

Gemeinden Muntelier und Murten Workshopverfahren Arbeitszone Löwenberg

Schlussbericht des Begleitgremiums



Gesamtkonzept, langfristiges Zielbild / Atelier Corso, Bryum, Transitec, Agrofutura

Freiburg, 11. November 2025

archam

Archam et Partenaires SA
Route du Jura 43
1700 Fribourg

026 347 10 90
info@archam.ch
archam.ch

Inhaltsverzeichnis

1	In Kürze.....	3
2	Verfahren	4
2.1	Workshopverfahren.....	4
2.2	Teilnehmende.....	4
2.3	Entschädigung.....	5
2.4	Ablauf des Verfahrens.....	5
2.5	Nächster Schritt: Masterplan	6
3	Ausgangslage.....	6
3.1	Vorstudien und Rahmenbedingungen.....	6
3.2	Vision Löwenberg	7
4	Aufgabe	8
4.1	Zielsetzung.....	8
4.2	Perimeter.....	8
4.3	Programm	9
5	Ergebnisse.....	13
5.1	Erkenntnisse während des Verfahrens	13
5.2	Erkenntnisse aus der Mitwirkung.....	14
5.3	Gesamtkonzept – Leitideen für die räumliche Entwicklung	15
5.4	Gesamtkonzept – langfristiges Zielbild.....	16
5.5	Räumliches Entwicklungskonzept – Bericht des Bearbeitungsteams	17
6	Stellungnahme des Begleitgremiums	18
6.1	Würdigung.....	18
6.2	Empfehlungen	18
6.3	Genehmigung.....	20

1 In Kürze

Der strategische Sektor Löwenberg liegt in den Gemeinden Muntelier und Murten und ist einer von neun strategischen Standorten des Kantons Freiburg. Gemäss kantonalem Richtplan ist dieser Sektor für die Ansiedlung von Unternehmen mit Wertschöpfung vorgesehen. Die Gemeinden Murten und Muntelier haben dazu eine zukunftsgerichtete Vision entwickelt, welche Löwenberg als innovativen und nachhaltigen Entwicklungsstandort in wirtschaftlicher Nähe zur Agrar- und Lebensmittelwirtschaft definiert.

Mithilfe eines Workshopverfahrens mit ausgesuchten Fachleuten wurde die Vision nun räumlich umgesetzt. Das Ziel bestand darin, ein überzeugendes planerisches und städtebauliches "Gerüst" für die langfristige Entwicklung zu entwerfen, welches dem visionären Ansatz tatsächlich Rechnung trägt.

Als Resultat des Workshopverfahrens liegt nun ein räumliches Entwicklungskonzept vor (Bericht des Bearbeitungsteams). Das Konzept wird im nächsten Schritt in einem Masterplan verankert. Dieser dient dann als Grundlage für die etappenweise Detailplanung und Umsetzung.

Das Verfahren wurde zwischen November 2024 und Juni 2025 durchgeführt. Es umfasste vier Workshops, eine Bevölkerungs-Information mit Umfrage sowie einen Mitwirkungsanlass für die betroffenen GrundeigentümerInnen.

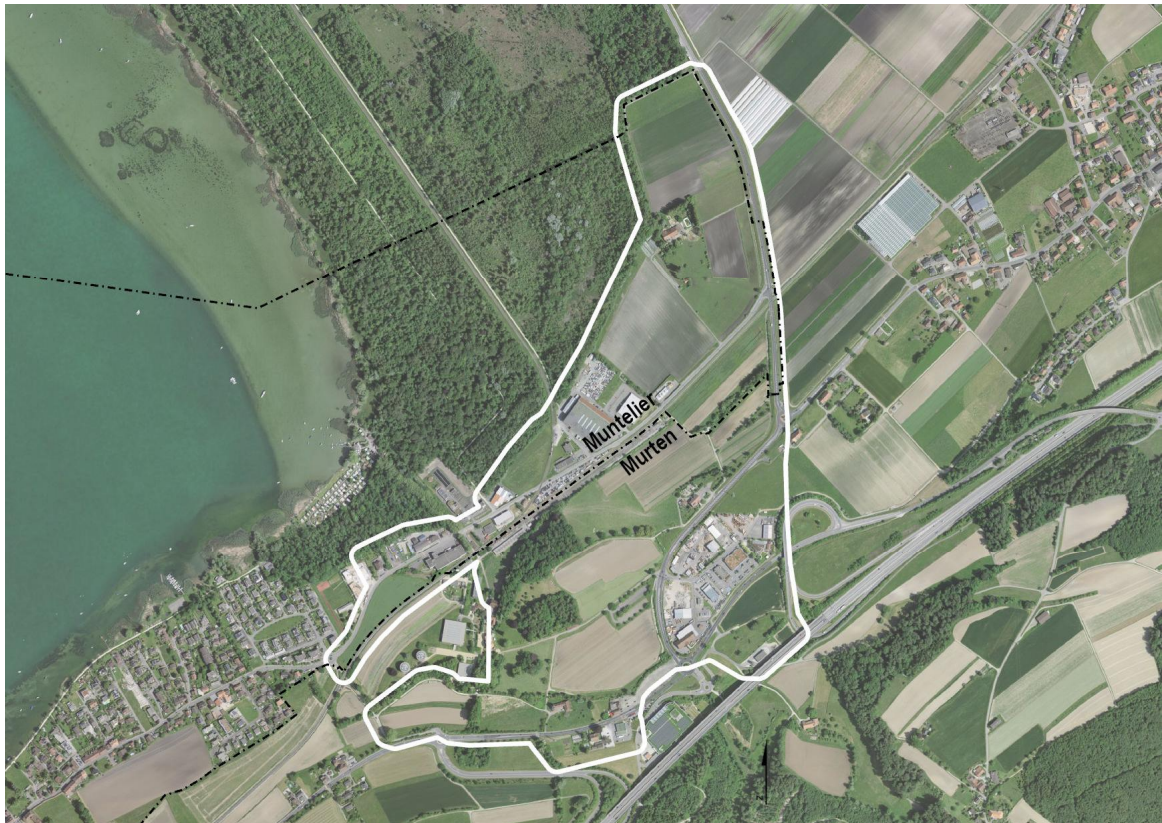


Abbildung 1: Luftbild des strategischen Sektors Löwenberg (Geoportal des Kantons Freiburg)

2 Verfahren

2.1 Workshopverfahren

Die Vision *Löwenberg - hier wächst die Zukunft ! Un terreau pour l'avenir* präsentiert den Sektor als eine nachhaltige Region, die die Herausforderung der Zukunft meistert. Für deren räumliche Umsetzung wurde ein Workshopverfahren mit ausgewählten Spezialistinnen und Spezialisten (Bearbeitungsteam) durchgeführt. Der interdisziplinäre Austausch zwischen dem Bearbeitungsteam und dem Begleitgremium war aufgrund der Bedeutung und Grösse des Sektors sowie den komplexen räumlichen Herausforderungen zentral. Dieser Austausch während des gesamten Prozesses sollte möglichst innovative, zukunftsgerichtete Lösungen hervorbringen.

