

# Wirkungsanalyse Areal Bahnhof West Herzogenbuchsee

Sozio-ökonomische Auswirkungen der Arealentwicklung auf die Gemeinde Résumé, 31.05.2021



## Projektteam

Nadina Pahud-Schiesser Sarah Fuchs Lukas Beck Benjamin Stadler Robert Salkeld

EBP Schweiz AG Mühlebachstrasse 11 8032 Zürich Schweiz Telefon +41 44 395 16 16 info@ebp.ch www.ebp.ch

Druck: 31. Mai 2021

Resumé\_Wirkungsanalyse\_Herzogenbuchsee\_210531.docx

Bild: Eigene Darstellung

#### Anlass und Annahmen

Im Gebiet westlich des Bahnhofs Herzogenbuchsee ist ein belebtes und durchmischtes Wohn- und Arbeitsgebiet geplant. Auf dem ehemaligen Fenaco-Areal ist ein Nutzungsmix angestrebt mit rund 700 Beschäftigten und Wohnungen für ca. 1'300 Personen, wobei die städtebauliche Setzung sowie die Zone mit Planungspflicht genügend Flexibilität zulassen, um im Verlauf der Entwicklungszeit auf die Nachfrage nach Arbeits- bzw. Wohnflächen reagieren zu können. Teile des Areals liegen im kantonalen Entwicklungsschwerpunkt «Herzogenbuchsee Bahnhof» und sollen somit zur nachhaltigen Siedlungs- und Wirtschaftsentwicklung der Gemeinde, der Region und des Kantons beitragen.

Das Planungs- und Beratungsbüro EBP Schweiz AG hat die Auswirkungen der geplanten Entwicklungen auf dem Areal Bahnhof West auf die Gemeinde Herzogenbuchsee in einer «Wirkungsanalyse» untersucht und bewertet. Da das Areal für die Ortsentwicklung von Herzogenbuchsee von besonderer Bedeutung ist, beabsichtigt die Gemeinde mit einer Teilzonenplanrevision das Areal Bahnhof West in eine Zone mit Planungspflicht (ZPP) zu überführen. Mit der ZPP werden neben Gestaltungsgrundsätzen auch eine Bandbreite zu Umfang und Art der Nutzungen festgelegt. Grundlage für die Bestimmungen der ZPP bildet das Richtprojekt. Die vorliegende Wirkungsanalyse basiert auf einem Nutzungsmix gemäss Richtprojekt mit rund 660 Arbeitsplätzen und 1'330 Einwohnerinnen und Einwohnern (vgl. Tabelle 1).

	Richtprojekt
Anzahl Beschäftigte	660
Anzahl Einwohner	1'330
Verhältnis Geschossfläche Wohnen /Arbeiten	79/21
Geschossfläche Arbeiten [m²]	20'400
Geschossfläche Wohnen [m²]	78'200
Nutzfläche Arbeiten [m²]	16'500
Nutzfläche Wohnen [m²]	59'800

Tabelle 1: Annahmen für Wirkungsanalyse

Die Erkenntnisse der Wirkungsanalyse sind im Folgenden in sieben Themenbereichen zusammengefasst.

### Positionierung und Image der Gemeinde

Das Immobilienberatungsunternehmen IAZI bewertet jährlich die Standortgunst der rund 930 grössten Gemeinden der Schweiz. Herzogenbuchsee positioniert sich unter den Oberaargauer Gemeinden und im kantonalen Vergleich im Gemeinderanking im vorderen Mittelfeld. Im nationalen Vergleich schneidet die Region Oberaargau und die Gemeinde Herzogenbuchsee jedoch weniger gut ab – von den rund 930 bewerteten Gemeinden positioniert IAZI Herzogenbuchsee auf Platz 747. Negativ bewertet werden unter anderem die fehlenden Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt sowie das bescheidene Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum der vergangenen Jahre. Mit der Arealentwicklung Bahnhof West kann davon ausgegangen



werden, dass Herzogenbuchsee in diesen Kriterien – und damit auch im Gemeinderanking – zulegen wird. Auch kann die Arealentwicklung – begleitet durch geeignete Kommunikationsmassnahmen – im Rahmen eines kommunalen und regionalen Standortmarketing einen positiven Beitrag zum Image der Gemeinde Herzogenbuchsee beitragen.

