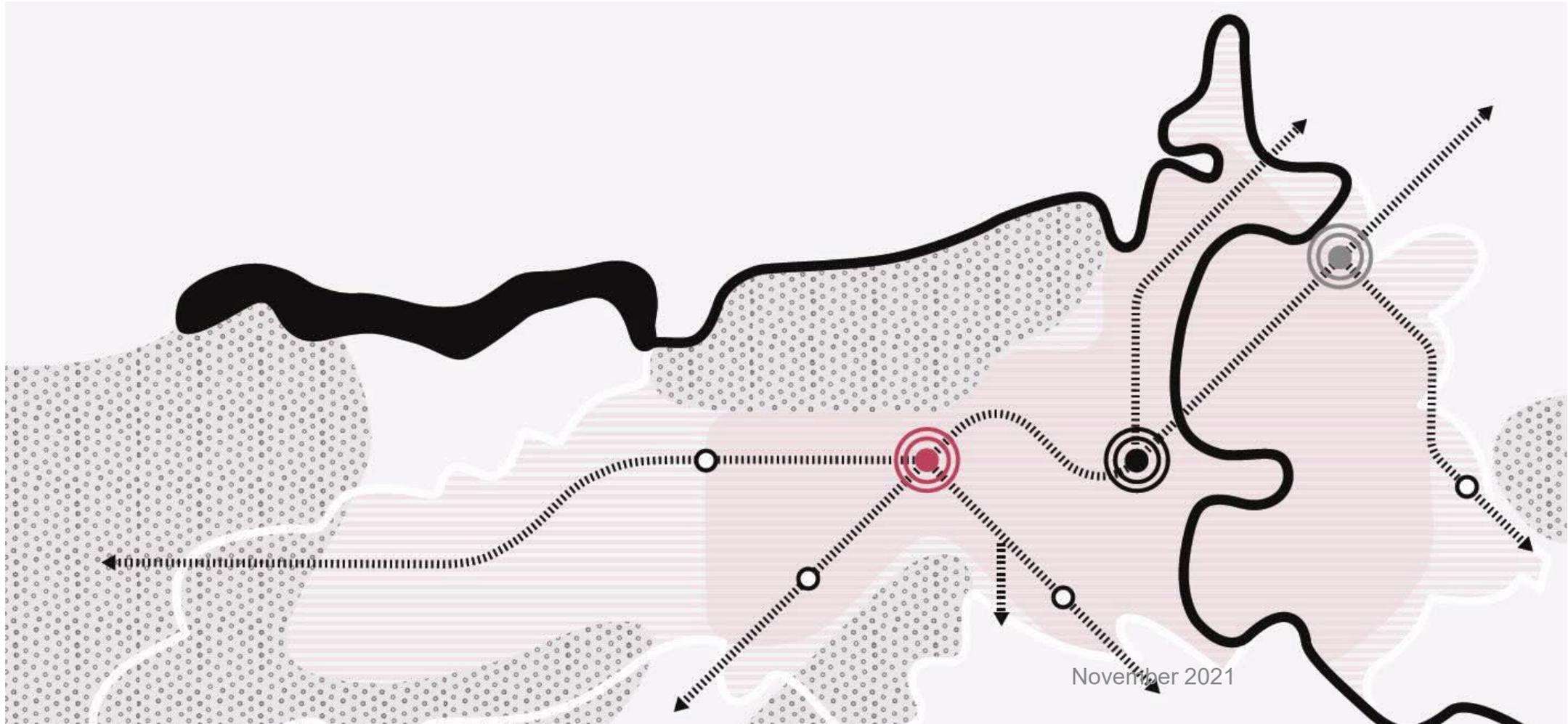


- mit Weiterführung technisches Zentrum und Standortkonzentration ewb
- im **Möglichkeitsraum für Hochhäuser** gemäss regionalem Hochhauskonzept

Wie entwickelt man ein neues Zentrum? > **Q-Team!**

> **Kein Hochhaus, wenn es anders besser geht!**

> **Programmierung und Prozess!**



Testplanung



- **Testplanung** Hochhausbebauung mit drei Teams
- Ergänzende Untersuchungen inkl. Entwicklungsstrategie zu einer Bebauung ohne Hochhäuser
→ Cluster, Uffizien, Höfe, Pentagon
- Mehrmaliger **Einbezug Q-Team** mit Stellungnahmen
- Resultat: Eine Entwicklung in der Vertikalen wurde für die nächste Stufe hinreichend dargelegt, sollte aber vertieft werden

