



Gemeindeverwaltung  
Bernstrasse 2  
3360 Herzogenbuchsee

15. September 2021

## Mitwirkungsverfahren Bahnhof West: Stellungnahme der SP Buchsi

Sehr geehrter Herr Gemeindepräsident, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderats

Die SP Buchsi begrüsst die Stossrichtung und sieht in der Arealentwicklung auf dem ehemaligen Fenaco-Areal eine Chance, einen unverwechselbaren Ort an bester Lage zu schaffen. Insbesondere erachten wir das Prinzip der schrittweisen Transformation und der damit verbundenen Zwischennutzungen als sinnvoll und zielführend. Die SP würdigt die sorgfältig und umfassend erarbeiteten Unterlagen im Zusammenhang mit dem Richtprojekt. Im weiteren Planungsverfahren wird es aber nötig sein, der Bevölkerung die Sicherheit zu bieten, dass das neue Quartier gesellschaftliche, finanzielle und ökologische Mehrwerte für ganz Buchsi schafft. In unserer Stellungnahme konzentrieren wir uns daher auf die Aspekte, die aus Sicht der SP hinsichtlich der Mehrwerte für die Öffentlichkeit noch optimiert werden sollten.

---

### Rechtssicherheit für die Bevölkerung

Der Gemeinderat muss sich bewusst sein, dass die Gemeindeversammlung mit dem Beschluss der Zonenplan- und Baureglementsänderung ihren gesamten Einfluss auf diese für Buchsi zentrale Quartierentwicklung vom einen Tag auf den anderen vollständig einbüßen wird. Auf alles was jetzt nicht in der ZPP rechtlich verankert wird, hat die Gemeindeversammlung später keine Einflussmöglichkeit mehr und es ist fraglich, ob Aspekte, die jetzt nicht in der ZPP enthalten sind später in die Überbauungsordnungen aufgenommen werden.

Die Unsicherheit wird dadurch verstärkt, dass davon auszugehen ist, dass der Transformationsprozess viele Jahre beanspruchen wird und dadurch die Entscheidungsträger auf Seiten des Gemeinderats und womöglich auch bei der Grundeigentümerschaft sowie beim Planungsteam während des Prozesses immer wieder wechseln werden. Entsprechend stellen mündliche Zusicherungen und unverbindliche Texte langfristig gesehen für die Bevölkerung keine ausreichende Rechtssicherheit dar.



Es ist keineswegs so, dass die ZPP-Vorschriften einen Planungshorizont von 8 Jahren haben, wie vom Ortsplaner an der Orientierungsversammlung gesagt wurde. Die ZPP-Vorschriften sind solange gültig, bis sie revidiert werden. Und üblicherweise lassen sie sich nicht zu Ungunsten der Grundeigentümerschaft ändern (Gefahr von materieller Enteignung).

### **Antrag:**

Der Gemeinderat hat verbindlich zu definieren, welche Strategie er in den nächsten Jahren und Jahrzehnten im Areal Bahnhof West verfolgt. Entsprechend sind die wichtigsten Aspekte des Richtprojekts als verbindlicher Bestandteil der ZPP festzulegen. Zudem ist der Richtplan so auszugestalten, dass sich die Bevölkerung ein Urteil zur Strategie des Gemeinderats bilden kann.

---

### **Grösserer öffentlich zugänglicher Spielplatz**

Mit den drei grösseren Spielflächen (leere Rasenflächen) ist im Richtplan das rechtliche Minimum vorgesehen. Damit ist die SP nicht einverstanden. Wir zitieren nachfolgend aus dem Spielraumkonzept, das 2020 vom Gemeinderat verabschiedet wurde:

*Im Gebiet Bahnhof West wird voraussichtlich während vieler Jahre ein grosses Potenzial für attraktive Zwischennutzungen bestehen. Somit drängt sich dieses Gebiet perfekt für ein oder sogar zwei Quartiersspielplätze auf. Für die Grundeigentümerschaft und die Gemeinde ergäben sich dadurch grosse Vorteile:*

- *Das Gebiet könnte bereits kurzfristig einen Beitrag für die Öffentlichkeit leisten und könnte durch die Belegung ein attraktives Image erlangen ([www.attisholz-areal.ch](http://www.attisholz-areal.ch)).*
- *Die Spielplätze könnten (wenn richtig gesetzt) sinnvolle Vorinvestitionen für spätere Wohnnutzungen sein.*

*Wichtig ist dabei die enge Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft insbesondere zu folgenden Fragen:*