Kriterien gemäss Gemeinderanking nach IAZI	Effekt Arealentwicklung	Erwartete Auswirkung auf Ranking
Immobilienmarkt	Überdurchschnittliche Neu- bautätigkeit im Bereich der Wohnnutzung	71
Arbeitsmarkt	Zusätzliche Arbeitsplätze, auch im Dienstleistungssektor	71
Bevölkerungsstruktur	Zusätzliches Bevölkerungs- wachstum; höhere Durchmi- schung durch Neuzuzüger	71
Steuerbelastung	Kein Einfluss	<b>→</b>
Erschliessung	Kein Einfluss	<b>→</b>
Versorgung	Zentrumsergänzende Angebote auf dem Areal	71
Sicherheit	Kein Einfluss	<b>→</b>

Tabelle 2: Erwartete Auswirkungen der Entwicklung auf die Standortattraktivität

## Bevölkerungsstruktur

Gemäss Richtprojekt wird auf fast 80% der geplanten Geschossfläche auf dem Areal Wohnnutzung realisiert. Mit dem Abschluss der letzten Etappe werden auf dem Areal Bahnhof West damit insgesamt rund 1'300 Personen wohnen. Dies entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 18% gegenüber den im Jahr 2019 rund 7'300 in der Gemeinde wohnhaften Personen. Mit einer jährlichen Wachstumsrate von rund 1.3% bis 1.7% (gerechnet über eine Bauzeit von 10 bis 13 Jahre) wird die Entwicklung des Areals Bahnhof West den jährlichen Bevölkerungszuwachs von +0.8% der vergangenen fünf Jahre damit deutlich übersteigen.

Die zuziehende Bevölkerung orientiert sich am geplanten Wohnungsangebot mit den folgenden erwarteten Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur der Gemeinde:

— Das geplante Wohnungsangebot richtet sich primär an eine breite Mittelschicht, wobei mit einem gewissen Anteil an Eigentumswohnungen und der Zielgruppe der älteren Erwerbstätigen ab 55 Jahren auch steuerkräftigere Haushalte anvisiert werden. Einzelne spezielle Liebhaberobjekte (z. B. in den umgenutzten Silos) sind zudem im hohen Preissegment anzuordnen. Insgesamt sind jedoch geringe Auswirkungen auf die sozioökonomische Zusammensetzung der Bevölkerung von Herzogenbuchsee zu erwarten.



- Aufgrund der zentralen Lage und des geplanten Wohnungsangebots ist das Areal für ältere Paar- und Singlehaushalte besonders attraktiv. Dadurch wird erwartet, dass sich die demografische Struktur der Gemeinde leicht in Richtung ältere Personen verschieben wird.
- Aufgrund der Erfahrung aus anderen Projekten ist anzunehmen, dass viele der zuziehenden älteren Personen bereits in den Gemeinden Herzogenbuchsee und Niederönz wohnhaft sind. Aufgrund der erwarteten Umzüge von Haushalten mit älteren Personen innerhalb der Gemeinden entsteht auch ein Potenzial, dass in den Gemeinden Einfamilienhäuser und grosse Wohnungen für junge Familien frei werden und sich damit der Familienanteil mittel- bis langfristig erhöht.

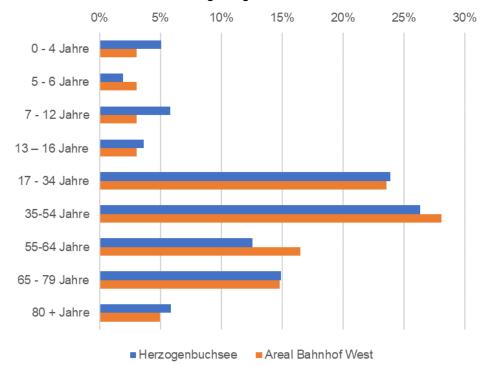


Abbildung 1: Erwartete Altersstruktur auf dem Areal im Vergleich mit Gesamtgemeinde