Testplanung | Erkenntnisse aus Varianz > **Komplexität!**



Niessen & Wetzlaff

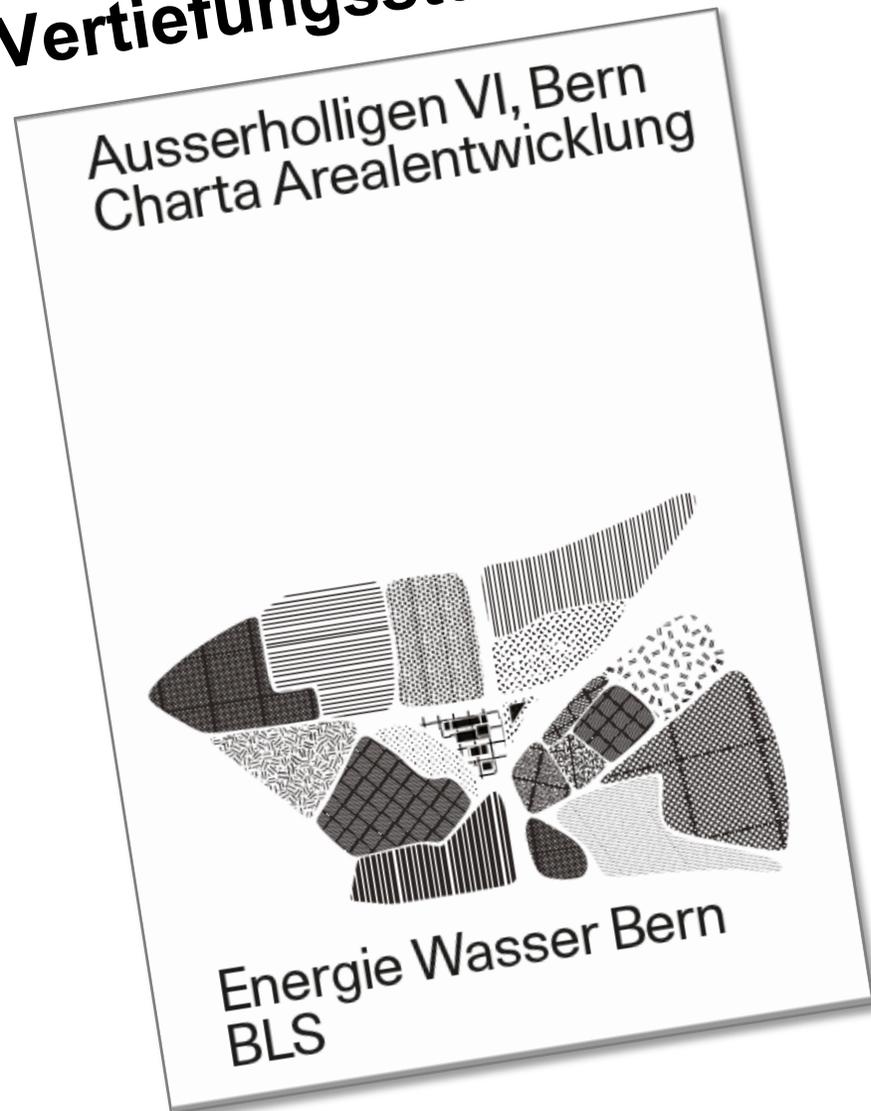


Huggenbergerfries



Büro B

Vertiefungsstudie



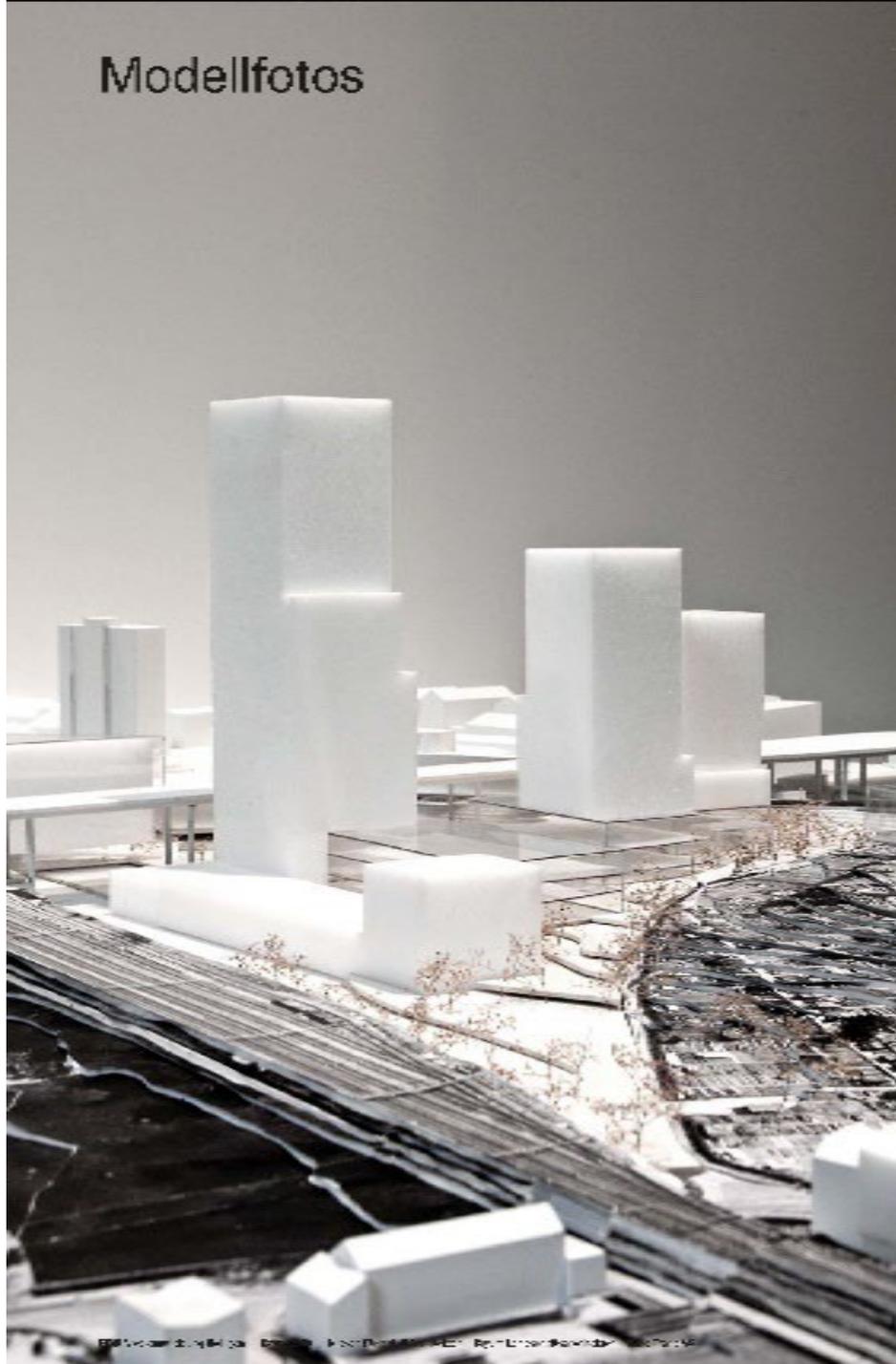
- **Vertiefungsstudie** mit einem Team (aus der Testplanung)

Umfasst verschiedene Bestandteile für die Arealentwicklung mit Hochhäusern:
Vision + Narrativ, Gesamtkonzept, Spielregeln
Planungsinstrument, Fachberichte/Fachuntersuchungen
- Stetiger Einbezug Q-Team im Beurteilungsgremium mit Stellungnahme und Sitzung Q-Team
- **gemeinsam verabschiedete Charta**