2.2 Teilnehmende

Auftraggeberinnen

Gemeinden Muntelier und Murten
p.A. Bauverwaltung der Stadt Murten
Rathausgasse 6/8, Postfach 326, 3280 Murten

Begleitgremium

Für die Begleitung des Verfahrens wurde folgendes Gremium eingesetzt:

<i>Fachexperten/in, stimmberechtigt:</i>		
Präsident,		
Experte Städtebau	Michael Güller	Güller Güller architecture urbanism, Zürich
Experte Landschaft	Massimo Fontana	Fontana Landschaftsarchitektur, Basel
Expertin Mobilität	Antje Neumann	Metron Bern AG, Bern
<i>Sachexperten/in, stimmberechtigt:</i>		
Gemeinde Muntelier	Pascal Pörner	Ammann
Gemeinde Murten	Julia Senti	Gemeinderätin
Seebezirk	Christoph Wieland	Oberamtmann
<i>Beratende Mitglieder, ohne Stimmrecht:</i>		
Gemeinde Muntelier	Cornelia Schmid-Hörhager	Gemeinderätin
Gemeinde Muntelier	Nico Sedonati	Gemeindeverwalter
Gemeinde Murten	Markus Ith	Gemeinderat
Gemeinde Murten	Stefan Portmann	Bauverwalter
Vision Löwenberg	Peter Schwehr	Leiter CCTP, T&A Hochschule Luzern
<i>Verfahrensbegleitung, ohne Stimmrecht:</i>		
Projektleiter	Alain Renaud	Archam et Partenaires SA, Freiburg
Stv. Projektleiter	Heinz Müller	Archam et Partenaires SA, Freiburg

Das Beurteilungsgremium führte das Workshopverfahren im Interesse der Gemeinden durch und war insbesondere dafür verantwortlich, dass die von den Gemeinden erwarteten Ziele bezüglich Inhalt und Innovation erreicht werden. Präsiert wurde es vom Fachexperten für Städtebau.

Bearbeitungsteam

Mit der Erarbeitung des räumlichen Entwicklungskonzepts wurden folgende Büros beauftragt:

Lead, Städtebau	Han van de Wetering	Atelier Corso, Zürich
Landschaft	Reha Mollet	BRYUM, Basel
Mobilität	Aline Renard	TRANSITEC Beratende Ingenieure, Bern
Landwirtschaft/Ökonomie	Michael Hartmann	Agrofutura, Brugg

Die Büros arbeiteten als Team zusammen und stimmten ihre fachlichen Inputs in jeder Projektphase untereinander ab (zwischen den jeweiligen Workshops). Das für den Städtebau verantwortliche Büro war federführend und sorgte für die notwendige Koordination (Lead). Es übernahm auch die grafischen Arbeiten (Pläne, Illustrationen, Modell).

2.3 Entschädigung

Die Entschädigung der Fachexperten/in und der Bearbeitungsbüros erfolgt flächenanteilmässig durch die Gemeinden Murten und Muntelier gemäss separaten Vereinbarungen.

Dies gilt ebenfalls für die Verfahrensbegleitung sowie die weiter involvierten Personen und Büros.

2.4 Ablauf des Verfahrens

Das Workshopverfahren lief wie folgt ab:

Koordinationssitzung 25. September 2024	- Ablauf, Rollenverteilung, Formelles, Organisatorisches
Workshop 1 (ganzer Tag) 13. November 2024	- Identifikation und Diskussion der Schlüsselemente - Festlegen der prioritär weiterzuentwickelnden Themen und Inhalte
Workshop 2 (1/2 Tag) 16. Januar 2025	- Diskussion und Priorisierung der Entwicklungsbausteine (in Varianten) - erster Konzeptentwurf
Workshop 3 (1/2 Tag) 27. Februar 2025	- Gesamtkonzept und Vertiefung der einzelnen Bausteine - Etappen und Massnahmenpakete
Informationsveranstaltung Bevölkerung 13. Mai 2025	- Präsentation Gesamtkonzept (Zwischenstand) - Möglichkeit zur Bewertung und Stellungnahme mittels Umfrage
Mitwirkungsanlass EigentümerInnen 4. Juni 2025	- Präsentation Gesamtkonzept und Umfrageergebnisse - Möglichkeit zur Stellungnahme Debriefing: Festlegen der Konzept-Anpassungen und Präzisierungen

Workshop 4 (1/2 Tag) 24. Juni 2025	- Finales Entwicklungskonzept (Bericht des Bearbeitungsteams) - Empfehlungen des Begleitgremiums, Validierung
Schlussbericht	Die Ergebnisse des Workshopverfahrens sind im vorliegenden Schlussbericht des Begleitgremiums zusammengefasst. Der Bericht des Bearbeitungsteams (Schlussversion vom 2. Juli 2025) liegt diesem Schlussbericht als eigenständiges Dokument bei.

2.5 Nächster Schritt: Masterplan

Das räumliche Entwicklungskonzept und seine Massnahmen werden in einem nächsten Schritt in die Form eines Masterplans gebracht. Die Gemeindebehörden genehmigen den Masterplan formell. Er wird zudem dem Verband der Gemeinden des Seebezirks zur Kenntnis vorgelegt.

Damit verfügen die Gemeinden über ein Steuerungs- und Koordinationsinstrument zur mittel- und längerfristigen Entwicklung des Sektors Löwenberg. Der Masterplan bildet die Grundlage für die weiteren Vertiefungsplanungen und Umsetzungsschritte. Er stellt die Abstimmung zwischen den verschiedenen Realisierungsstadien sicher und ist zudem Grundlage für die Ausarbeitung allfälliger Detailbebauungspläne sowie von Ein- und Umzonungen.

Es ist vorgesehen, das Planungsbüro Archam et Partenaires SA (Verfahrensbegleitung) mit der Ausarbeitung dieses Masterplans zu beauftragen, in Koordination mit dem Bearbeitungsteam des Workshopverfahrens.

3 Ausgangslage

3.1 Vorstudien und Rahmenbedingungen

Im Vorfeld wurden bereits mehrere Studien durchgeführt, um die Machbarkeit sowie die planerischen und technischen Rahmenbedingungen für die Entwicklung des strategischen Sektors zu prüfen. Die Ergebnisse sind Teil der Grundlagen, welche dem Bearbeitungsteam zur Verfügung gestellt wurden:

- Bericht zu den *Grundlagen und Rahmenbedingungen* und seine Anhänge (u.a. Machbarkeitsstudie 2013 und Vorstudien)
- Gemeinderichtplan, Zonennutzungsplan und Baureglement von Murten und Muntelier
- Detailbebauungspläne "Ausbildungszentrum Löwenberg" und "Relais A1 Löwenberg"
- Plangrundlage (DWG-Daten)
- Geodaten des Kantons Freiburg: <https://map.geo.fr.ch/>
- Geodaten von Swisstopo: <https://www.swisstopo.admin.ch/de/geodaten-und-applikationen>

3.2 Vision Löwenberg

Im 2023 haben die Gemeinden in Zusammenarbeit mit dem Kompetenzzentrum Typologie & Planung in Architektur (CTTP) der Hochschule Luzern die Zukunftsvision *Löwenberg - hier wächst die Zukunft ! Un terreau pour l'avenir* zur Positionierung des Sektors erarbeitet. Diese Vision umfasst Elemente aus den Bereichen Wirtschaft und Raum, welche nun im Rahmen des Workshops räumlich verortet und unter Berücksichtigung der Vorstudien in ein Gesamtkonzept integriert werden sollen.

