

## «Zentrum Bahnhof»: In Zukunft bestimmt die Gemeinde

**Der Gemeinderat Muri beweist, dass er es ernst meint mit seinem aktuellen Legislaturziel, sich aktiv zu engagieren bei der baulichen Entwicklung der Gemeinde: Er übernimmt das Zepher beim Projekt «Zentrum Bahnhof». Und macht dabei einen mutigen, aber nötigen Schritt – zurück zum Start.**

«Im Nachhinein ist man immer klüger», sagt Gemeindepräsident Hampi Budmiger. «Aber ich will auch nichts schönreden: Das hätten wir besser machen können.» So war es am Ende eine Verkettung unglücklicher Umstände und Entscheide aller Beteiligten, die dazu führte, dass sich der Gemeinderat jetzt dazu entschlossen hat, das Projekt «Zentrum Bahnhof» zu stoppen – um nochmals ganz von vorne anzufangen. Damit nimmt eine zehnjährige, turbulente Geschichte ein vorläufiges Ende.

Begonnen hat sie 2010, als die Gemeinde Muri mit einem Investor einen Vertrag zur städtebaulichen Entwicklung des Bahnhofareals abschloss. Dieser hatte den Auftrag, einen Gestaltungsplan für das rund 10'000 Quadratmeter grosse Gebiet zwischen Aarauerstrasse und Eisenbahnlinie zu entwickeln. Dieser Gestaltungsplan wurde 2016/17 von Kanton und Gemeinde genehmigt, nur liess sich das Richtprojekt, das daraus hervorging, schlichtweg nicht umsetzen.

### **Gestaltungsplan mit grossen Mängeln**

Im Mai 2018 übernahm deshalb die Leuthard Immobilien AG das Projekt als neue Investorin und versuchte in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Muri, den bestehenden Gestaltungsplan soweit abzuändern, dass er realisierbar und auch künftigen Bedürfnissen gerecht würde. Zwei Jahre später zeigt sich nun aber, dass dieses Unterfangen für den Gemeinderat nicht zielführend ist: Auch der geänderte Gestaltungsplan weist nach Ansicht des Gemeinderats grosse Mängel auf, was nicht zuletzt an den Rahmenbedingungen liegt, die mit dem ersten geschaffen wurden.

Die grössten Probleme des aktuellen Projekts liegen unter anderem darin, dass auch im überarbeiteten Gestaltungsplan die Entwicklung des Verkehrs zu wenig berücksichtigt wird, dass die Anordnung der Infrastruktur – etwa die Bushaltestellen – unbefriedigend ist, dass die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum bescheiden bleibt und dass der Schutz vor dem Lärm der Bahn und der extrem befahrenen Aarauerstrasse nicht genügt.

Das Problem, so Hampi Budmiger, liege aber vor allem darin, dass man sich von Anfang an zu stark an der alten Nutzungsstruktur des Areals, also an Bestehendem, orientiert habe. «Wir müssen jetzt dringend den Fächer auf tun.» Nur wenn man sich von den bestehenden Baulinien verabschiede und das Areal als Ganzes neu betrachte, liessen sich die vielen Knackpunkte so lösen, dass letztlich sogar ein echter Mehrwert geschaffen werden könne.

Diese Meinung teilt auch der mittlerweile für das Projekt verantwortliche Gemeinderat Beat Küng. Für ihn sind es vor allem die Entwicklungen im öffentlichen Verkehr, die das Fass zum Überlaufen gebracht haben. «Wir können den gesetzlichen Anforderungen mit dem alten Gestaltungsplan nicht mehr gerecht werden», erklärt er. «Addiert man diese Tatsache zu all den anderen Mängeln, gibt es gar keine vernünftige Alternative zu unserer Entscheidung.»

### **Eine solide Basis schaffen**

Und der heisst: Der Gemeinderat Muri nimmt seine Verantwortung in Bezug auf die städtebauliche Entwicklung wahr und das Zepter in die Hand. Der bestehende Gestaltungsplan wird sistiert. Drei Schritte sollen zu einem neuen Gestaltungsplan führen:

Über eine Testplanung, an der auch die Bevölkerung von Muri mitwirken soll, wird aufgrund der gemachten Erfahrungen als erstes die bestmögliche Lösung für einen funktionierenden Bahnhof- und Busbetrieb sowie eine attraktive Wohnüberbauung mit Gewerbeflächen entwickelt. Diese «Masteridee» dient als Grundlage für einen sogenannten Entwicklungsrichtplan, der als zweites gemacht werden und die Leitlinien für die nächsten planerischen Schritte liefern soll. So beinhaltet er beispielsweise grobe Angaben zur Nutzungsverteilung, Parkierung oder zum Freiraum und ist behördenverbindlich. Drittens: In einem städtebaulichen Wettbewerb sollen verschiedene Planungsteams ein zukunftsträchtiges städtebauliches Projekt erarbeiten, das als Basis für einen neuen Gestaltungsplan dient. Es muss deshalb alle wirklich wichtigen Faktoren beinhalten.

Für diesen dreistufigen Prozess (ohne Gestaltungsplan) rechnet der Gemeinderat mit einem Zeitaufwand von rund drei Jahren und Kosten von 620'000 Franken. Dieser Betrag muss von der Gemeindeversammlung im August 2020 allerdings erst noch gesprochen werden. Gemeindepräsident Hampi Budmiger ist aber überzeugt, dass sich diese Investition auszahlt: «Mit einem wirklich guten Projekt gewinnt die Gemeinde nicht bloss an Lebensqualität, diese Investitionen lassen sich auch wieder einspielen.»

### **Nicht einfach verlorenes Geld**

Hinzukommt: Selbst wenn die Gemeindeversammlung nein zur Vorlage sagen würde, Kosten kommen auf Muri ohnehin zu. Die Erschliessung des öffentlichen Verkehrs muss in naher Zukunft attraktiver und – dies vor allem – gesetzeskonform gemacht werden. Hier wird die Gemeinde investieren müssen. «Und wenn wir schon Geld in die Hand nehmen, lohnt es sich bestimmt, ein bisschen grösser zu denken und das ganze Bahnhofareal als städtebauliche Einheit zu entwickeln», so Budmiger.

Ob die Leuthard Immobilien AG als Investorin im Boot bleibt, sei zurzeit noch nicht klar. Das Resultat der laufenden Verhandlungen soll der Gemeindeversammlung aber präsentiert werden, sobald es vorliegt – und nicht erst am Ende des Planungsprozesses, wie das beim alten Vertrag vorgesehen war. Allerdings, so Hampi Budmiger, ändere dies nichts am Entscheid, das Projekt von Grund auf neu aufzurollen.

Rund 150'000 Franken hat die Gemeinde Muri in den vergangenen zehn Jahren in das Projekt Bahnhofareal investiert. Es ist nicht einfach verlorenes Geld, denn die Erkenntnisse, die man während dieser Planungsphase gewonnen hat, bilden nun eine solide, faktengestützte Basis für die Neuentwicklung des städtebaulichen Zentrums. «Wir haben Fehler gemacht», gibt Hampi Budmiger zu, «aber wir sind auch bereit, daraus zu lernen.» Mit dem radikalen Entscheid, wieder bei null anzufangen und die Zügel nun selber in die Hand zu nehmen, tut der Gemeinderat einen wichtigen und richtigen Schritt. Denn das Areal rund um den Bahnhof ist eine Visitenkarte. Und die soll kein Flickwerk sein, sondern das Abbild einer zukunftsorientierten, lebenswerten Gemeinde.

Muri, 8. Juni 2020

**Gemeinderat Muri**