Vertiefung

- Urbanität
- Viaduktraum
- Verkehr
- Fernwirkung
- Lärm

Modellfotos



Vertiefung

Campus

Freiräume

Infrastruktur

Schule

Sport



Vertiefung

3 Bahnhöfe

Tram Bus

Veloachsen

Unterführung

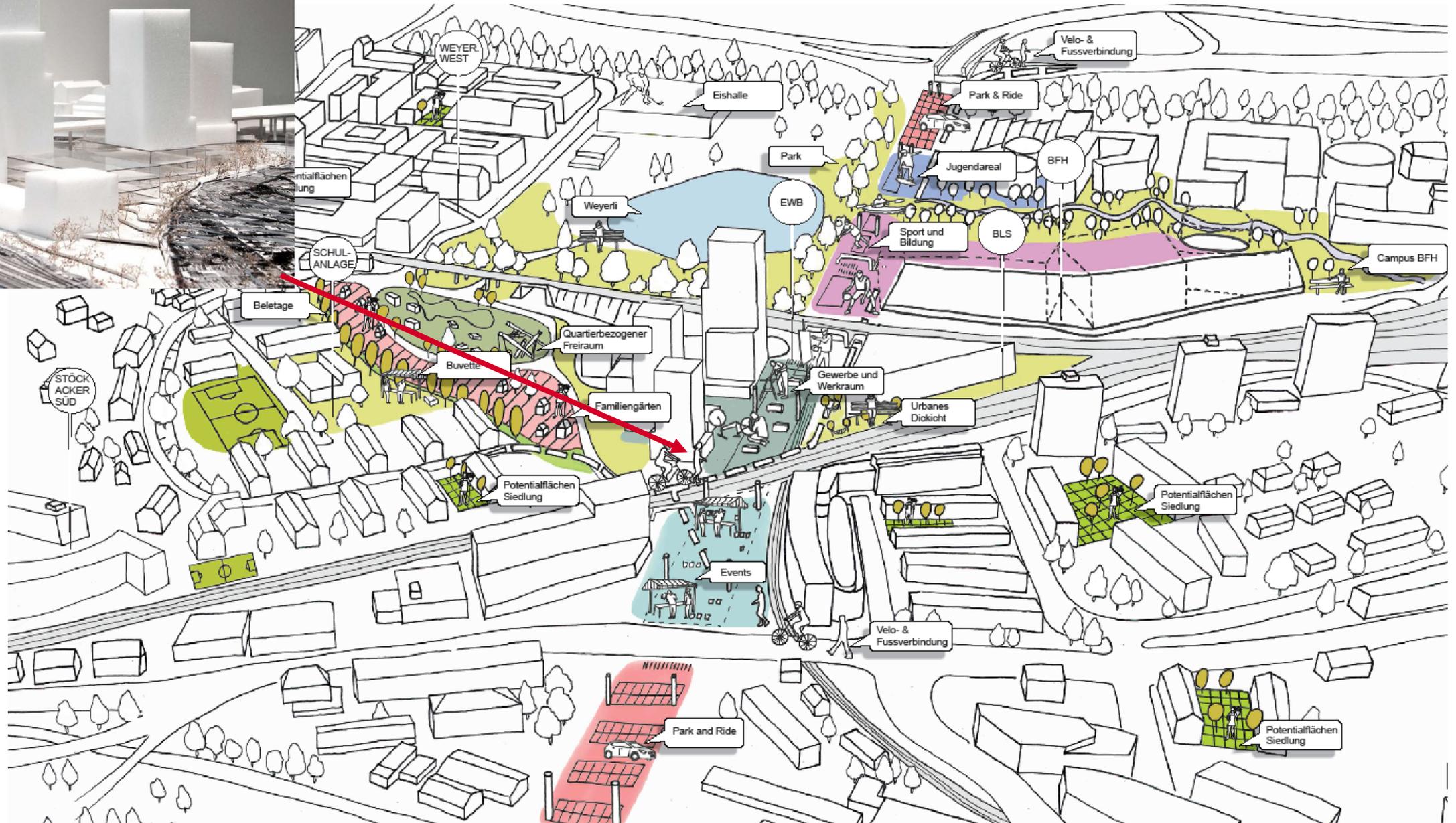
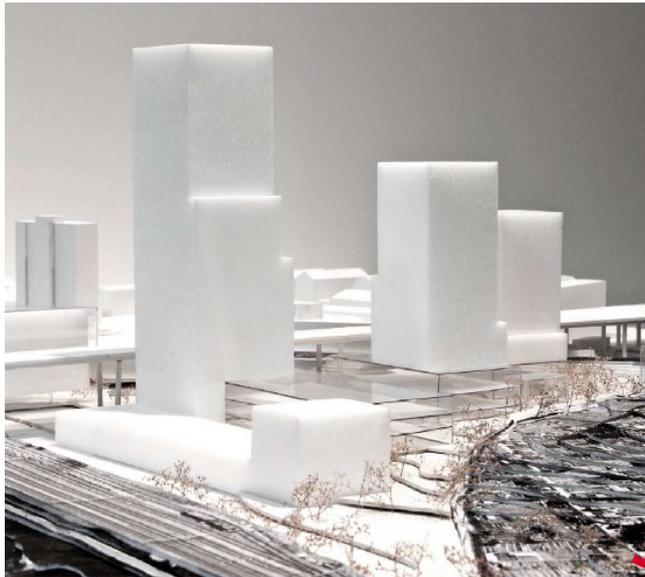
Programme