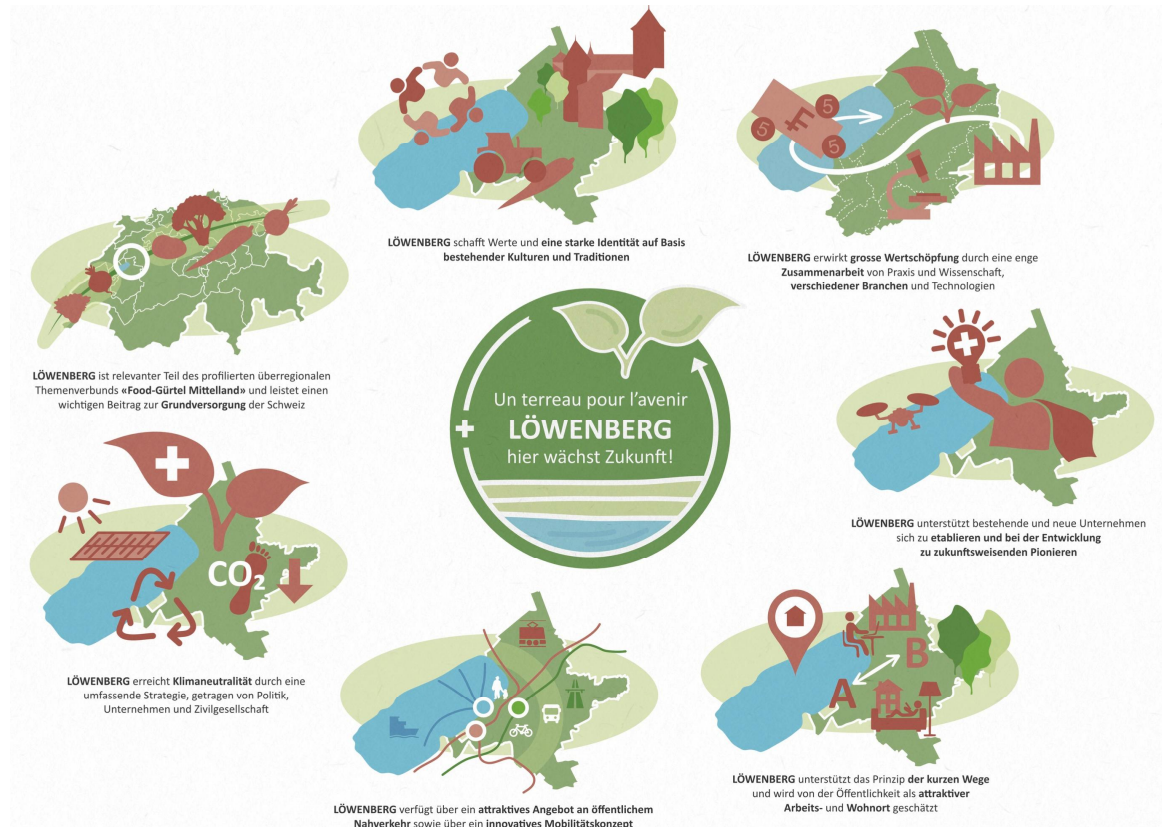


Abbildung 2: Schema Vision Löwenberg / Gemeinden Murten und Muntelier, CCTP Hochschule Luzern

4 Aufgabe

4.1 Zielsetzung

Basierend auf der entworfenen Zukunftsvision sollte mit dem Workshopverfahren ein Gesamtkonzept zur langfristigen Entwicklung des strategischen Sektors Löwenberg erarbeitet werden. Es wurde explizit ein visionärer Ansatz erwartet, welcher als Leitlinie für eine innovative und nachhaltige Entwicklung der Arbeitszone Löwenberg dient. Dies langfristig und über mehrere Realisierungsetappen hinweg, entsprechend ist auch eine gewisse zeitliche und inhaltliche Flexibilität gefordert (Realisierungszeitpunkt der einzelnen Massnahmen, Anpassungen an neue Ansprüche und Entwicklungen).

Als Ergebnis des Workshopverfahrens wurden folgende Elemente erwartet:

- Entwicklungskonzept mit der räumlichen Nutzungsverteilung und den funktionalen Zusammenhängen
- Richtlinien für jeden Teil-Perimeter bezüglich Nutzung und Gestaltung; die Bearbeitungstiefe richtet sich nach der Priorisierung (vertieft für erste Etappe - als Grundlage für einen Detailbebauungsplan)
- Aufzeigen der internen und externen Verknüpfungen und Abhängigkeiten (Synergien, Erschliessungssystem, Grünraumvernetzung, Bewirtschaftung der Ressourcen usw.) und Festlegen der nötigen Massnahmen
- Entwicklungszeitplan (Etappierung, Priorisierung)
- Arbeitsmodell inkl. angrenzender Bebauung
- Unterlagen, die ein gutes Verständnis des Projekts ermöglichen: Schemas, Pläne, Visualisierungen, Schnitte, Erläuterungen, usw.

4.2 Perimeter

Das Bearbeitungsperimeter entspricht ungefähr dem Perimeter des im kantonalen Richtplan definierten strategischen Sektors. Es umfasst zirka 60 ha, davon ein Viertel in bestehender Arbeitszone. Der Rest ist heute als Zone von allgemeinem Interesse, Spezialzone und Landwirtschaftszone ausgewiesen.

Heute umfasst der Sektor heterogene Nutzungen mit Arbeits- und Gewerbeflächen (Industrie, Handwerk, Lagerhallen, Supermarkt Coop, Tankstelle, McDonalds usw.), dem SBB-Ausbildungszentrum sowie intensiv genutzten Landwirtschaftsflächen (teilweise Fruchtfolgefläche, Gewächshäuser). Die Landschaft ist geprägt durch den Löwenberghügel und seine geschützte Schlossanlage im Südwesten (Siedlungs- und Umgebungsperimeter gemäss ISOS), aber auch durch die Verkehrsinfrastrukturen.

Ausserhalb des Perimeters sind insbesondere folgende Elemente zu beachten: die Mobilitätsachsen, die Landschaftswerte, die räumliche und funktionale Kohärenz mit den angrenzenden Nutzungen (Ausbildungszentrum SBB, Einkaufszentrum), dem Dorf Muntelier, der Landwirtschaftszone und den Naturschutzperimetern. Prüfwert sind allfällige Synergien mit bestehenden Anlagen und Aktivitäten in der Umgebung (z. B. ARA, Biomassenzentrum Galmiz, Gemüseproduktion und -verarbeitung in der Region). Der Betrachtungsperimeter entspricht somit dem funktionalen Raum.

