Einwohnergemeinde Herzogenbuchsee

Mitteilung des Gemeinderates

Herzogenbuchsee / Bahnhofgebiet West und Ost

Planung ehemaliges Fenaco-Areal – Öffentliches Mitwirkungsverfahren beginnt Mitte August

Planung ehemaliges Fenaco-Areal: Vom 16. August bis am 17. September liegen der Richtplan des Bahnhofgebiets West und Ost sowie die Zonenplan- und Baureglementsänderung im Bahnhofgebiet West zur öffentlichen Mitwirkung auf. Über letztere soll im Idealfall an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung im September 2022 abgestimmt werden.

Für die Bahnhofquartiere Ost und West erliess der Gemeinderat im Rahmen der Revision der Ortsplanung bereits 2013 einen «Richtplan Bahnhofquartier». Dieser wurde in den Jahren 2018/2019 in einem Gutachterverfahren zu einem Masterplan weiterentwickelt, mit ausgeprägter Verdichtung und städtebaulicher Ausgestaltung der Quartiere beidseits der Bahn. Für das «Bahnhofgebiet West», ehemals Areal Fenaco, wurde in den letzten zwei Jahren auf der Basis dieses Masterplans ein städtebauliches Richtprojekt erarbeitet.

Urbanes Quartier

Dem «Richtprojekt Bahnhofgebiet West» liegt folgende Vision zu Grunde: Auf dem Areal westlich der Bahn soll ein neues, urban geprägtes Quartier entstehen. Die Verbindung der beiden durch die SBB-Bahnlinie getrennten Ortsteile, nicht zuletzt mit der neuen Personenunterführung SBB, ist eines der übergeordneten Ziele der vorliegenden Planung. Die Grösse des Areals von rund fünf Hektaren erfordert ein ganzheitliches städtebauliches Konzept, wobei sich die Gestaltung gemäss den zuständigen Planern aus dem teilweisen Erhalt und der Transformation der identitätsstiftenden Industriebauten und -anlagen ableitet (vgl. unten –> Info städtebauliches Konzept). Ziel ist es, ein lebendiges und sozial durchmischtes Quartier mit attraktiven Wohnungen, Dienstleistungen, Gewerbe, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen und Kulturangeboten zu entwickeln. Angestrebt wird ein Nutzungsmix mit 700 bis 1000 Beschäftigten und Wohnungen für rund 1200 Personen.

Die vorliegende Wirkungsanalyse geht davon aus, dass sich die Entwicklung des gesamten Bahnhofgebiets mehrheitlich positiv auf Herzogenbuchsee auswirken wird. Erwartet wird ein Beitrag zur besseren Positionierung der Gemeinde auf dem Immobilien- und dem Arbeitsmarkt. Das wiederum wird sich, so die Analyse, günstig auf den Altersmix der Bevölkerung und damit auf die Einkommensstruktur, respektive die Gemeindefinanzen niederschlagen. Es wird von einer jährlichen Bruttowertschöpfung von über 80 Mio. Franken ausgegangen.

Richtplan Bahnhofgebiet, kantonaler Entwicklungsschwerpunkt

Ausgehend vom «Masterplan Bahnhofquartiere Ost und West 2019» und dem «Richtprojekt Bahnhofgebiet West 2021» wurde aktuell der «Richtplan Bahnhofgebiet West und Ost 2021» entwickelt. Dieser ist behördenverbindlich und wird vom Kanton genehmigt. Bestandteile der Gesamtplanung sind daneben der Bericht «Entwicklungsschwerpunkt ESP» und ein «Hochhauskonzept». Mit den kantonalen ESP definiert der Kanton Bern Standorte an Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs, an denen Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung konzentriert angesiedelt werden. Der ESP umfasst die Areale beidseits der Bahnlinie.

Hochhauskonzept
Das Hochhauskonzept seinerseits regelt die Gestaltung der für Buchsi prägenden Silobauten in den beiden Cluster «Byfang» (UFA / Fenaco) und «Bahnhofgebiet West» (Häfligerturm, Landi-Silo). Das Konzept wurde gemeindeübergreifend zusammen mit Niederönz erarbeitet. Während der Cluster «Byfang» eine bedarfsgerechte Weiterentwicklung des UFA/Fenaco Standortes regelt, zielt der Cluster «Bahnhofgebiet West» auf die Umnutzung und städtebaulich verträgliche Anpassung der beiden bestehenden Silobauten. Das schmale Landi-Silo passt schon jetzt und auch bei einer allfälligen Umnutzung zum Wohn- und Bürohochhaus zum künftigen urbanen Charakter des Quartiers. Bei der Umnutzung des Häfligerturms besteht gemäss Richtprojekt gar die Möglichkeit, das Gebäude gestaffelt um maximal drei zusätzliche Stockwerke zu erhöhen, womit die durch die versetzten Silobauten bestehende Charakteristik und damit die Abstimmung mit dem stadträumlichen Kontext erhalten bliebe. Daneben sollen aber keine weiteren Hochhäuser entstehen.