ewb BLS

Wohnen



10. September 2021

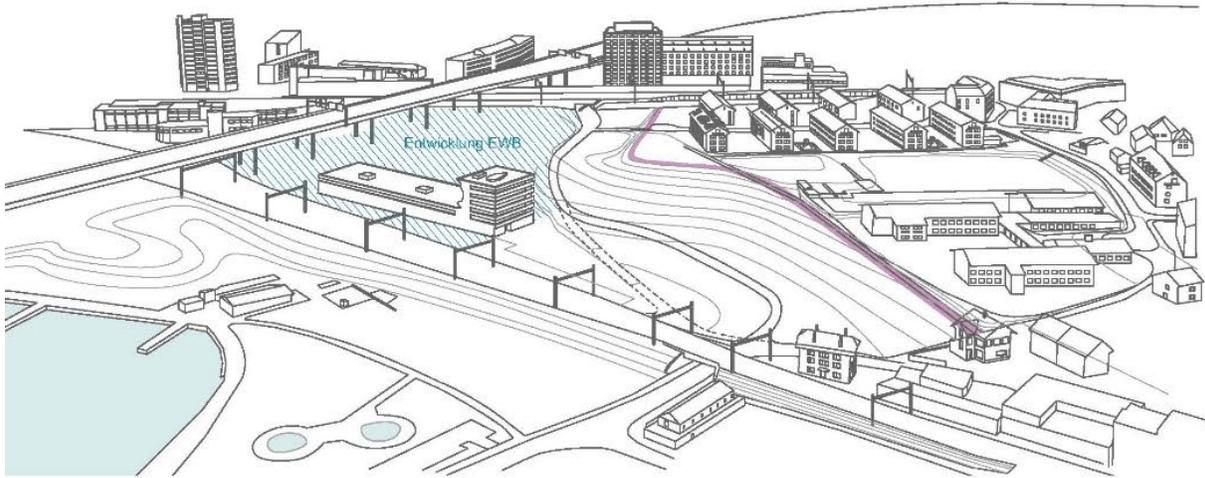


Vertiefung | Stadtraum Sozialraum

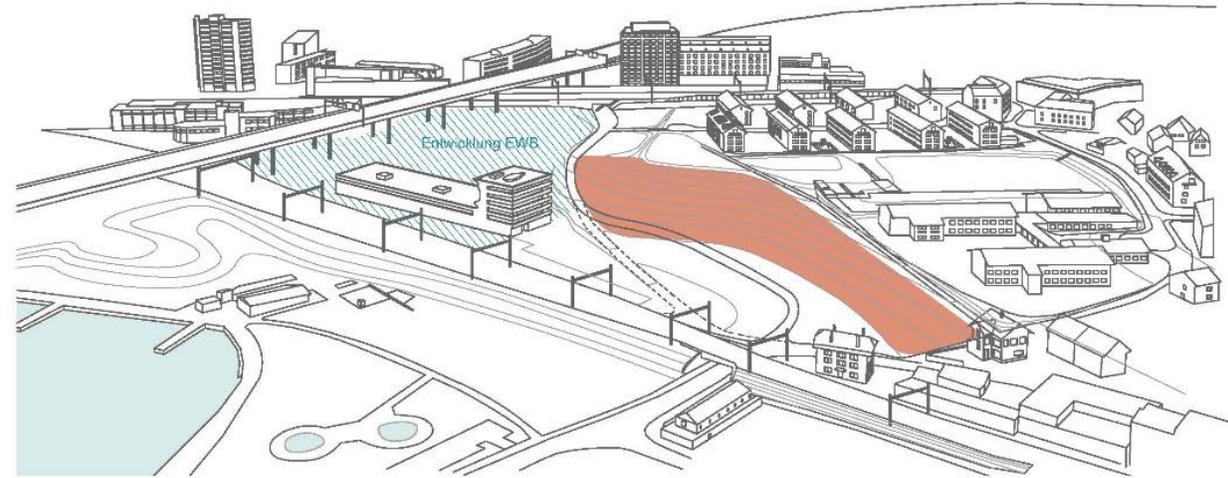


Vertiefung | Programmierung vertikal, Etappierung



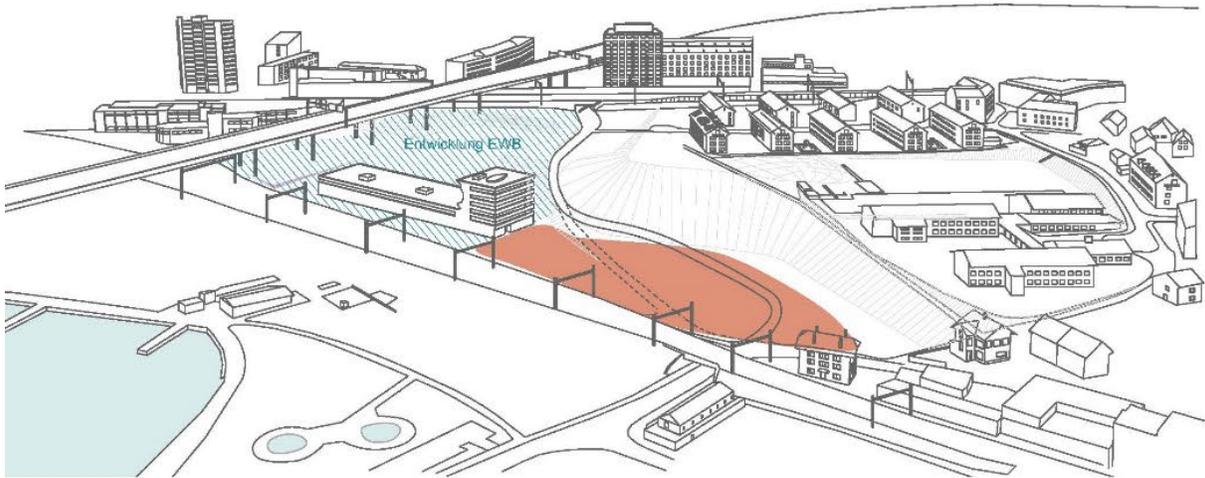


Beletage - Die Verbindende

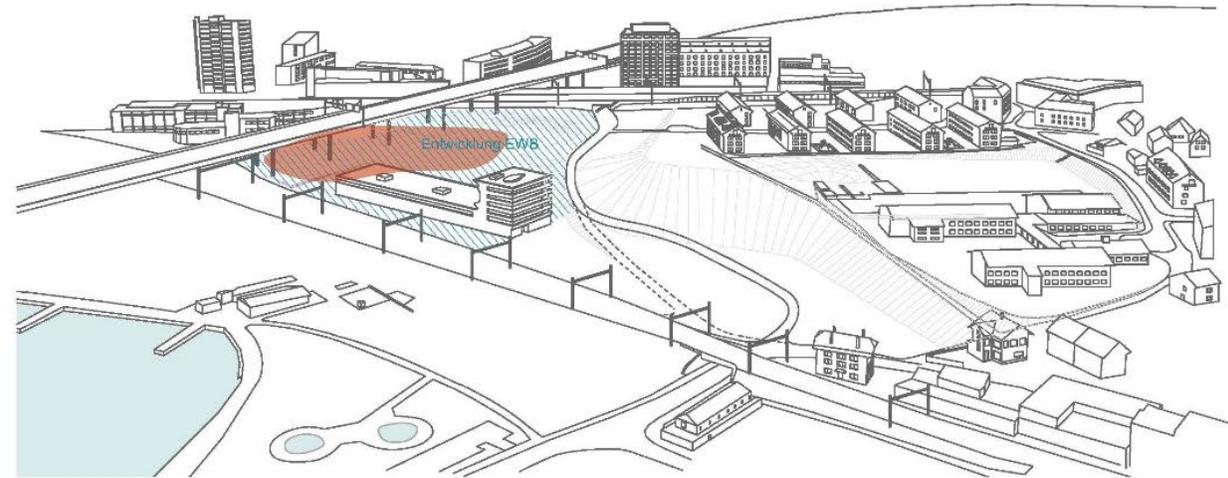


Böschung - Die Produktive

Vertiefung | Raumkonzept Quartier



Ebene - Die Gemeinschaftliche



Brücke - Die Eigenständige

Vertiefung

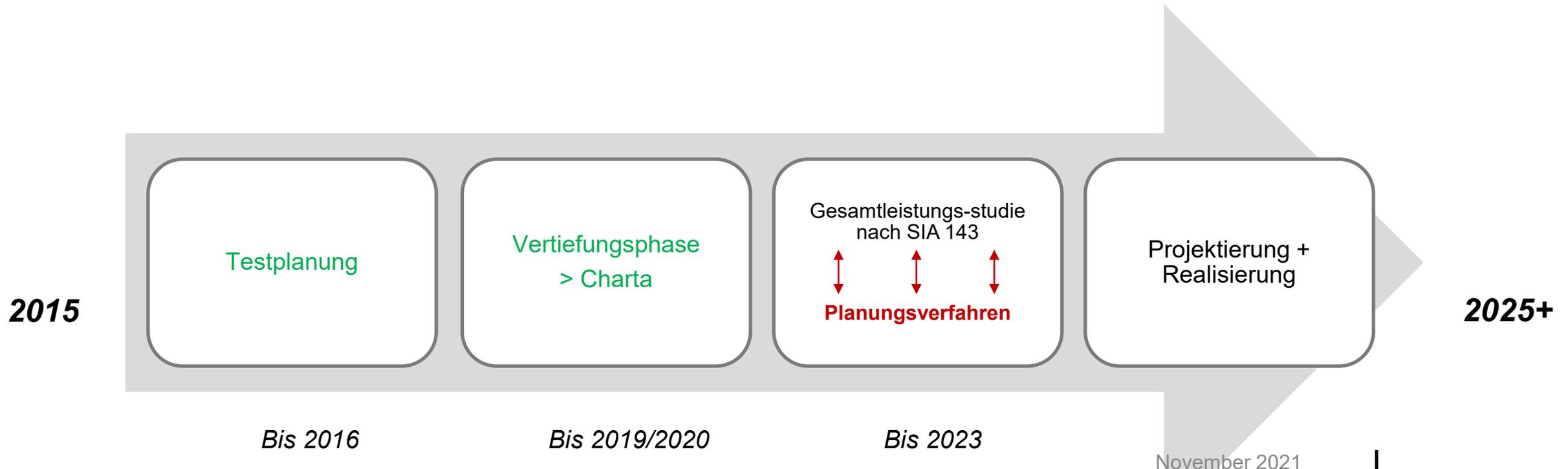
Freiräume und
Infrastruktur |
Gesamtkoordination
durch Tiefbau Stadt
Bern am Laufen



Prozess > Schritt für Schritt / vom Groben zum Feinen

Quartier beteiligt > Interessen/Partizipation

Arealentwicklung ist langfristige Zusammenarbeit zw. ewb, BLS und Stadt Bern
→ abgestimmt auf zahlreiche Vorhaben im gesamten ESP Ausserholligen