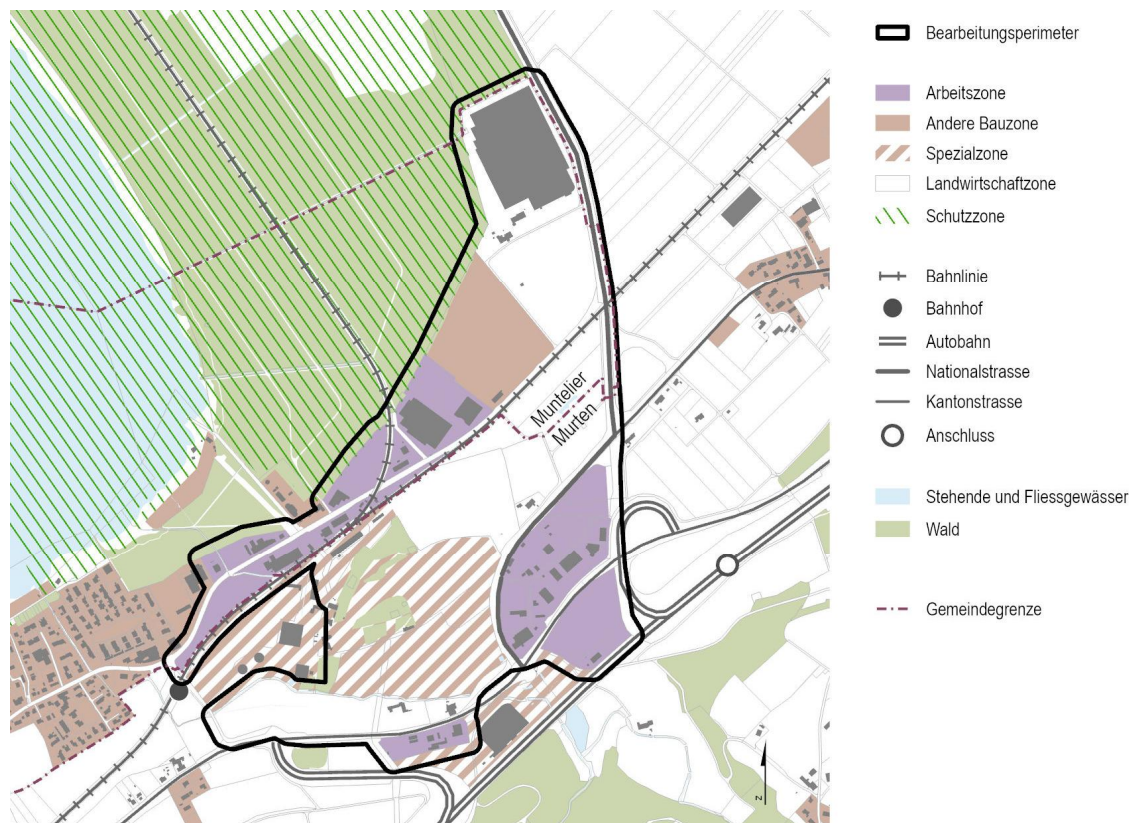


Abbildung 3: Bearbeitungsperimeter

4.3 Programm

Die Hauptpunkte des Programms sind nachstehend aufgelistet. Das Bearbeitungsteam hatte bei der Umsetzung eine gewisse Freiheit. Die Vorschläge mussten folgendes gewährleisten:

- die Verwirklichung der Ziele und der Ambition gemäss der langfristigen Vision
- eine pragmatische Umsetzung von kurzfristigen Massnahmen, um die gewünschte Entwicklung schrittweise herbeizuführen.

Nutzungsprogramm

Arbeiten

- Wirtschaftszweige: Unternehmen mit hoher Wertschöpfung in oder in der Nähe der Agrar- und Lebensmittelwirtschaft, High-Tech Unternehmen; Erforschung, Entwicklung und Verwendung moderner Technologien und innovativer Methoden in der Landwirtschaft und Bioökonomie (insbesondere vor- und nachgelagert zur Lebensmittelproduktion).
- Enge Zusammenarbeit von Praxis und Wissenschaft, Aktivierung und Weiterentwicklung des lokalen Know-hows; Funktion als Reallabor; Schulung und Weiterbildung (evt. in Zusammenarbeit/Ergänzung zum SBB-Ausbildungszentrum *Centre Löwenberg*).
- Bestehende Arbeitszonen: Umstrukturierung und Verdichtung, eventuell Unternehmensverlagerung.

Wohnen
(Durchmischung)

- Der strategische Sektor ist grundsätzlich dem Arbeiten vorbehalten (gemäss kantonalem Richtplan). Um den Kernwerten der Vision gerecht zu werden, ist eine Durchmischung von verschiedenen Nutzungen und sich ergänzenden Serviceleistungen gewünscht (im Projektblatt P106 des kantonalen Richtplans wird eine Nutzungsdurchmischung in der Nähe der Bahnhaltestelle erwähnt). In diesem Sinne ist auch eine (beschränkte) Wohnnutzung anzustreben, z.B.:
 - als Vorbild für die Kombination von Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen für verschiedene Lebensmodelle und Lebensphasen in räumlicher Nähe nach dem Prinzip der kurzen Wege;
 - als Übergang zur bestehenden Wohnzone von Muntelier;
 - als Ergänzung zu den bestehenden Wohnungen im Schlossareal.

Freizeit, Sport und
Kultur

- Im Vordergrund steht die Schaffung von Erholungsraum (z.B. Löwenberghügel) und unterschiedlichen Gemeinschaftsflächen für die Nutzer/Innen der Arbeitszone Löwenberg und die lokale Bevölkerung.
- Im Sinne der angestrebten Durchmischung und Siedlungsqualität ist ein Angebot an Freizeit-, Sport- und Kultureinrichtungen wünschenswert, einschliesslich Velowege, Parkanlagen und Grünflächen.
- Das auf der heutigen Zone von allgemeinem Interesse ZAI angedachte nationale Leistungszentrum für den schweizerischen Fussballverband fällt weg (wird in Thun realisiert).

Nutzungsverteilung und Dichte

- Bezüglich der angestrebten Nutzungsverteilung und Dichte bestehen nur rudimentäre Vorstellungen.
- Im Rahmen der Machbarkeitsstudie zur Ausscheidung des strategischen Sektors ist der Kanton von maximal 3'000 Arbeitsplätzen ausgegangen. Dies kann zur Orientierung dienen, soll jedoch nicht als fixer Zielwert benutzt werden.
- Es ist die Aufgabe des Bearbeitungsteams, aufgrund der örtlichen Voraussetzungen und Rahmenbedingungen eine geeignete räumliche und funktionale Nutzungsverteilung und Nutzungsdichte vorzuschlagen. Diese werden sich in erster Linie aus den grundlegenden Zielen, den wirtschaftlichen Anforderungen (Flexibilität, kritische Grösse) und der jeweiligen funktionalen und räumlichen Verträglichkeit ergeben.