#### Öffentliche Infrastruktur

Die zusätzlichen Nutzungen auf dem Areal Bahnhof West führen dazu, dass zusätzliche Infrastrukturen benötigt werden. Insgesamt fallen im Zusammenhang mit der Arealentwicklung verschiedene Investitionen an (Bau der Quartiersammelstrasse, neue öffentliche Freiräume, etc.). Die Kostenverteilung zwischen Gemeinde und Grundeigentümer wird in einem noch zu erarbeitenden Vertrag geregelt. Die zusätzlichen Kinder auf dem Areal müssen beschult werden. Die aktuelle Schulraumplanung der Gemeinde (Schulraumplanung Herzogenbuchsee, Bericht Phase 1, Handlungsbedarf, 2020) bezieht die Arealentwicklung in den Bedarf mit ein. Die Kapazitäten der Infrastrukturen im Bereich Alters- und Pflegeheime, Sport- und Freizeitanlagen, sowie Infrastrukturen für Ver- und Entsorgung sind genügend gross, um die Entwicklung des Areals Bahnhof West aufnehmen zu können. Damit führt die Entwicklung auf dem Areal Bahnhof West zu einer besseren Auslastung dieser Infrastrukturen.





## Kommunale Finanzen

In den vergangenen Jahren konnten die Steuer- und sonstigen Erträge die Gemeindeausgaben knapp decken, dies jedoch nur aufgrund von ausserordentlichen Erträgen (sogenannten Sondereffekten). Zum Zeitpunkt des vollständigen Bezugs des Areals (Annahme 2035) vermögen die im Perimeter des Areals Bahnhof West erzielten Steuererträge die aus der Arealentwicklung direkt entstehenden Kosten ohne neue Infrastrukturen für die Gemeinde mit einem jährlichen Überschuss von rund 780'000 CHF zu decken.



Die Modellierung der Gemeindefinanzen zeigt, dass sich ein höherer Anteil Arbeitsnutzung sowie BewohnerInnen im höheren Erwerbsalter grundsätzlich positiv auf das Gesamtergebnis auswirken. Dabei muss allerdings mitberücksichtigt werden, dass Steuererträge von Unternehmen mit grosser Unsicherheit und Volatilität behaftet sind und die Nachfrage nach Büro- und Gewerbeflächen vor Ort allenfalls limitiert sein wird.

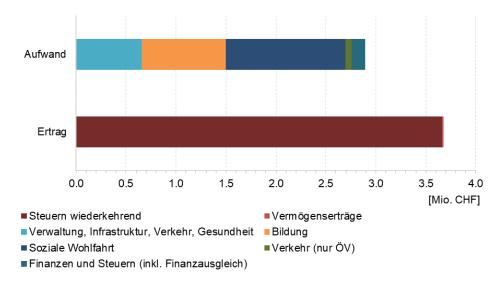


Abbildung 2: Erwartete induzierte Aufwände und Erträge bei vollständigem Bezug des Areals (Zeitpunkt 2035) in Mio. CHF

# Siedlungsstruktur / Freiräume / Quartierversorgung

Mit der Entwicklung des Areals entsteht auf der Westseite des Bahnhofs Herzogenbuchsee ein identitätsstiftender Begegnungsort mit Aufenthaltsqualität. Dazu tragen neben den geplanten Plätzen und Nischen innerhalb des Areals auch die neue Ankunftssituation beim Bahnhofseingang mit den zentrumsergänzenden Verkaufs- und Dienstleistungsangeboten bei. Die dichte Mischnutzung auf dem Areal wird die Umgebung des Bahnhofs beleben und die Nachfrage für das bestehende Versorgungs- und Dienstleistungsangebot der Gemeinde stärken. Zur Belebung am Tag und zu Abendstunden trägt eine gute Durchmischung der Bevölkerung sowie ein ausgeglichener Nutzungsmix auf dem Areal bei. Sowohl ein zu hoher Wohnanteil (Stichwort «Schlafquartier») als auch ein zu hoher Anteil an Arbeitsnutzungen («ausgestorbenes» Quartier am Abend und an den Wochenenden) sind zu vermeiden.