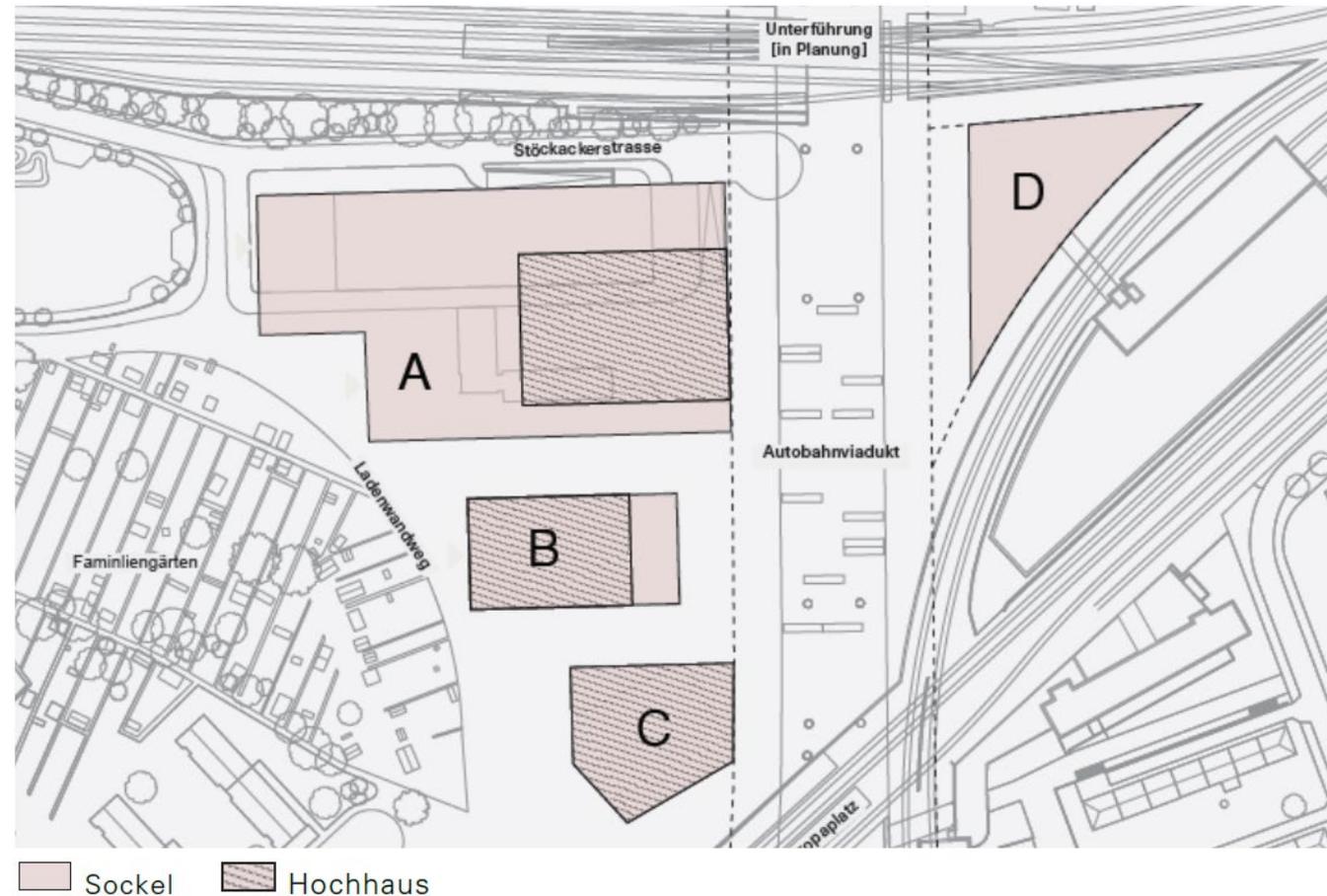
Planungsinstrument I Regelwerk Überbauungsordnung

Komplementäre Typologien

ABC: Sockel mit Hochhausbereich

- Ermöglicht hohe Zugänglichkeit und Durchlässigkeit des Areals
- Steigert Ausmass und Qualität der Freiräume sowie Belebung des Areals

D: Gebäude orientiert an Umgebung

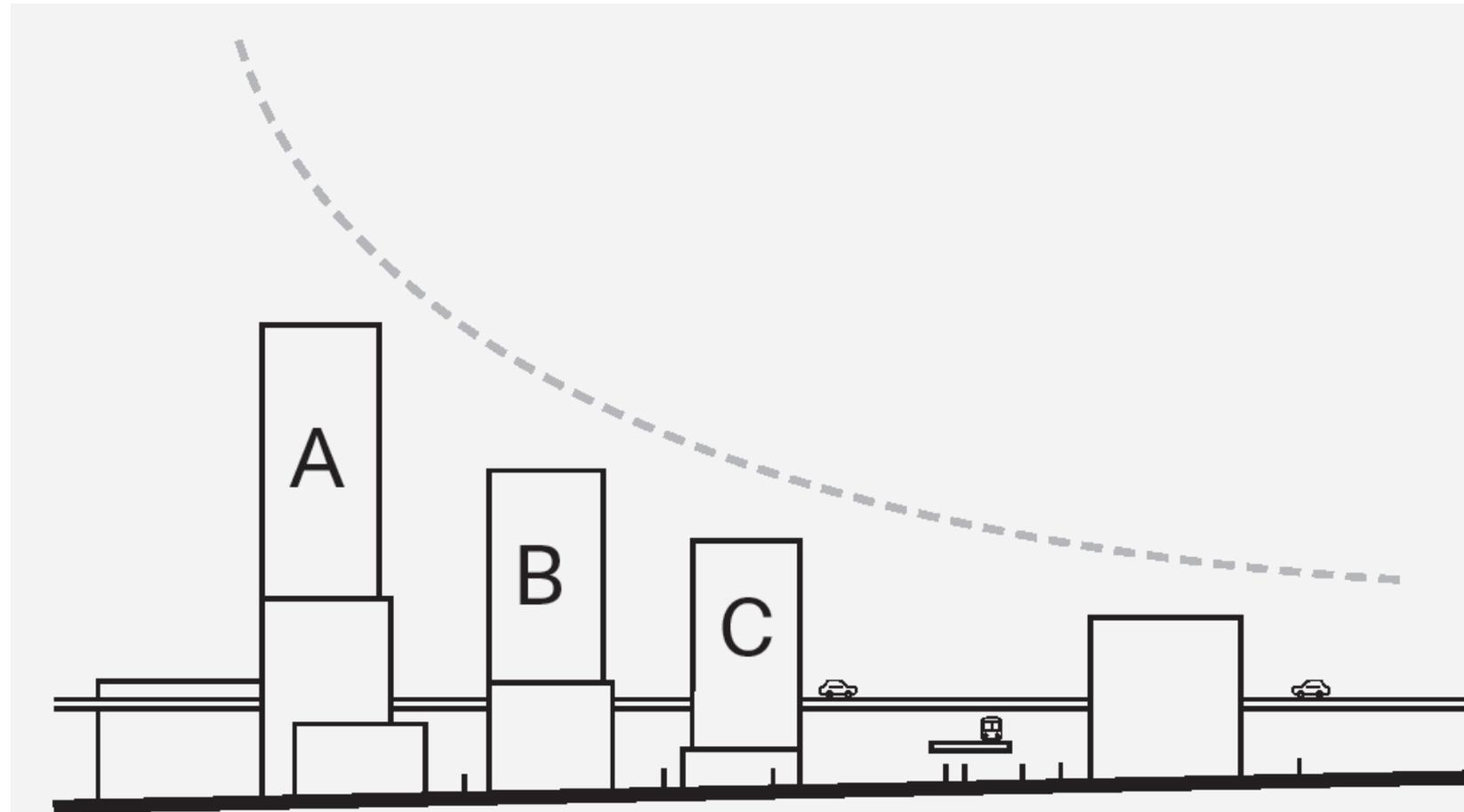


Planungsinstrument | Regelwerk bereits in Mitwirkung

Abgestimmte Höhenentwicklung

- A: 50–110 Meter
- B: 50–90 Meter
- C: 50–63 Meter
- [D: Bis 30 Meter]

