

## Traktandum 6

### Entwicklung Zentrum Bahnhof; Verpflichtungskredit von CHF 620 000

#### Ausgangslage

Die Gemeinde Muri verfolgt seit 2010 die städtebauliche Entwicklung des Bahnhofareals. Die meisten Parzellen auf dem Gelände zwischen der Aarauer- und der Bahnhofstrasse (rund 7000 m<sup>2</sup>) befinden sich im Eigentum der Gemeinde.

Nach einem Investorenwettbewerb erhielt die private «Entwicklungsgesellschaft Bahnhofquartier Muri» den Zuschlag, um die Planung voranzutreiben. Die Gemeinde hat mit der Entwicklungsgesellschaft einen Vertrag mit folgendem Inhalt abgeschlossen:

- Kaufpreis
- Investor trägt Planungskosten und Risiko
- Der Kaufvertrag muss nach Vorliegen des rechtskräftigen Gestaltungsplanes (GP) von der Gemeindeversammlung genehmigt werden. Die Grundstücke würden erst danach in das Eigentum des Investors übergehen.

Seit 2017 besteht ein rechtskräftiger Gestaltungsplan (GP). Dieser erwies sich jedoch als baulich nicht umsetz-

bar. Die Leuthard Immobilien AG ist in die bestehenden Verträge eingetreten und hat in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Muri den Gestaltungsplan, wo nötig, teilweise geändert.

Die wesentlichen Änderungen betreffen die unterirdische Einstellhalle, das Verkehrsregime, die Freiraumgestaltung sowie die Höhenentwicklung einzelner Gebäude. An den Baufeldern des rechtskräftigen Gestaltungsplanes wurde aus planungsrechtlichen und vertraglichen Gründen festgehalten. Der überarbeitete Gestaltungsplan liegt nun vor und befindet sich zurzeit in der kantonalen Vorprüfung sowie im Mitwirkungsverfahren.

Trotz Überarbeitung des Gestaltungsplanes unter Einbezug öffentlicher Interessen weist dieser immer noch Schwächen auf, nämlich:

- Die Wohnbebauung auf den Baubereichen A – C wird im Gestaltungsplan prioritär behandelt
- Die Baufelder D und E entlang der Bahnlinie sind zu schmal
- Die verkehrliche Entwicklung wurde zu wenig berücksichtigt
- Die Anordnung der Infrastrukturanlagen, wie Bushaltestellen, ist unbefriedigend
- Mangelnder Lärmschutz vor Bahn und Aarauerstrasse
- Geringe Aufenthaltsqualität im «öffentlichen Raum Bahnhof»

Der Gemeinderat hat deshalb beschlossen, den Gestaltungsplan zu sistieren. Ebenso sieht der Gemeinderat, mit heutigem Wissensstand, keine Basis, um den bestehenden Kaufvertrag mit der Leuthard Immobilien AG von der Gemeindeversammlung genehmigen zu lassen.

Um diesen «gordischen Knoten» zu lösen, soll eine Testplanung durchgeführt werden.

#### Ziel der Testplanung

Mit der Testplanung beabsichtigt der Gemeinderat, eine bestmögliche ortsbauliche Lösung für einen einwandfreien Bahnhof- und Busbetrieb sowie eine attraktive Wohnüberbauung mit Gewerbeflächen zu entwickeln.

*Die Gemeinde will aktiver die Entwicklung des Bahnhofareals mitbestimmen.*





### Vorgehensweise

Der Prozess kann in folgende vier Teilschritte unterteilt werden:

1. Durchführen einer Testplanung
2. Erstellen eines Entwicklungsrichtplans (Konklusion)
3. Durchführen eines städtebaulichen Wettbewerbes
4. Erarbeiten eines neuen Gestaltungsplanes

Nachfolgend werden die einzelnen Planungsphasen erläutert.

#### 1. Testplanung

Mit der Testplanung werden Lösungsansätze und Strategien untersucht, miteinander verglichen und selektioniert. Das Ideenspektrum der Beiträge erlaubt es dem Beurteilungsgremium, die besten Lösungsansätze und Strategien auszuwählen und Empfehlungen für den weiteren Prozess zu formulieren (aus: SIA 142i-604d).

- Basis: Schlussfolgerungen aus der bisherigen Planung
- Ziel: eine Masteridee lässt sich für die Gebietsentwicklung ableiten

#### 2. Entwicklungsrichtplan

Ein Entwicklungsrichtplan basiert auf einer Master-Idee zur wünschenswerten baulichen Entwicklung eines Areals. Er macht grobe Aussagen zu den Bereichen Nutzungsverteilung, Höhenentwicklung, Parkierung, Erschliessung und Freiraum. Er ist behördenverbindlich und definiert damit die Leitlinien für die nachfolgenden planerischen Schritte.