Abbildung 3: Ausschnitt aus Plan Erdgeschoss/ Freiraum (extra Landschaftsarchitekten, 2021)

#### Verkehr

Mit der Entwicklung des Areals wird die Vernetzung für den Fuss- und Veloverkehr deutlich verbessert. Die Erschliessung des Areals für den MIV soll über eine neue resp. ausgebaute Quartiersammelstrasse erfolgen. Aus Sicht Städtebau und Verkehrssicherheit wird eine Anbindung über die Lorrainestrasse gegenüber der bisher angedachten Anbindung über den Bahnhofplatz West als zielführender erachtet. Der Verkehr gelangt unabhängig von der Anbindung des Areals über die Farnsbergstrasse im Süden resp. die Bahnfeldstrasse im Norden auf die übergeordneten Kantonsstrassen (vgl. Abbildung 4). Diese beiden Knoten müssen den grössten Teil des im Areal künftig generierten Mehrverkehrs aufnehmen. Da die aktuelle Verkehrsbelastung nicht allzu hoch ist und entsprechende Leistungsreserven bestehen, kann der Mehrverkehr auf dem Netz gut verarbeitet werden.

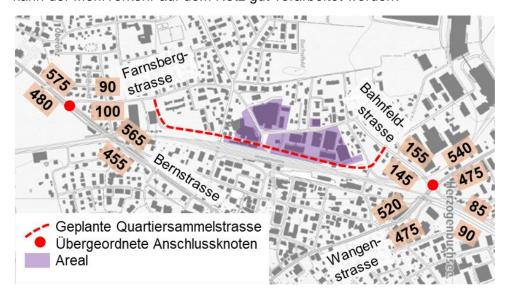
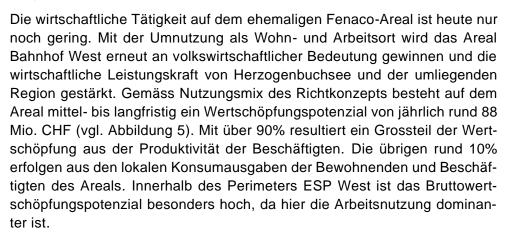


Abbildung 4: Erwartete Belastungen in der Abendspitzenstunde auf den übergeordneten Knoten mit Projekt Bahnhof West





## Regionalwirtschaft





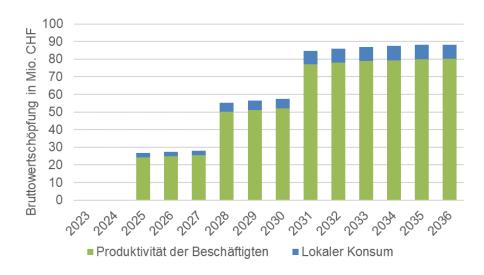


Abbildung 5: Erwartete Bruttowertschöpfung der Aktivitäten auf dem Areal

#### **Fazit**

Insgesamt wird erwartet, dass sich die Entwicklung des Areals in allen untersuchten Bereichen mehrheitlich positiv auf die Gemeinde Herzogenbuchsee auswirkt (vgl. Tabelle 3).

+++	Positionierung / Image der Standortgemeinde	Beitrag zu besserer Positionierung der Gemeinde, v.a. auf dem Immobilien- und Arbeitsmarkt
ŤŤ,	Bevölkerung	Dank ergänzender Positionierung des Areals sowohl hinsichtlich Altersmix als auch Einkommen positiver Einfluss
000	Öffentliche Infrastruktur	Bessere Auslastung bestehender Infrastrukturen Einzelne neue Infrastrukturen, die aber teilweise auch der Gesamtgemeinde zu Gute kommen
Ä	Kommunale Finan-	Positiver Beitrag zu Gemeindefinanzen erwartet



Tabelle 3: Zusammenfassende Einschätzung zu den Auswirkungen