Schlanke Proportionen
wird über Proportionsregel
sichergestellt

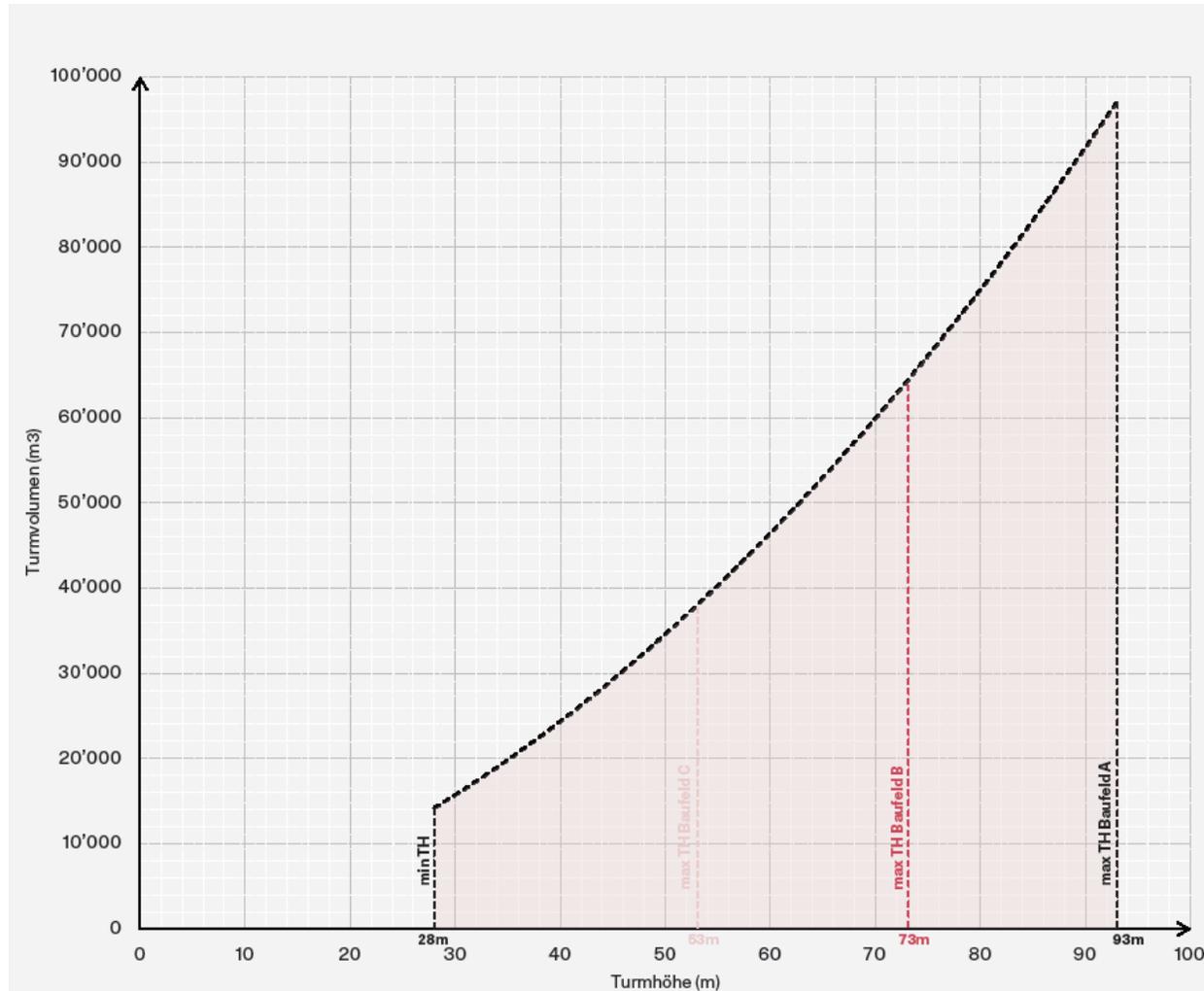




Planungsinstrument I Hochhausstradition, Proportionsregel

Im anschliessenden Verfahrensschritt müssen alle Türme innerhalb des roten Bereichs auf dem Graphen liegen.

→ setzt die Höhe ins Verhältnis zum Volumen.

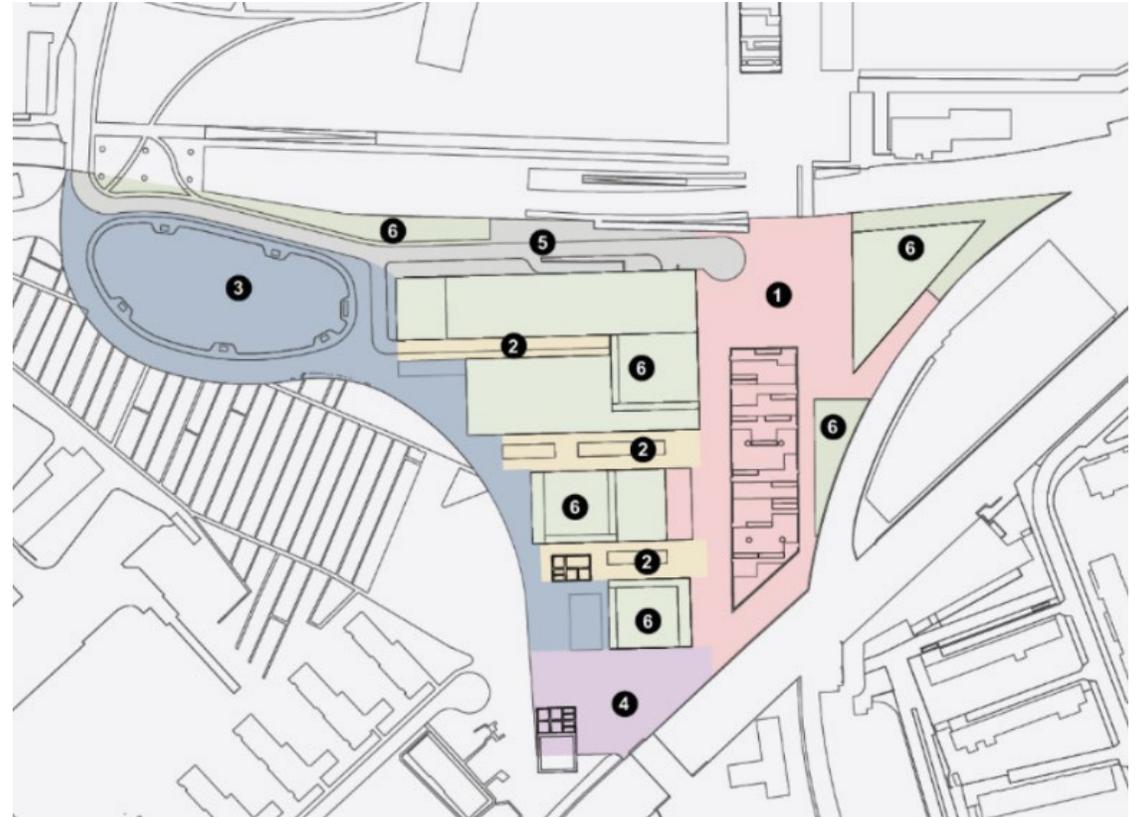


Nutzungs- und Entwicklungskonzept | Bestellung Aussenräume

Ergänzende Typologien

- Urbane Begegnungsbereiche
Ankunftsplatz, Werk- bzw. Quergassen,
Piazza, Brückenraum Nord und Süd
- Grüner Quartierfreiraum
Familiengärten, Grünanlage
- Schützenswerte Lebensräume