- Basis: Testplanung
- Ziel: Präzise Rahmenbedingungen für den städtebaulichen Wettbewerb

#### 3. Städtebaulicher Wettbewerb

Mit diesem werden aus Beiträgen diverser Planungsteams die bestmögliche Idee der städtebaulichen Setzung der Bauvolumen, der Gestaltung des Aussenraumes sowie der Organisation des öffentlichen und privaten Verkehrs bewertet.

- Basis: Entwicklungsrichtplan
- Ziel: Eine optimales städtebauliches Projekt, das sämtliche für die Ausarbeitung eines Gestaltungsplans relevanten Faktoren konkretisiert.

#### 4. Erstellen des Gestaltungsplanes (nicht enthalten im Projektierungskredit):

Gestaltungspläne enthalten Bestimmungen zur Einpassung und Qualität einer Überbauung, Volumen, Nutzung, Erschliessung, Freiraum, Energie, Lärmschutz usw.

- Basis: Ergebnisse des städtebaulichen Wettbewerbes
- Ziel: Verbindliche Festlegung für die Projektierung

In der Regel wird ein Gestaltungsplan von Investoren erarbeitet und finanziert. Die Gemeinde kann einen Gestaltungsplan jedoch auch ausarbeiten. Aus diesem Grund sind die Kosten nicht im vorliegenden Kreditantrag enthalten.

Sollte die Gemeinde den Gestaltungsplan erarbeiten, müsste dannzumal allenfalls ein weiterer Kredit an der Gemeindeversammlung beantragt werden.

**Organisation der Planung**

Der Gemeinderat legt grossen Wert darauf, dass ein partizipatives Verfahren gewählt wird. In diesem kann sich die Bevölkerung sowie wichtige Anspruchsgruppen stufengerecht und je nach Planungsfortschritt entsprechend einbringen.

Mit der Projektleitung soll ein versiertes Planungsbüro beauftragt werden. Ein Beurteilungsgremium, bestehend aus externen sowie Murianer Fachleuten und Stakeholdern, beurteilt und führt die Arbeiten. Für die einzelnen Planungsschritte untersuchen interdisziplinär zusammengestellte Teams aus Architektur, Landschaftsarchitektur, Verkehr und Lärmschutz, die konkreten Fragestellungen. Entscheidungsorgan ist der Gemeinderat.

**Provisorischer Terminplan**

Ein solcher Planungsprozess benötigt für die einzelnen Teilschritte erfahrungsgemäss viel Zeit, damit die verschiedenen Aspekte und Interessen abgestimmt werden können. Der Gemeinderat rechnet mit folgendem Terminplan:

<i>Jahr</i>	<i>Dauer</i>	<i>Teilschritt</i>
2021	12 Mt.	Testplanung
2022	13 Mt.	Entwicklungsrichtplan
2023	12 Mt.	Wettbewerb inkl. Präqualifikation
2024/25	20 Mt.	Gestaltungsplan
ab 2026		Baubeginn

**Kosten**

Der Gemeinderat rechnet für die Teilschritte 1 bis 3 mit folgenden Kosten (inkl. MWST):

<i>Teilschritt</i>	<i>Kosten in CHF</i>
1 Testplanung	225 000
2 Entwicklungsrichtplan	60 000
3 Wettbewerb	335 000
<b>Total</b>	<b>620 000</b>

Das Ziel der skizzierten Planung ist, ein Projekt mit einem sehr hohen Marktwert zu erhalten, so dass die Kosten problemlos dem Grundstücksverkaufspreis aufaddiert werden können.

**Verkauf der Grundstücke**

Der bestehende Kaufvertrag wurde noch nicht von der Gemeindeversammlung genehmigt und würde auch bei einer Ablehnung durch die Gemeindeversammlung obsolet. Die Gemeinde befindet sich zurzeit in Verhandlung mit dem Investor. Es sind verschiedene Optionen denkbar. Das Resultat der Verhandlungen soll an einer der nächsten Gemeindeversammlungen zur Genehmigung beantragt werden.

Nach Beendigung des skizzierten Planungsprozesses wird ersichtlich werden, welche Flächen für die öffentliche Infrastruktur benötigt und welche Flächen für eine Wohn- und Gewerbeüberbauung verkauft werden können. Sämtliche angefallenen Kosten werden dem Verkaufspreis der Landflächen aufaddiert.

**Fazit**

In diesem für die Gemeinde wichtigen Gebiet kumulieren sich viele Themen von sehr hohem öffentlichen Interesse. Nur mit einer guten Planung unter der Führung der Gemeinde können die bestmöglichen Lösungen gefunden und durchgesetzt werden. Mit dem beantragten Verpflichtungskredit nimmt die Gemeinde bei der Entwicklung des Bahnhofareals eine aktivere Rolle als bisher ein. Dieser Weg birgt grosse Chancen aber auch Risiken. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Chancen überwiegen und dass der Gewinn für die Gemeinde Muri erheblich sein wird.

**Antrag**

Der Verpflichtungskredit Entwicklung Zentrum Bahnhof in der Höhe von CHF 620 000 sei zu genehmigen.