Bau und Landschaft

Städtebau und
Landschaft

- Gute Integration in den landschaftlichen Kontext
- Bearbeitung der landschaftlichen Übergänge zum Dorf Muntelier, zum Naturschutzperimeter und zur Landwirtschaftszone
- Strukturieren der bestehenden heterogenen Bebauung und Nutzung
- Hohe architektonische und aussenräumliche Qualität, insbesondere entlang der Kommunikationsachsen
- Hohe Nutzungsflexibilität des gebauten Siedlungsraumes, die eine Mehrfachnutzung und langfristige Anpassung an neue Entwicklungen ermöglichen

Denkmalpflege	▪ In Wert setzten des Ortsbildes von regionaler Bedeutung (Löwenberghügel, Schloss) und der geschützten Gebäude
Naturlandschaft	▪ Schaffung von zusammenhängenden Naturräumen ▪ Aufwertung des landschaftlichen Potenzials des Gewässerraums und der Massnahmen zur Verbesserung der Wildtierdurchlässigkeit (siehe Vorstudie des Büros alnus AG)
Mobilität	
Allgemein	▪ Umsetzung des Prinzips der kurzen Wege: hohes Angebot an sanfter Mobilität, gute ÖV-Anbindung, Reduktion der Pendlerströme ▪ Integration zukunftsfähiger Mobilität bei der Entwicklung der Region und Ausbau der dazu notwendigen Infrastruktur ▪ Erhöhte Sicherheit für die Verkehrsteilnehmenden und Optimierung der Verkehrsbedingungen
Motorisierter Individualverkehr (MIV)	▪ Konkretisierung auf Basis der Variante Nr. 3 gemäss der Vorstudie von B+S AG ▪ Bearbeitung der Parkierungsproblematik ▪ Koordination mit den Massnahmen zur Wildtierdurchlässigkeit
Öffentlicher Verkehr (ÖV)	▪ Es wird eine realistische, aber ehrgeizige Vision erwartet. Kurzfristig muss eine pragmatische Lösung vorgeschlagen werden, z. B. auf Basis der Variante der Buslinie gemäss der Vorstudie des Büros RR&A SA. Dies muss Teil der langfristigen Vision sein.
Langsamverkehr (LV)	▪ Entwicklung eines Langsamverkehrskonzepts auf Grundlage der gewählten Varianten für den motorisierten Individualverkehr und den öffentlichen Verkehr
Umwelt	
Energie	▪ Aktiver Beitrag zur Klimaneutralität durch eine Versorgung mit 100% erneuerbaren Energien; lokale Energiebereitstellung und die Nutzung von Synergien bestehender und künftiger Anlagen und Aktivitäten (z.B. ARA, Biomassenzentrum/Kompostieranlage)
Ökologie	▪ Reduktion des ökologischen Fussabdrucks und Minimierung von Treibhausgasemissionen durch Bekenntnis zur Kreislaufwirtschaft, Ressourcenschonung sowie Energieeffizienz in allen Bereichen ▪ Begünstigung des Mikroklimas durch ein dynamisches Regenwasser- und Hitzemanagement

- | | |
|--|---|
| Grundwasserfassung
Hochspannungsleitung | <ul style="list-style-type: none">▪ Für das Workshopverfahren kann davon ausgegangen werden, dass:<ul style="list-style-type: none">- die Grundwasserfassung Pra Mottet mittelfristig aufgehoben wird;- die Hochspannungsleitung mittelfristig erdverlegt wird (Abschnitt innerhalb des Bearbeitungsperimeters). |
| Weitere Einschränkungen | <ul style="list-style-type: none">▪ Die räumliche Nutzungsverteilung muss die diversen Einschränkungen wie Naturgefahren, Lärmemissionen, Störfallvorsorge berücksichtigen. Wo keine präzisen Angaben vorliegen, ist auf Erfahrungswerte abzustützen. |

Etappierung

Die kantonalen Bedingungen für die Ausscheidung neuer Arbeitszonen sind restriktiv. Die bestehende Arbeitszone im Sektor Löwenberg kann momentan um maximal 5.7 ha erweitert werden. Eine weitere Ausdehnung wird frühestens nach 2035 möglich sein. Zudem sind neue Bauzonen an Bedingungen geknüpft, unter anderem muss die neue Arbeitszone eine Erschliessungsgüteklasse C aufweisen (was für die in Frage kommenden Terrains zurzeit nicht erfüllt ist).

Der Etappierbarkeit des Konzepts und der Massnahmen kommt daher eine zentrale Bedeutung zu. Die vollständige Realisierung wird Jahre bzw. Jahrzehnte in Anspruch nehmen. Entsprechend sollen sich die ersten Etappen auf die bestehende Arbeitszone sowie diese zusätzlich möglichen 5,7 ha konzentrieren, um bereits mittelfristig eine positive Entwicklungsdynamik im Sektor Löwenberg zu erzeugen.

Das Konzept muss aber auch für die weiteren Etappen ein klares "Grundgerüst" aufzeigen, welches langfristig Bestand hält, auch wenn im Laufe der Zeit gewisse Details aktualisiert werden müssen.

Auch die Eigentumsverhältnisse erschweren eine präzise Etappierung: ca. 11 ha sind im Eigentum von Gemeinden, Kanton oder Bund, und 16 ha befinden sich im Besitz von SBB oder tpf. Der Rest ist in privatem Eigentum. Eine gewisse zeitliche Flexibilität in der Realisierung, besonders der längerfristigen Massnahmen, ist daher unerlässlich.

In diesem Zusammenhang drängt es sich auf, dass für die erste Arbeitszonenerweiterung vom max. 5,7 ha die heutige Zone von allgemeinem Interesse in Muntelier verwendet wird: einerseits liegt diese bereits in einer Bauzone, andererseits befindet sie sich im Eigentum der Gemeinde Muntelier. Es handelt sich diesbezüglich um eine Empfehlung, wobei das Bearbeitungsteam alternative Vorschläge vorbringen kann.