Wertvolle Dachflächen auf Sockel und Hochhäusern



Konzept I Mobilität

Aufgewerteter Fuss- und Veloverkehr

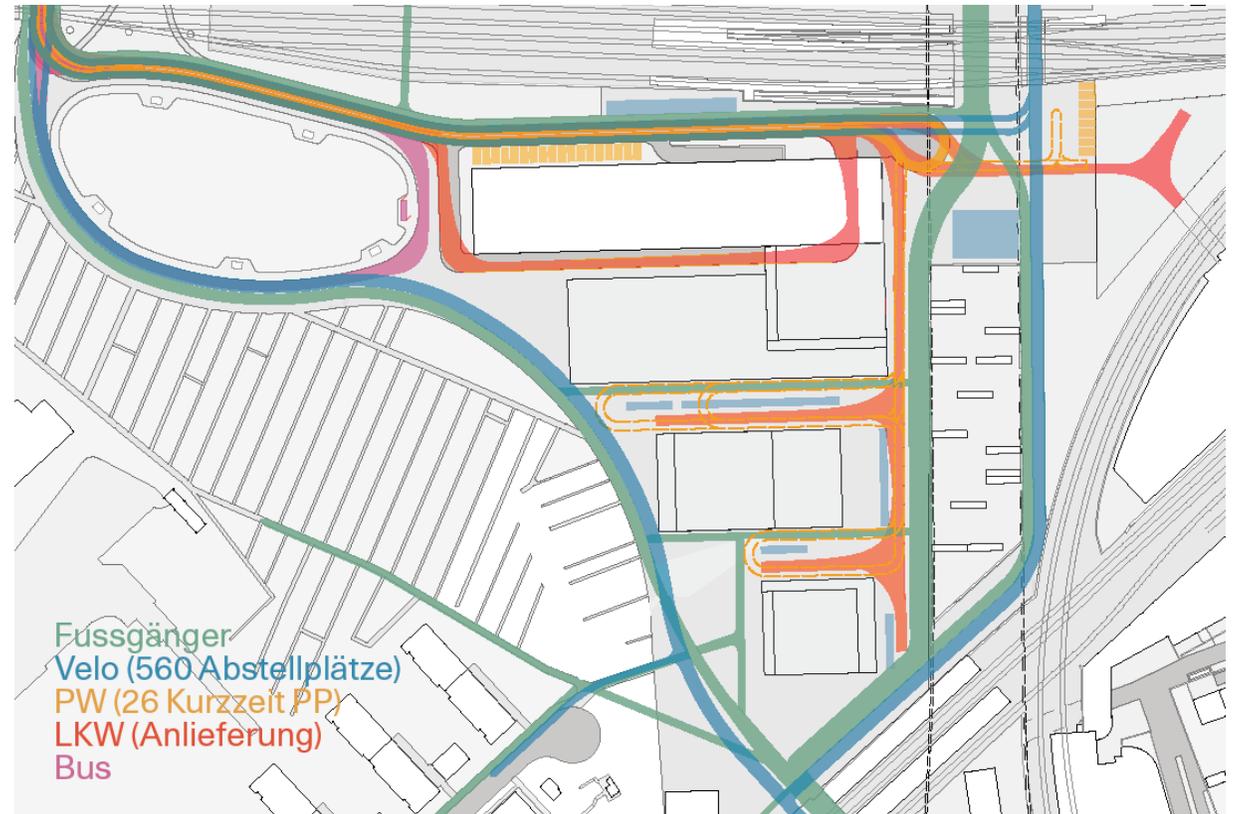
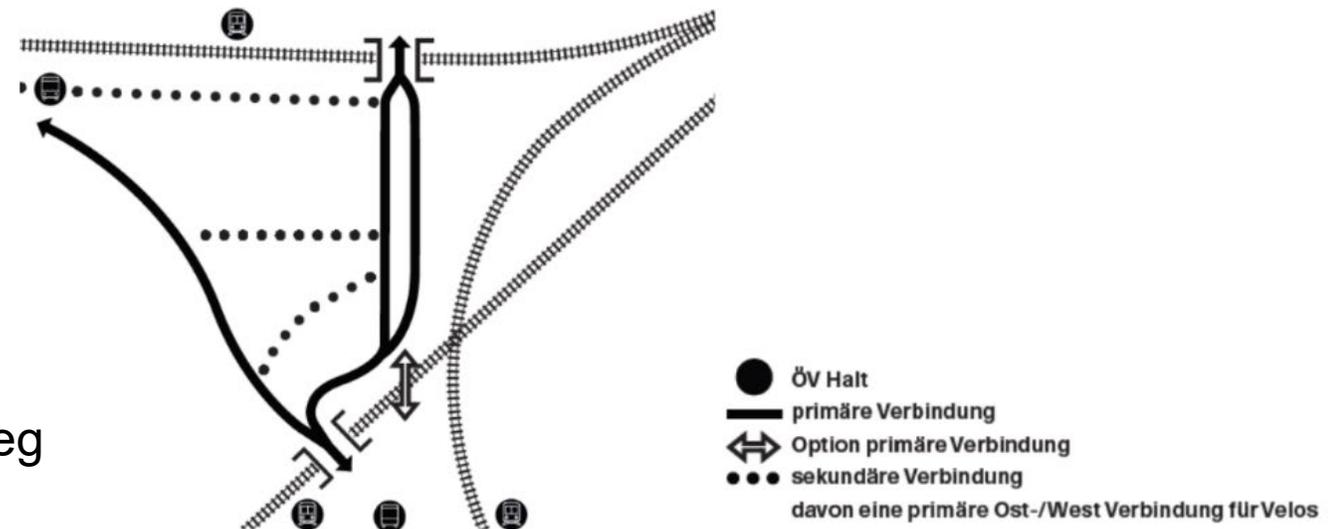
- Übergeordnete Verbindungen Ladenwandweg und Viaduktraum
- Hohe Arealdurchlässigkeit

Optimierte ÖV-Erschliessung

- S-Bahn-Haltestellen angrenzend
- Optionale Buswendeschlaufe

Autoarme Überbauung

- Erschliessung Stöckackerstrasse
- Modal-Split: Max. 15 % MIV-Anteil (ohne Werk- und Betriebsverkehr)
- Maximal 2'200 Fahrten pro DWV
- Unterirdische Parkierung



