

Arealentwicklungsstrategie «Bahnaue»: Vision und Entwicklungsszenarien

Empfehlungen der Nichtständigen Kommission Bahnaue zu Händen des Gemeinderates

Version 1-0

Erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Nichtständigen Kommission Bahnaue und:

BHP
RAUMPLAN

 **planval**

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung.....	3
1.1	Die «Bahnaue»	3
1.2	Der Entwicklungsprozess.....	4
2.	Vision	5
3.	Vorgaben für die Szenarienbildung.....	5
4.	Szenario	7
5.	Prüfaufträge zuhanden des Gemeinderats:	10
6.	Anregungen zuhanden des Gemeinderats:.....	10
7.	Anhang.....	11

1. Einleitung

1.1 Die «Bahnaue»

Das Areal «Bahnaue» umfasst ein «bananenförmiges» Gebiet entlang der beiden Flüsse Sense und Saane. Es reicht von der Sensebrücke bis zur Saanebrücke (siehe Abbildung 1). Die Bahnaue ist gemäss räumlichem Entwicklungskonzept (REK) ein wichtiges Transformationsgebiet für Laupen. Auf dem Areal bestehen bereits heute vielfältige Nutzungen und Eigentümerschaften. Eine Übersicht dazu finden Sie auf den beiden folgenden Abbildungen unten. Verschiedene Arealteile der Bahnaue können in den nächsten Jahren transformiert werden, so etwa die Gebiete des ehemaligen Bahnhofs und des früheren Tanklagers, die sich im Besitz der Gemeinde befinden. Aktuell werden Teile des Gebietes der Bahnaue für die Umsetzung der Verkehrssanierung und der städtebaulichen Entwicklung genutzt. Dieses Projekt ist Ende 2028 abgeschlossen. Bis dann braucht die Gemeinde Laupen eine Strategie für die Entwicklung des Perimeters. Jetzt ist es an der Zeit, die entsprechenden Vorarbeiten zu leisten.