5 Ergebnisse

5.1 Erkenntnisse während des Verfahrens

- Die Vision verfolgt ganzheitlichere Ziele als die Entwicklung eines rein wirtschaftlich ausgerichteten strategischen Sektors. Um die gewünschte hochwertige und nachhaltige Entwicklung zu erreichen, müssen die Ansprüche an Gestaltung, Nutzung, Bebauung und Mobilität hoch angesetzt werden.
- Die Analyse zeigt, dass nicht der gesamte Perimeter des Löwenbergs entwickelt und überbaut werden muss, und trotzdem eine hohe Arbeitsplatzzahl erreicht werden kann (mit entsprechender Dichte).
- Die Landschaft soll auf Basis der bestehenden Qualitäten und Strukturen weiterentwickelt werden. Thematische Ansätze wie Ökologie, Freizeit und Tourismus sind zu integrieren. Der Landschaftsraum soll Identitätsträger sein (Visitenkarte) und das Rückgrat der Entwicklung des ganzen Löwenberg bilden.
- Um die Nachhaltigkeitsziele der Vision erreichen zu können, muss vermieden werden:
 - eine grossflächige bauliche Entwicklung auf der grünen Wiese (Erhalt Böden und Ressourcen);
 - eine starke Entwicklung in Richtung Grosses Moos (Siedlungsausdehnung, schwache ÖV-Erschliessung → Verkehrserzeugung, Erhalt der offenen Landschaft);
 - eine zu ambitionöse Zahl neuer Arbeitsplätze (Missverhältnis zum regionalen Wohnungsangebot → Auswirkungen auf den Verkehr).
- Der Löwenberg eignet sich für die Ansiedlung von Arbeitsplätzen mit regionaler Ausstrahlung. Die Anbindung ans übergeordnete Bahnnetz ist zu schwach für ein Arbeitsplatzgebiet mit überregionaler Ausstrahlung (→ würde wegen der guten Erreichbarkeit via Autobahn zu viel Autoverkehr erzeugen). Grundsätzlich darf die langfristige Entwicklung nicht verkehrsintensiv sein.
- Das bestehende Verkehrsproblem (Autoverkehr) muss langfristig in grösserem Massstab gelöst werden. Die Entwicklung muss unabhängig vom direkten Autobahnanschluss oder anderen grossen Investitionen in die Strasseninfrastruktur eingeleitet und realisiert werden können (zeitliche Unabhängigkeit von kaum beeinflussbaren Grossinvestitionen, rasche erste Umsetzungsschritte). Entsprechend ist es sinnvoll, dass die Strassenerschliessung grundsätzlich über das bestehende Netz erfolgt – möglichst aus Richtung Osten, um die bestehenden Quartiere zu entlasten und neue Strassen zu vermeiden.
- Schlüsselemente bezüglich des Verkehrs und der Mobilität sind:
 - ein gesamtheitliches Mobilitätskonzept über das ganze Areal und darüber hinaus;
 - Multimodalität, die richtige Nutzung am richtigen Ort und ein angepasstes Mengengerüst:
 - das grösste Nutzungspotenzial liegt im Bereich des Bahnhofs Muntelier-Löwenberg;
 - für den Bereich bei der Autobahnausfahrt (Industrie Löwenberg) Auto-affine, aber extensive Nutzungen vorsehen.
- Das Konzept der weitgehenden Konzentration auf die bereits bebauten Flächen (Verdichtung, Umstrukturierung, gemeinsame Parkieranlagen) und die Langfristigkeit der Entwicklung bedingen ein klares Gebietsmanagement (was kommt wo und wann, Koordination mit Infrastrukturen und Begleitmassnahmen, Hochhalten der Ansprüche).

5.2 Erkenntnisse aus der Mitwirkung

Informationsveranstaltung und Umfrage

Am 13. Mai 2025 wurde das Gesamtkonzept (Zwischenstand) anlässlich einer Informationsveranstaltung der interessierten Bevölkerung präsentiert. Diese hatte anschliessend die Möglichkeit, sich mittels Umfrage zu den Vorschlägen zu äussern und diese zu bewerten. Insgesamt haben 250 Personen die Chance genutzt und mit dem Ausfüllen der Umfrage begonnen, 110 davon haben die Umfrage vollständig ausgefüllt.

Leitideen und Gesamtkonzept wurden grundsätzlich positiv aufgenommen. Insbesondere wird eine massvolle Entwicklung gewünscht, vorallem im Bahnhofsbereich (Übergang zum Dorf, Sportplatz erhalten). Einen hohen Stellenwert werden dem Erhalt der Naturlandschaft und der Förderung von Ökologie und Natur beigemessen. Handlungsbedarf besteht bei der Mobilität: die Anbindung an den Zug und die Verbesserung des Velo- und Fussverkehrs werden begrüsst. Allgemein wird eine Verbesserung der heutigen MIV-Situation gewünscht.

Die Ergebnisse der Umfrage zur Arbeitszone Löwenberg sind im separaten Dokument "20250702_Umfrageergebnisse" zusammengefasst und veröffentlicht worden.

Mitwirkung GrundeigentümerInnen

Im Anschluss an die Informationsveranstaltung wurden die betroffenen GrundeigentümerInnen am Mitwirkungsanlass vom 4. Juni 2025 konkreter informiert und konnten ihre Bedürfnisse äussern.

Zusammenfassend die wichtigsten Rückmeldungen:

- | | |
|----------------|---|
| Städtebau | <ul style="list-style-type: none">▪ Etappierung und Umsetzung auf Stufe Masterplan präzisieren▪ Teilweise schwieriger Baugrund: unterirdische Parkierung nicht immer möglich bzw. sehr teuer → eher Parkhäuser, Auswirkungen auf Typologie der Bauten prüfen |
| Landwirtschaft | <ul style="list-style-type: none">▪ Positiv: die landwirtschaftlichen Flächen bleiben erhalten▪ Evtl. könnte Weinbau ein Thema sein: interessant auch bezüglich des touristischen Potenzials |
| Landschaft | <ul style="list-style-type: none">▪ Ökologischer Wert der Landschaft erhalten/fördern▪ Positiv: Verbesserung des Langsamverkehrsnetzes, vor allem Velo – viele Fusswege schon vorhanden▪ Attraktivität für Erholung |
| Mobilität | <ul style="list-style-type: none">▪ Hauptproblem ist die Verkehrssituation Industrie Löwenberg - Champ Raclé – Moosstrasse: eine Koordination mit Kanton und ASTRA ist unumgänglich (übergeordnete Ebenen) |

Auf Basis der Rückmeldungen sowohl der Bevölkerung als auch der Mitwirkung der EigentümerInnen wurden einzelne Ergänzungen, Anpassungen und Präzisierungen am räumlichen Entwicklungskonzept vorgenommen.

5.3 Gesamtkonzept – Leitideen für die räumliche Entwicklung

Das räumliche Entwicklungskonzept basiert auf drei Leitideen mit den nachfolgenden Grundsätzen:

Grosszügige, grüne Landschaft

- Betrachtung des Löwenbergs in erster Linie als zusammenhängende, grosszügige, grüne Landschaft.
- Löwenberg als Eingangspunkt zum Seeland / grossen Moos: grosse Bedeutung der Landwirtschaft, Löwenberg als Teil des «Foodgürtels» (gemäss Vision).
- Ensemble Hügel, Schloss und Centre Löwenberg als identitätsstiftender Leuchtturm.
- Ökologischer Vernetzungsraum (u.a. Wildtierkorridore) mit Massnahmen, um Tiere den Wechsel zwischen Lebensräumen zu ermöglichen.
- Durch Ausgangslage MIV (bereits gut ausgebaut) und ÖV (beschränkte Ausbaumöglichkeiten) grosse Bedeutung des Fuss- und Veloverkehrs: attraktive Fuss- und Veloverbindungen (auch für E-Velos) zwischen Siedlungsgebieten und umliegender Landschaft.