- *Überprüfung und Festlegung der Standorte (Nähe einer Bahnunterführung)*
- *Definition der Themen im Sinne der aktuellen und künftigen Gebietsentwicklung*
- *Ausgestaltung hinsichtlich einer hohen Aussenraumqualität und der erforderlichen Sicherheitsüberlegungen*
- *Regelung der Kostentragung*
- *Sicherstellung der öffentlichen Zugänglichkeit*
- *Vereinbarung der minimalen Nutzungsdauer*

Dieser im Spielraumkonzept geforderte öffentliche Spielplatz fehlt in den aufgelegten Unterlagen gänzlich. Dabei wäre dieser eine grosse Chance, das Areal in der Bevölkerung positiv zu besetzen und somit auch dessen Marktchancen zu erhöhen. Es ist leider bei weitem nicht sicher, dass später im Rahmen der Überbauungsordnung der Öffentlichkeit dienende Spielflächen ausgeschieden werden; an der Orientierungsversammlung wurden dazu unterschiedliche Auskünfte gegeben.

### **Antrag:**

Das Spielraumkonzept ist umzusetzen. Dazu ist in den ZPP-Vorschriften festzulegen, dass in jedem Zwischen- sowie im Endzustand insgesamt mindestens 500 m<sup>2</sup> für einen oder zwei öffentlich zugängliche Spielplätze in der Nähe einer Bahnunterführung bereitzustellen sind. Die im Spielraumkonzept erwähnten Modalitäten sind im Infrastrukturvertrag zu regeln.

---



## **Erhalt der bedeutsamen bestehenden Gebäude auch rechtlich sicherstellen**

In allen zur Mitwirkung aufgelegten Unterlagen wird betont, wie wichtig die Erhaltung von fünf Gebäuden und des Hochkamins für die Erhaltung des Areals ist. Die SP begrüsst diese Haltung, zumal damit auch grosse Mengen grauer Energie eingespart werden können. Im Baureglement werden jedoch Vorschriften vorgeschlagen, die es erlauben, die «bedeutsamen bestehenden Gebäude» mit gleicher Höhe und ähnlichem Volumen zu ersetzen, ein Ersatzbau des Häfligerturms könnte sogar noch rund 10 m höher werden als der heutige Turm. Für die Grundeigentümerschaft oder einen allfälligen Rechtsnachfolger wird mit den in der ZPP festgelegten Nutzungsmassen unabhängig vom Erhalt der beiden Türme ein Rechtsanspruch geschaffen.

Ein Ersatz der beiden Hochsilos mit neu gebauten Hochhäusern kommt aus Sicht der SP nicht in Frage. Die Höhe und das Volumen der beiden Silos hatten nur aufgrund ihrer Nutzung ihre Berechtigung. Ein neues Hochhaus für Wohnen und Dienstleistung wäre ortsbaulich nicht zu begründen und widerspräche auch den Ausführungen im Hochhauskonzept.

Das Kesselhaus mit dem Hochkamin und die alte Abfüllerei sollten aus Sicht der SP zwingend erhalten bleiben. Gerade die beabsichtigte Massnahme, im Kesselhaus ein Restaurant oder eine Bar zu integrieren, ist für die Belebung des Areals zentral. Würde das Kesselhaus dereinst mit einem Neubau ersetzt, würde diese Massnahme entscheidend an Kraft verlieren.

Beim Mostereigebäude können wir uns einen Ersatz in einem ähnlichen Volumen am ehesten vorstellen, wenn die Qualität des Ersatzes mit einem qualitätssichernden Verfahren sichergestellt wird.

Uns ist bewusst, dass die angesprochenen Gebäude gemäss Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege nicht als Baudenkmäler gelten. Unseres Erachtens ist die hier vorliegende Zielsetzung der Gemeinde, den ursprünglichen Charakter des Areals zu erhalten aber mindestens gleich hoch zu gewichten, wie die Einzelbetrachtung von Gebäuden durch den Kanton.

### **Antrag:**

In den ZPP-Vorschriften ist entweder der Abbruch der bedeutsamen bestehenden Gebäude auszuschliessen oder die zugesicherten Geschossflächen müssen sich auf die Umnutzung der bestehenden Gebäude beziehen (eventuell mit Ausnahme des Mostereigebäudes). Um Missverständnisse zu vermeiden, könnte mindestens bei den beiden Hochsilos anstelle von Koten für die Gebäudehöhe auf den Bestand verwiesen werden. Für einen Abbruch und Ersatzbau (gemäss Bauherrschaft erst in fernerer Zukunft denkbar) bräuchte es dann eine Änderung der ZPP und somit richtigerweise einen Beschluss durch die Gemeindeversammlung.