Nur noch eine einzige ZPP
Neu ist im Zonenplan nur noch eine einzige – grundeigentümerverbindliche – «Zone mit Planungspflicht ZPP A Bahnhofgebiet West» mit den übergeordneten planerischen Festlegungen vorgesehen; und nicht, wie im alten Richtplan Bahnhof angedacht, deren vier. Dafür teilt sich die neue ZPP in zwölf Sektoren sowie die «Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Q» für den Bahnhofplatz West auf. Die detaillierten Vorschriften für die einzelnen Sektoren sind dann im Rahmen der Überbauungsordnungen respektive durch qualifizierte Verfahren zu erarbeiten und zu erlassen, wobei die Genehmigungskompetenz hier beim Gemeinderat liegt.

Dieses Vorgehen erlaubt es, das Areal in Etappen zu transformieren. Die schrittweise Transformation bedingt aber, dass bestehende Bauten für eine gewisse Übergangszeit, bis zu ihren definitiven Nutzungen, einer Zwischennutzung zugeführt werden sollen. Diese sind für die rasche Belebung der brachliegenden Gebäude und Aussenräume von grosser Bedeutung.

Änderung Zonenplan und Baureglement
Weil das Areal künftig anders genutzt wird (Wohnen und Dienstleistungen), werden die Umzonung und eine Anpassung des Baureglements nötig. Aus der bisherigen Arbeitszone 1993 wird neu die Zone mit Planungspflicht «ZPP A Bahnhof West». Eingebettet in die ZPP A ist die «Zone für öffentliche Nutzungen ZöN Q», welche die Planung des neuen Bahnhofplatz West regelt. In den ZPP-Vorschriften ist in Absatz 8 die Regelung der oben angesprochenen temporären Zwischennutzungen festgelegt.

Neben den Unterlagen zur Änderung von Zonenplan und Baureglement werden für die Mitwirkung ebenfalls der «Richtplan Bahnhofgebiet West und Ost 2021» (bestehend aus Richtplankarte und Richtmodell) sowie der Erläuterungsbericht aufgelegt.

Ein weiteres Thema ist die Erschliessung durch die Quartiersammelstrasse West, wobei für die Querung der Lorrainestrasse mittlerweile zwei Hauptvarianten diskutiert werden: Die eine geht vom Bau der ursprünglich vorgesehenen Brücke aus – bei der anderen Variante wird dagegen darauf verzichtet und stattdessen die Strasse auf das Niveau der Lorraine-Unterführung abgesenkt (vgl. unten –> Info Verkehrskonzept). Im Rahmen der Mitwirkung werden der Bevölkerung beide Varianten vorgelegt.

Das städtebauliche Konzept

Ziel ist es, das Bahnhofquartier West zu einem lebendigen und sozial durchmischten Quartier mit Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung, Gastronomie, Kulturangebot und öffentlichen Einrichtungen zu entwickeln. Herzstück ist der neue Bahnhofplatz West mit dem Häfligerturm. Ausgehend vom Bahnhofplatz bilden die alte Abfüllerei und das Kesselhaus mit seinem ortsprägenden Hochkamin und den neuen Bauten den Rahmen für einen attraktiven Begegnungsort. Der Vorplatz der alten Abfüllerei wird zum öffentlichen Treffpunkt im Mosti-Quartier. Hier sollen auch zahlreiche Veranstaltungen stattfinden. Gemäss dieser Idee soll das Kesselhaus zu einem Restaurant oder einer Bar umgenutzt werden.

Dieses Gebiet, die eigentliche Industriebrache, zeichnet sich bereits heute als ein harter, versiegelter Freiraum aus, dessen Eigenheit erhalten werden soll. Auch künftig stehen die Gebäude dicht beieinander. Mit der gezielten Auswahl an prägenden, bestehenden Gebäuden wird das Alte weitergeführt, neu interpretiert und weitergebaut. Das zeigt sich etwa auch daran, dass die nicht mehr benötigten Bahngeleise und die «zusammengeflickten» Bodenbeläge auf dem Areal weitgehend belassen werden sollen. Ein urbaner Charakter prägt diesen Raum – das neue Quartier verkörpert die Transformation des einstigen Industriegebiets.

Dies im Unterschied zum angrenzenden Bereich «Wohnen», welcher sich den umliegenden Wohngebieten anpasst. Das Wohnquartier ist deutlich grüner – entsprechende Gebäude, Grün- und Spielflächen sowie Rückzugs- und Erholungsräume definieren diese Umgebung.