Entwicklung durch Verdichtung im Bestand

- Priorität Verdichtung statt «Bauen auf der grünen Wiese», Umstrukturierung und Erneuerung des bestehenden Siedlungsgebiets.
- Hochwertige, nachhaltige, klimaneutrale Entwicklungen für Unternehmen mit Pionierrolle (gemäss Vision).
- Dichte = Begegnung = Innovation = Wertschöpfung = Qualitätsanspruch.
- Auch Wohnnutzung und Versorgung mitdenken, Fuss- und Veloverbindung von/nach Murten stärken, punktuell Nutzungsmischung verbessern.

Wichtigste Entwicklungsbausteine:

- Starke Entwicklung im Umfeld Bahnhofstestelle Muntelier-Löwenberg, Gebiet Hauptstrasse-West und Mitte.
- Aufwertung und qualitativ hochwertige Verdichtung der Industrie Löwenberg mit arbeits-extensiven Nutzungen und Nutzungen ohne grossen Publikumsverkehr.

Drei Zukunftszonen

- Entwicklungszonen als Reserven für innovative oder besondere Entwicklungen.
- Gebiete mit grossem Potenzial: Chancen nicht vorzeitig verbauen.
- Entwicklungen für die nächste Generation: entweder längerfristig oder mit Beitrag zur zukünftigen Lebensqualität.
- Keine Entwicklungspriorität, aktueller Fokus auf Zwischennutzung oder Landwirtschaft.

Wichtigste Entwicklungsbausteine:

- Expodrom: Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet für passende, arbeitsextensive Unternehmen (Schnittstelle Landwirtschaft, Freizeit).
- Industrie Löwenberg-Süd: langfristiges Neubaugebiet für passende Unternehmen an Schnittstelle Landwirtschaft (Produktion, Logistik, Verpackung) - Fokus auf arbeitsextensive Industrienutzungen, keine kundenintensiven Nutzungen wie Verkauf.
- Chaltbrunnenmoos: langfristiges Neubaugebiet (Reserve) für passende Spezialnutzung mit Mehrwerten für die Region und übergeordneter Ausstrahlung.

5.4 Gesamtkonzept – langfristiges Zielbild

Aus den Leitideen entstand ein räumliches Entwicklungskonzept als langfristiges Zielbild.



Abbildung 4: Gesamtkonzept, langfristiges Zielbild / Atelier Corso, Bryum, Transitec, Agrofutura

Das räumliche Entwicklungskonzept ist im Bericht des Bearbeitungsteams beschrieben und im Detail erläutert, sowohl pro Teilgebiet als auch thematisch (Konzepte und Prinzipien).

Es wird auf den Bericht des Bearbeitungsteams verwiesen - siehe dazu auch nachfolgendes Kapitel 5.5.

5.5 Räumliches Entwicklungskonzept – Bericht des Bearbeitungsteams

Als Ergebnis des Workshopverfahrens entstand ein räumliches Entwicklungskonzept als langfristiges Zielbild. Der Bericht des Bearbeitungsteams dokumentiert die Herleitung dieses Entwicklungskonzepts aus der Vision Löwenberg, beschreibt die Analyse und Handlungsansätze, welche zu einem Variantenstudium geführt haben. Aus diesem wurden schliesslich die Leitideen für die räumliche Entwicklung abgeleitet und zum Gesamtkonzept zusammengefügt.

Der Bericht erläutert die einzelnen Teilgebiete (Zooms) und die thematischen Konzepte und Prinzipien zu Landwirtschaft, Ökologie und Freiraum, Nutzung und Städtebau, MIV und Parkierung, Veloverkehr, öffentlicher Verkehr und Fussverkehr sowie Kreislauf und Energie.

Der Bericht behandelt des Weiteren:

Mengengerüst / Entwicklungspotenzial

Das Zielbild beinhaltet ein Entwicklungspotenzial von etwa 170'000 m² BGF (Bruttogeschossfläche), aufgeteilt in: - 16% Wohnnutzung - 13% Büros/Dienstleistungen - 4% Verkauf/Gastro - 67% Industrie/Gewerbe. Das Wachstum im gesamten Perimeter der Arbeitszone kann auf +500 Einwohnende (total 615 Einwohnende) und +1'610 Arbeitsplätze (total 2'110 Arbeitsplätze) geschätzt werden. (Angaben ohne Zukunftszone Chaltbrunnenmoos, da deren Nutzung noch nicht definiert ist).

Basierend darauf wurden die nötigen Parkplätze und der generierte Verkehr pro Teilgebiet geschätzt (Verkehrsaufkommen in einem Endzustand). Das Mengengerüst ist so konzipiert, dass der motorisierte Individualverkehr über das bestehende Strassennetz abgewickelt werden kann (mit begleitenden Massnahmen). So kann die Gebietsentwicklung unabhängig von grossen Investitionen in die Strasseninfrastruktur gewährleistet werden. Dabei ist die Abstimmung Siedlung - Verkehr («Richtige Nutzung am richtigen Ort») zentral: Konzentration Publikumsnutzungen entlang der Hauptstrasse in Muntelier - keine weiteren Publikumsnutzungen im Bereich Industrie Löwenberg.

Abstimmung und Verfahren

Der Bericht macht Aussagen zum Koordinationsbedarf und gibt Empfehlungen zu den weiteren Planungsschritten ab. Konkret werden für die unterschiedlichen Entwicklungsgebiete Hauptstrasse Muntelier und Industrie Löwenberg Vertiefungen oder Testplanungen vorgeschlagen, um das jeweilige Entwicklungskonzept zu präzisieren und auf den jeweiligen Kontext abzustimmen.

Es werden auch Empfehlungen zum Umgang mit aktuellen Bauvorhaben abgegeben.

Massnahmen

Der Bericht listet konkrete Umsetzungsmassnahmen auf und priorisiert diese (Etappierung).

Generell hat eine pragmatische Umsetzung Priorität, das Konzept basiert darum auf die bestehenden Strukturen (Parzellen, Infrastrukturen). Statt grosse, teure Massnahmen stehen kleinere, zusammenhängende Massnahmen im Vordergrund.

- Quickwins (Zeithorizont 2025 – 2028), insgesamt 11 Massnahmen
Die Quickwins-Massnahmen sind relativ einfach umzusetzende Massnahmen, welche nicht nur die aktuell bestehenden Probleme lösen, sondern auch wichtige Voraussetzungen für die spätere Entwicklung schaffen (Aufwertung des Bestehenden, weniger MIV-Dominanz usw).
- Priorität/Etappe 1 (Zeithorizont 2028-2035), insgesamt 5 Massnahmen

- Priorität/Etappe 2, (Zeithorizont 2032-2045), insgesamt 8 Massnahmen aufgeteilt nach Teilgebiet Hauptstrasse und Industrie Löwenberg
- Priorität/Etappe 3, Zukunftszonen (Zeithorizont ab 2045), insgesamt 6 Massnahmen

Der Bericht endet mit einem Fazit und Empfehlungen aus Sicht des Bearbeitungsteams.