---

## **Transparenz über die finanziellen Auswirkungen**

Wachstum ist in der Öffentlichkeit nicht mehr per se positiv besetzt. Man fragt sich: «Und was haben wir davon?» Oft überwiegen in der Bevölkerung sogar die Nachteile des Wachstums, etwa die zu erwartende Verkehrszunahme oder der entstehende Investitionsbedarf beim Schulraum. Doch Entwicklungsgebiete wie das Fenaco-Areal sind auf den Goodwill der Bevölkerung angewiesen, da die Änderungen der Ortsplanung vor die Gemeindeversammlung kommen.



Die Wirkungsanalyse des Büros EBP macht zwar die Aussage, dass sich die Arealentwicklung für die Gemeinde im Endzustand lohnen wird, klammert aber die nötigen Investitionen in die öffentliche Infrastruktur aus und behauptet pauschal: «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.» Es fehlt eine detaillierte Auflistung der betrachteten Infrastrukturen und von Folgeinvestitionen, die einwohnerzahlabhängig sind. Diese sind nicht vernachlässigbar und dem Volk als Entscheidungsgrundlage (zumindest mit Schätzungen) vorzulegen. Es ist auch aufzuzeigen, wie sich die Finanzen bei weniger optimistischen Szenarien entwickeln könnten (wenn z.B. die Nutzung durch Dienstleistung und Gewerbe unter den Erwartungen bleibt und dadurch auch die Wohnnutzung blockiert wird). Denn finanziell uninteressant dürften die voraussichtlich über eine lange Zeit andauernden Zwischenzustände sein, während denen ein grosser Teil der neuen Infrastruktur relativ wenigen zusätzlichen Steuerzahlern gegenübersteht.

Da die Höhe der Mehrwertabgabe noch nicht bekannt ist und der Infrastrukturvertrag noch nicht ausgehandelt wurde, ist eine verlässliche Prognose erst recht unmöglich. Es stellt sich etwa die Frage, wie gross die Kostenbeteiligung der Grundeigentümerschaft an der öffentlichen Infrastruktur vor Ort – insbesondere an der Quartiersammelstrasse West – ist.

**Antrag:**

Die Höhe der Mehrwertabgabe sowie die Eckpunkte der Infrastrukturverträge und eine Schätzung der Kosten für die nötige öffentliche Infrastruktur sind noch vor der öffentlichen Auflage öffentlich bekannt zu machen, damit sich die Bevölkerung einen Eindruck über die finanziellen Konsequenzen des ambitionierten Wachstums westliche des Bahnhofs machen kann.

---

**Bezahlbarer Wohnraum**

Umnutzen und sanieren ist normalerweise teuer. Zwar ist es auch eine Frage der Grundrisse und der Aussenräume, ob es gelingt, zugunsten einer guten Durchmischung Familien mit Kindern anzuziehen. Ohne eine Quersubventionierung von Familienwohnungen wird diese Absicht jedoch in erster Linie am Preis scheitern. Die SP ist daher klar der Meinung, dass die Gemeinde ihren vor der Umzonung noch vorhandenen Einfluss geltend machen muss und diese Frage nicht dem Markt überlassen darf.

**Antrag:**

In der ZPP ist festzulegen, dass auf (den für Buchser Verhältnissen hohen) Neubauten ab vier Geschossen, das oberste Vollgeschoss nur erstellt werden darf, wenn die Nutzfläche eines Geschosses in Kostenmiete vermietet wird (aktuelles Beispiel aus Münsingen).

---

**Mikroklima, Natur und Umwelt**

Die SP begrüsst grundsätzlich die Absicht, die alten Beläge und Spuren als prägende Eigenschaften des Areals beizubehalten. Wir stellen aber auch fest, dass im Sommer der Hitzeinseleffekt im gesamten Bahnhofgebiet aufgrund der praktisch durchwegs versiegelten Bodenbeläge enorm ist. Dass geöffnete Flächen nicht begrünt, sondern mit Kies aufgefüllt werden sollen, stellen wir vor diesem Hintergrund in Frage. Aus mikroklimatischer Sicht wäre eine intensive Begrünung auch in Teilen des «Industriebereichs» wichtig.



Die im Richtprojekt beabsichtigten Dach- und Fassadenbegrünungen sind ein sinnvoller Ansatz. Auch die im Richtplan festgelegten Pflanzbereiche für Grossbäume werden begrüsst. Der SP ist es aber im Sinne des künftigen Mikroklimas, der Biodiversität und der Wohnqualität ein zentrales Anliegen, dass diese definierten Bereiche bereits kurzfristig möglichst vollständig mit geeigneten Gehölzen bepflanzt werden. Die Pflanzbereiche müssen eine ausreichende Grösse aufweisen und wo möglich zu zusammenhängenden Grünflächen verbunden werden, um die Anforderungen hinsichtlich Wurzelräumen, Retention und Mikroklima erfüllen zu können.