Programmierung I

Art, Mass der Nutzung

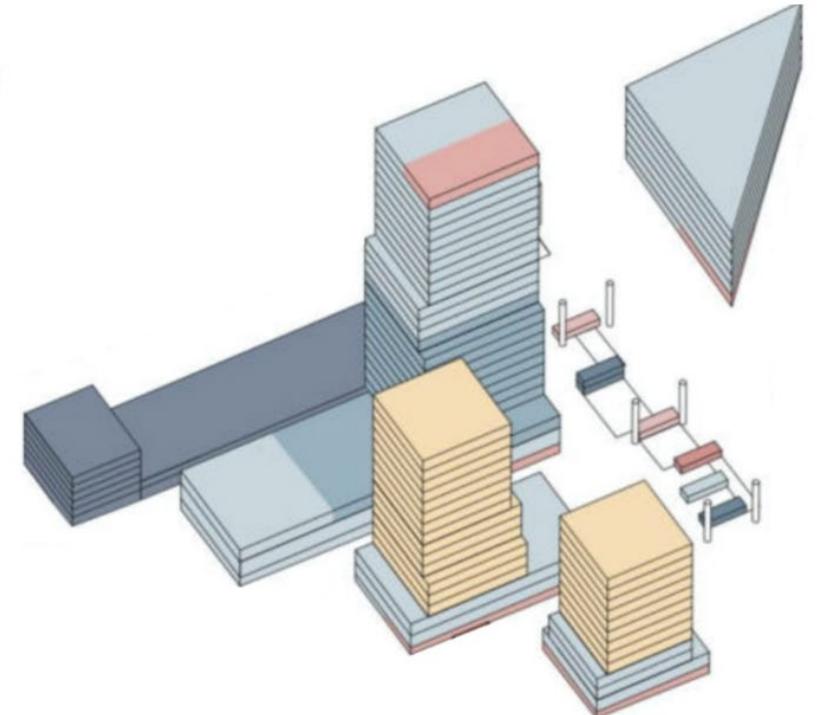
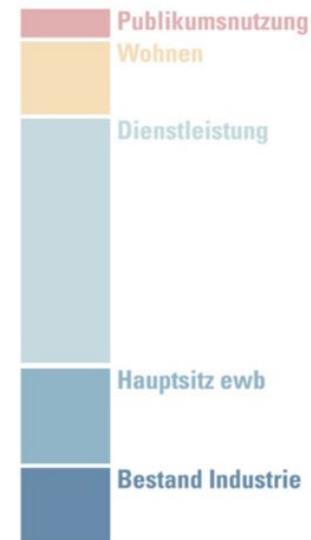
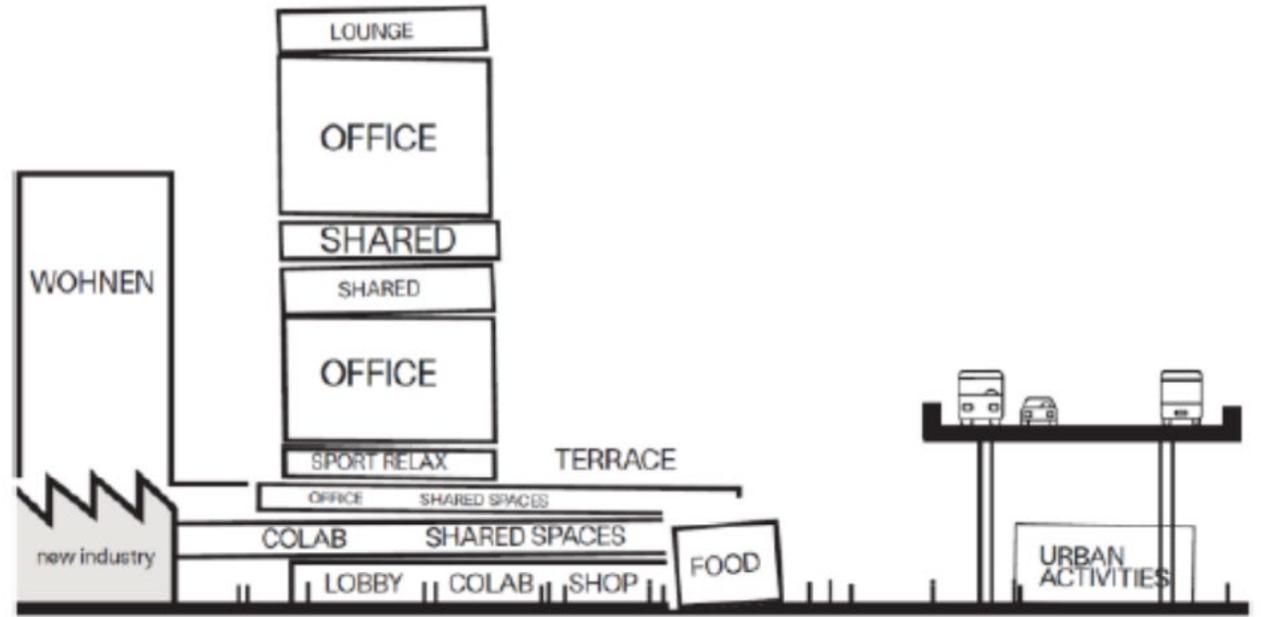
Preisgünstiger Wohnungsbau

Lebendige Mischnutzung

- Arbeiten (Gewerbe, Büro...)
- Wohnen
- Publikumsnutzung (z. B. Gastronomie, Einkauf)

Städtische Innenverdichtung

- Total max. 72'000 m² GFO
- Mind. 18'000 m² GFO Wohnen
- Davon ein Drittel preisgünstig
- Zusätzliche (geringe) GFO für mobile Bauten (z. B. Pavillon) im Bereich des Autobahnviadukts



Fernwirkung | Visualisierung (aus Osten)

Grundlagen konsolidiert



Check Fernwirkung | Visualisierung (aus Westen)

Projekt und Investor mit Qualitätssicherungsverfahren



Juni 2020

Fotomontage: Nissen Wentzlauff Architekten/Bild: Google Earth/Vertiefungsstudium (2019) ewb

Gesamtleistungs-Studienauftrag



- **Zweistufiger Gesamtleistungstudienauftrag** (nach SIA 143) mit Stresstest Städtebau
 - 1. Stufe: 8 Teams
 - 2. Stufe: 3 Teams
- Auslobung Siegerteam im Herbst 2021
- Verfahrensabschluss noch ausstehend
- **Anonymität vorgeschrieben**
- Stetiger Einbezug Q-Team im Beurteilungsgremium
- Einbezug verschiedener Experten (für eine Bebauung mittels Hochhäusern)

Nächste Meilensteine | Stand Herbst 2021 – **best case**

- 2022 Öffentliche Auflage Überbauungsordnung
- 2023 **Volksabstimmung** ÜO – Baugesuch
- 2025/26 Bezug erstes Gebäude

Hochhaus, nur wenn's nicht anders besser geht |

Ableitung aus **städtebaulichem Kontext** |

Programmierung ist Schlüssel zur Lösung |

Prozessarchitektur ist Schlüssel zum Erfolg |

Versierte Planungsfachleute |

Auskunft zum Planungsverfahren: Stadtplanungsamt Bern





Erfahrungsaustausch mit den Vortragenden

Erfahrungsaustausch «Wissensplattform Innentwicklung – Wie schafft man Mehrwerte?»

Schlusswort

Jörg Zumstein, Präsident Kommission Raumplanung

Einladung zum Apéro riche

Herzlichen Dank für Ihr Kommen!

Nächster Regionstag: 20. Mai 2022