****

Das Verkehrskonzept

Ein wesentlicher Punkt bei der Erschliessung des Areals Bahnhof West ist die Vernetzung von Ost und West. Mit der Verlängerung der bestehenden Personenunterführung SBB wird diese Lücke behoben und via Bahnhofplatz West eine Verbindung zu den Perrons und zur Ostseite des Bahnhofs geschaffen. Zudem stehen zur Querung der Bahnlinie auch die Unterführungen Lorrainestrasse und Vogelsangweg zur Verfügung.

Der neue Bahnhofplatz West wird als Begegnungszone geplant. Neben dem Fuss- und Veloverkehr wird er auch vom öffentlichen Verkehr benutzt, zumal der Platz auf dem heutigen Bahnhofplatz Ost zu begrenzt für den Bau behindertengerechter Buskanten ist. Zukünftig sind also sowohl auf der Ost- als auch auf der Westseite Bushaltestellen vorgesehen. Für das Quartier westlich der Bahn und das angrenzende Niederönz entsteht so ein attraktiver Zugang zu Bus und Bahn.

Quartiersammelstrasse

Das Strassennetz ist hierarchisch gegliedert. Die neu geschaffene Quartiersammelstrasse entlang der Bahn, die «Jacques Häfliger-Strasse», auf der Tempo 50 gelten soll, bildet für den motorisierten Verkehr die Haupterschliessung. Auf ihr wird zudem ein Teil des Durchgangsverkehrs gebündelt und in die Bern- und Wangenstrasse geführt, wodurch die heute oft zur Umfahrung benutzte Unter- und Oberstrasse im Ost-Teil entlastet wird. Die Quartiersammelstrasse bildet daneben die äussere Erschliessung für das Areal Bahnhof West, während dahinterliegend eine neue Begegnungszone durch das Innere des einstigen Industriequartiers führt. Angrenzend führen Werkgassen und Wohnstrassen zu den verschiedenen Plätzen und Gebäuden. Damit soll die Koexistenz der verschiedenen Verkehrsmittel gefördert und die Verkehrssicherheit erhöht werden. Die Parkierung erfolgt unterirdisch; ebenfalls ist ein Park+Ride für die Bahnkundschaft vorgesehen.

Doch keine Brücke
Bisher war geplant, die Quartiersammelstrasse über eine Brücke über die Lorrainestrasse zu führen. Wie ein Variantenvergleich ergeben hat, macht ein Anschluss an die Lorraine-Unterführung aber mehr Sinn; nicht nur aus Kostengründen, sondern auch aus städtebaulicher Sicht. Im Rahmen der Mitwirkung soll sich die Bevölkerung zu beiden Varianten äussern können.

Der Bau der Quartiersammelstrasse wirkt sich auch auf den Verkehr im heutigen Bahnhof-Quartier auf der Ostseite aus, indem die bestehenden Strassen, wie im Verkehrsrichtplan vorgesehen, in ein Niedriggeschwindigkeitsregime überführt werden können. Der Bahnhofplatz Ost sowie die Bahnhof- und Bitziusstrasse werden als Begegnungszone geplant; auf den übrigen Strassen soll Tempo 30 gelten.

****

Terminplan: Informationsveranstaltung am 18. August

Während der Dauer der öffentlichen Mitwirkung von Montag, 16. August, bis Mittwoch, 17. September, werden gleichzeitig die Pläne und Modelle im Sonnensaal ausgestellt (Montag bis Freitag, 14.00 – 17.00 Uhr). Flankierend findet am Mittwoch, 18. August, eine Informationsveranstaltung in der Sporthalle Mittelholz statt (Beginn: 19 Uhr). Festgelegt sind auch bereits zwei Sprechstunden-Termine – am Montag, 23. August, sowie am Montag, 30. August, jeweils von 17.00 – 20.00 Uhr in der Ausstellung im Sonnensaal.

Die Eingaben zur Mitwirkung sind auf dem vorgegebenen Mitwirkungsblatt bis zum 17. September in elektronischer oder in Papierform der Gemeindeverwaltung zu übermitteln. Das Resultat der Mitwirkung wird in einem Mitwirkungsbericht festgehalten.

GV im September 2022
Der weitere Zeitplan sieht vor, die nach Auswertung der Mitwirkung aktualisierten Unterlagen Mitte Oktober beim kantonalen Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur Vorprüfung einzureichen. Nach Beendigung des Vorprüfungsverfahrens sowie einer öffentlichen Auflage im Juni 2022 soll im Idealfall im September 2022 an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung über die Unterlagen abgestimmt werden.