Einen grossen Anteil des Regenwassers abfliessen zu lassen resp. bestehende unterirdische Tanks als Retentionsbecken zu benutzen ist hinsichtlich des Ziels, die Temperatur in Bodennähe zu senken, nicht optimal. Unseres Erachtens muss ein möglichst grosser Anteil des Regenwassers versickert resp. im Terrain zurückgehalten werden und durch Bäume transpirieren zu lassen. Zudem sollte geprüft werden, ob nicht mit dem Dachwasser bzw. Platzabwasser der nur wenig durch motorisierten Verkehr genutzten, versiegelten Flächen Nasslebensräume gestaltet werden können. Neben ihrer Funktion für die Biodiversität beeinflussen sie mit zusätzlicher Verdunstung das Mikroklima.

#### **Antrag:**

Im Richtplan ist einerseits der Grünanteil im «Industriebereich» massgeblich zu erhöhen und andererseits ist festzulegen, dass die im Richtplan bezeichneten Bäume im gesamten Perimeter bereits im Zuge der ersten Teil-Überbauungsordnung möglichst vollzählig zu pflanzen sind. Zudem ist ein Massnahmenblatt Mikroklima zu erarbeiten, womit die beabsichtigten Massnahmen wie z.B. Fassadenbegrünungen oder die Sicherstellung der Kaltluftzirkulation verbindlicher werden, als die Absichtserklärungen im Erläuterungsbericht. In einem weiteren Massnahmenblatt sind verbindliche Aussagen zu den Bodenbelägen zu machen und insbesondere aufzuzeigen, wie diese hinsichtlich ökologischem Ausgleich und Mikroklima ihren Beitrag leisten können.

Um die Pflanzung von besser dem künftigen Klima angepassten Bäumen zu ermöglichen, ist in den ZPP-Vorschriften der Begriff «standortheimisch» durch den Begriff «standorttypisch» zu ersetzen.

---

#### **Verkehr**

Eine niveaugleiche Kreuzung der neuen Quartiersammelstrasse West mit der Lorrainestrasse zerschneidet die für den Veloverkehr wichtigste Ost-West-Verbindung. Das Gefährdungspotenzial für Schulkinder wäre in diesem Kreuzungsbereich hoch und die Verkehrsführung für Velofahrer (Anhalten und Anfahren am tiefsten Punkt) extrem unattraktiv. Ob der durch die niveaugleiche Kreuzung mögliche Gebäuderiegel zwischen Geleisen und Quartiersammelstrasse einen grossen Mehrwert aufweist, ist stark zu bezweifeln. Eine Bündelung von Geleisen und der Strasse erachten wir als konsequent.

Die ursprüngliche Planung der Quartiersammelstrasse West mit einer Brücke ist richtig (Variante 0). Auf eine Anhebung der Brücke – wie das in der bisherigen Planung geplant ist – kann verzichtet werden, da die Unterführung für LKW und Busse problemlos gesperrt werden kann.

#### **Antrag:**

An der Überführung der Quartiersammelstrasse West über die Lorrainestrasse ist festzuhalten. Die Lorraineunterführung ist für LKW und Busse zu sperren. Entsprechend ist auch die lichte Höhe der Unterführung auszulegen und die vorgesehene Brücke entsprechend abzusenken.



## **Parkierung**

Die SP Buchsi unterstützt das Erschliessungskonzept und insbesondere die Vorschrift, dass die Parkierung für Bewohner, Arbeitende und Besucher unterirdisch zu erfolgen hat. Unseres Erachtens fehlt aber ein klares Bekenntnis, dass aufgrund der optimalen Anbindung an den öffentlichen Verkehr eine reduzierte Anzahl Autoabstellplätze bereitgestellt werden soll. Die Gemeinde muss ein hohes Interesse daran haben, dass die neuen Wohnungen und Arbeitsplätze ein stark unterdurchschnittliches Fahrtenaufkommen generieren.

### **Antrag:**

In den ZPP-Vorschriften ist die Anzahl Autoabstellplätze auf max. 0.7 Plätze pro Wohnung zu beschränken (Beispiel ESP Bahnhof Nord, Langenthal). Im Rahmen der Teil-Überbauungsordnungen ist ein zukunftsorientiertes Mobilitätskonzept zu verlangen, mit dem Ziel, die Parkplatzziffer weiter zu senken und ausreichende Infrastruktur für die E-Mobilität zur Verfügung zu stellen.