Der Bericht des Bearbeitungsteams (Schlussversion vom 2. Juli 2025) liegt diesem Schlussbericht als eigenständiges Dokument bei.

6 Stellungnahme des Begleitgremiums

6.1 Würdigung

Anlässlich des Workshops 4 vom 24. Juni 2025 (Schlussworkshop) wird die Qualität der Arbeit des Bearbeitungsteams vom Begleitgremium gewürdigt.

Seitens der Fachexperten/in werden besonders folgende Punkte positiv hervorgehoben:

- Der Einbezug der Landschaft als Identitätsträger und deren Verankerung im Entwicklungskonzept
- Das Grundkonzept, bestehendes pragmatisch und in kleinen Schritten weiterzuentwickeln - dies erlaubt rasche erste Schritte (Quickwins), welche eine längerfristige Weiterentwicklung zulassen, unabhängig von Grossinvestitionen

Auch die Gemeindevertreter/innen zeigen sich mit dem Ergebnis des Workshop-Verfahrens sehr zufrieden: die Umsetzung der Vision, die inhaltliche und zeitliche Ausrichtung, der Detaillierungsgrad und die Berücksichtigung der Mitwirkungsergebnisse werden besonders hervorgehoben. Die Arbeit des Bearbeitungsteams wird verdankt.

6.2 Empfehlungen

Bemerkungen zum Bericht des Bearbeitungsteams

Zum Bericht des Bearbeitungsteams äusserte das Begleitgremium im Rahmen des Workshops 4 verschiedene Hinweise. Die entsprechenden Justierungen und Ergänzungen sind durch das Bearbeitungsteam nach dem Schlussworkshop soweit möglich vorgenommen worden und sind im Bericht des Bearbeitungsteams bereits berücksichtigt (Schlussversion vom 2. Juli 2025). Für die nächsten Schritte sind folgende Erkenntnisse zu beachten:

- Das bestehende Verkehrsproblem (Autoverkehr) muss langfristig in grösserem Massstab gelöst werden. Im Rahmen des WS-Verfahrens wurde untersucht, was möglich ist und was die Konsequenzen sind:
→ Multimodalität, richtige Nutzung am richtigen Ort, angepasstes Mengengerüst.
- Die Autobahn und die Bahnlinie sind starke Barrieren. Im Umgang mit den Wildtierkorridoren sind vor allem zusätzliche Störungen zu vermeiden.
- In einem nächsten Schritt sollen die Vorgaben für die Teilgebiete und die 3 Zukunftszonen weiter konkretisiert werden.

Empfehlungen für die Weiterentwicklung des strategischen Sektors

Das Begleitgremium empfiehlt die Berücksichtigung folgender Hinweise:

- Qualitäts- und Nachhaltigkeitsansprüche hochhalten
- Umsetzung ist eine grosse Aufgabe → externe Unterstützung holen
→ Gebietsmanagement rasch angehen, Kontinuität und Konstanz anstreben
- Gemeinden, Region und Kanton mit einbeziehen
- Vertiefungsplanungen angehen, auch für die Vorbereitung der Zukunftszonen
- Pragmatisch vorgehen: gut überlegen, wo investieren
- Logische Entwicklungsschritte planen (aus Sicht der öffentlichen Hand), aber Flexibilität bezüglich der tatsächlichen Entwicklung wahren
- Quickwin-Massnahmen ausloten: schnelle Umsetzung, kostengünstig, keine gegenseitigen Abhängigkeiten, stärkt die Akzeptanz des Konzepts bei den Akteuren
- Auf gute Kommunikation achten
- Auswirkungen auf die Entwicklung im restlichen Siedlungsgebiet der Gemeinden Muntelier und Murten beachten (Entwicklungsdruck Wohnnutzung; Verkehrslenkung; etc.)

Ausblick auf den Masterplan

Der Masterplan ist für die Gemeindebehörden ein pragmatischer Leitfaden und ein Koordinationsinstrument für die nächsten Legislaturperioden. Er ist eine Absichtserklärung und soll Entscheidungen auf Stufe Ortsplanung und Baugesuch legitimieren, ohne Grundsätze wieder in Frage zu stellen.

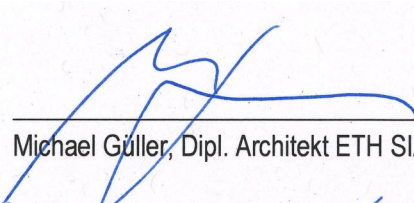
Wichtigste Empfehlungen zur Erarbeitung des Masterplans:

- Klare, konkrete Vorgaben für Prinzipien und Schlüsselemente
- Qualität des Entwicklungskonzepts sichern, hohe Ansprüche für Zukunftszonen fixieren (extreme Stapelung und Kompaktheit, zusammengefasste Parkierung)
- Konzentration auf Massnahmen, Umsetzungsschritte, Abhängigkeiten und Verantwortlichkeiten
- Pragmatischen Umsetzungsansatz beibehalten (kleine Schritte, Quickwins, Unabhängigkeit von Grossinvestitionen)
- Schlüsselemente möglichst schnell in grundeigentümergebundene Instrumente überführen
→ Übergangsregelungen vorsehen
- Kosten thematisieren (soweit möglich)

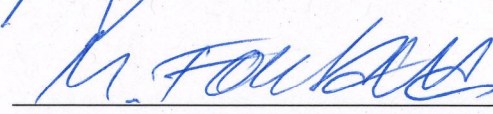
6.3 Genehmigung

Die stimmberechtigten Fach- und Sachexperten/innen genehmigen den Schlussbericht zum Workshopverfahren:

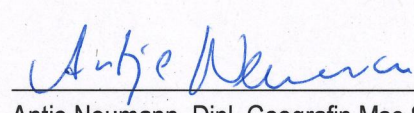
Muntelier/Murten, im November 2025



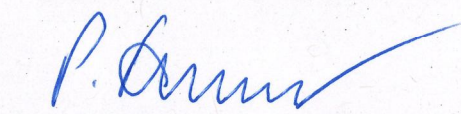
Michael Güller, Dipl. Architekt ETH SIA FSU (Vorsitz)



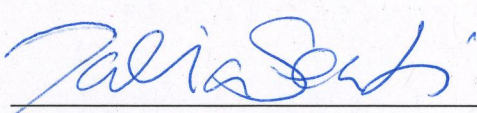
Massimo Fontana, Dipl. Landschaftsarchitekt HTL BSL



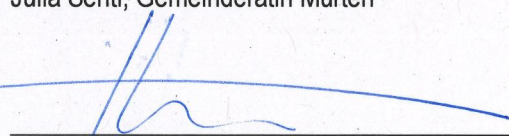
Antje Neumann, Dipl. Geografin Msc SVI.



Pascal Pörner, Ammann Muntelier



Julia Senti, Gemeinderätin Murten



Christoph Wieland, Oberamtmann Seebezirk