---

## **Verkaufsnutzungen**

Im Suttergut in Burgdorf und im Geiser-Areal in Langenthal sind die derzeitigen Prognosen für die Vermarktung von neu gebauten und entsprechend teuren gewerblichen Erdgeschossflächen eher pessimistisch – selbst unmittelbar am Bahnhof einer Kleinstadt. In Buchsi wird das kaum anders sein und man muss aufpassen, dass die Gewerbeflächen östlich der Bahnlinie aufgrund der neuen Konkurrenz nicht noch mehr unter Druck geraten. Insbesondere ist zu vermeiden, dass die Ladennutzungen räumlich noch mehr auseinandergerissen werden. Für das Fenaco-Areal braucht es daher ein Profil, das sich von demjenigen des Bahnhofquartiers Ost unterscheidet. Wir gehen davon aus, dass vor allem auch mehr produzierendes aber nur mässig störendes Gewerbe angesiedelt werden müsste. Klassische Verkaufsnutzungen sollten dagegen auf das unbedingt nötige Minimum begrenzt werden.

### **Antrag:**

Verkaufsnutzungen von insgesamt maximal 600 m<sup>2</sup> im gesamten ZPP-Perimeter und maximal 300 m<sup>2</sup> pro Verkaufsgeschäft sind auszuschliessen (Beispiel ESP Bahnhof Nord, Langenthal), wobei darüber hinaus Verkaufsnutzungen zuzulassen sind, die mit der Produktion vor Ort zusammenhängen.

---

## **Nutzungsarten**

Die SP begrüsst, dass öffentliche Nutzungen wie KITA, Volksschule, Tagesstätten, Gemeinschaftsräume usw. in der gesamten ZPP explizit zugelassen werden auch wenn mit dem Begriff «Kindergärten» eine aus unserer Sicht zentrale öffentliche Nutzung fehlt. Unklar ist, ob öffentliche Nutzungen und Verkauf auch als Arbeitsnutzung angerechnet werden können.

### **Antrag:**

In der Aufzählung der öffentlichen Nutzungen ist der Begriff «Kindergärten» explizit zu nennen. Vor dem Hintergrund der vermuteten eher geringen Nachfrage nach den vom Kanton verlangten Arbeitsnutzungen sollte zudem sichergestellt werden, dass öffentliche Nutzungen und Verkauf auch als Arbeitsnutzungen angerechnet werden können.

---



## Energie

Die Gemeinde Herzogenbuchsee gilt seit 2008 als Energiestadt und hat seit 2014 einen rechtskräftigen Richtplan Energie. In diesem setzt sich die Gemeinde das ambitionierte Ziel, bis 2035 eine «4'000-Watt-Gesellschaft» zu sein (mit dem Endziel «2'000-Watt-Gesellschaft» bis 2050) und 70% des Wärmebedarfes mit erneuerbaren Energien zu decken. Die Erhöhung des Anteiles erneuerbarer Energien ist, wie im Erläuterungsbericht vermerkt, im Baureglement abgedeckt. Allerdings ist auch eine deutliche Reduktion des Energiebedarfs nötig, um die energiepolitischen Ziele zu erreichen, nicht zuletzt auch bei den umzunutzenden Altbauten, die von den erwähnten Baureglementsvorschriften nicht erfasst werden. Insbesondere die Umnutzung der beiden Hochsilos sind aus energetischer Sicht enorme Herausforderungen und die beabsichtigte Einsparung von grauer Energie ist nur lohnenswert, wenn auch der anschliessende Betrieb energiesparend erfolgt.

### Antrag:

Die ZPP-Vorschriften sind wie folgt zu ergänzen: «Beim Erlass der Teil-Überbauungsordnungen macht der Gemeinderat von seinen, zu diesem Zeitpunkt im kantonalen Energiegesetz vorgesehenen Kompetenzen Gebrauch, auch für Bestandesbauten verschärfte Energiebestimmungen festzulegen.» Zudem ist Abs. 12 der ZPP-Vorschriften zur Dachgestaltung so zu formulieren, dass eine Nutzung durch PVA ohne Dachbegrünung nicht ausgeschlossen wird (siehe auch Art. 17 Abs. 6 des Baureglements).

Wir bitten Sie, unsere Anträge im weiteren Planungsprozess in die verschiedenen Dokumente aufzunehmen. Für ergänzende Auskünfte sowie Gespräche stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

**SP Herzogenbuchsee**

Hans Wyssmann

Präsident