Abbildung 1: Das Gebiet der Bahnaue im Überblick

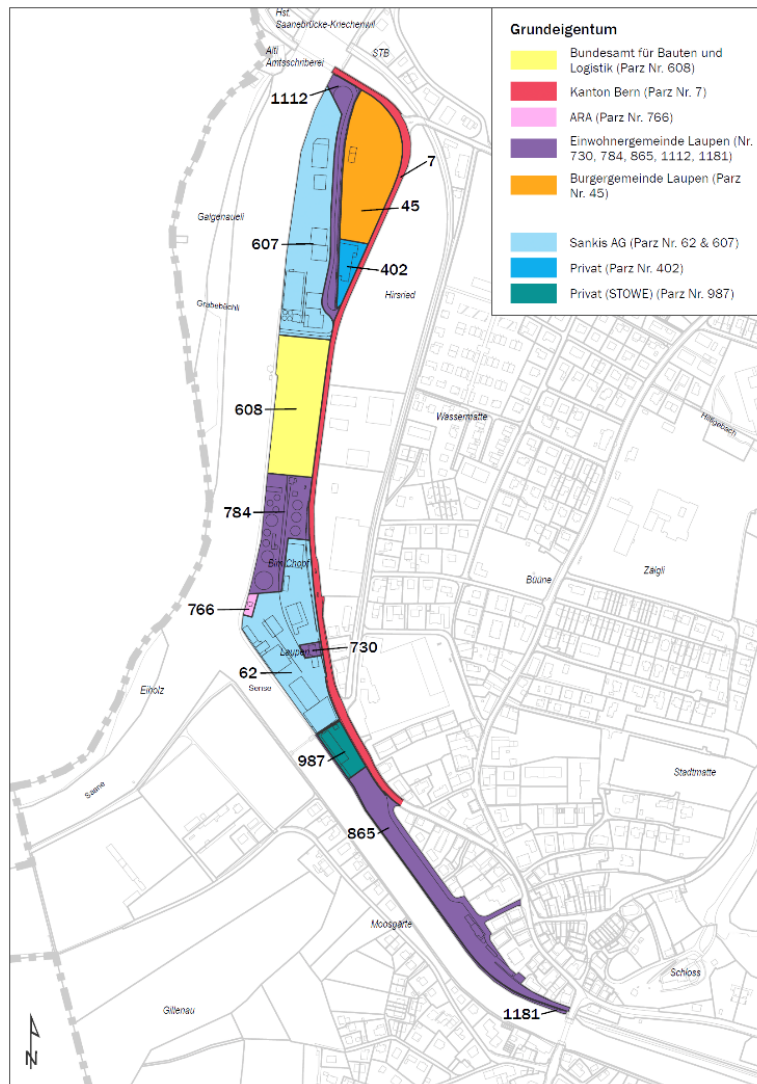


Abbildung 2: Übersicht Grundeigentumsverhältnisse Bahnaue

1.2 Der Entwicklungsprozess

Wie das Areal in den nächsten rund 20 Jahren umgenutzt wird, soll gut durchdacht und auf die Bedürfnisse der Laupener Bevölkerung abgestimmt werden. Die Entwicklung der Bahnaue erfolgt in mehreren Schritten und ist ein langjähriger Prozess.

Im ersten Schritt hat der Gemeinderat eine Nichtständige Kommission Bahnaue aus interessierten Laupener:innen gegründet. Anschliessend hat er diese bis Ende 2024 beauftragt, unter Einbezug der Bevölkerung, eine Arealentwicklungsstrategie mit Empfehlungen zuhanden des Gemeinderats zu erarbeiten.

Die Entwicklung der Strategie wird begleitet durch BHP Raumplan und planval. Im nächsten Schritt wird der Gemeinderat über die Umsetzung der Strategie entscheiden und diese ab 2025 in die Ortsplanungsrevision und weitere raumplanerische Verfahren integrieren. Anschliessend gilt es, das Areal in den nächsten rund 20 Jahren schrittweise zu entwickeln. Dabei sind auch Zwischennutzungen denkbar.

In der aktuellen Phase der Strategieentwicklung wurden bestehende Rahmenbedingungen geklärt und an zwei Innovationsworkshops Bedürfnisse und Nutzungsideen eruiert. Ausgehend von Rahmenbedingungen, Bedürfnissen und Nutzungsideen wurden in Zusammenarbeit mit der Nichtständigen Kommission eine Vision für das Areal sowie drei Entwicklungsszenarien entworfen.

Die Laupener Bevölkerung hatte vom 11. Juli bis am 25. August 2024 im Rahmen einer Online-Befragung die Möglichkeit, zur Vision und zu den Szenarien Stellung zu nehmen. 427 Personen haben an der Umfrage teilgenommen. Die Rückmeldungen wurden anschliessend anonym ausgewertet.

Im Rahmen der Konsultation war zudem geplant ein Workshop für Eigentümer:innen anzubieten. Da nur eine Eigentümerschaft Interesse zeigte, fand ein Eigentümergespräch mit dem Projektausschuss statt.

An einer abschliessenden Sitzung prüfte die Nichtständige Kommission die Anliegen aus der Onlinebefragung und dem Eigentümergespräch und finalisierte darauf aufbauend die Arealentwicklungsstrategie mit Empfehlungen zuhanden des Gemeinderates mit Vision, Vorgaben und einem Entwicklungsszenario.

Detaillierte Informationen zum Prozessverlauf und den Zwischenschritten finden sich im Anhang:

1. Fotoprotokoll Innovationsworkshop vom 14. März 2024 (
2. Fotoprotokoll Innovationsworkshop vom 19. März 2024
3. Fotoprotokoll Innovationsworkshop vom 3. Juni 2024
4. Grundlegendokument Entwicklungsszenarien Onlinebefragung vom 7. Juli 2024
5. Zusammenfassung Auswertung Onlineumfrage Bevölkerung vom 1. November 2024
6. Protokoll NSK-Sitzung vom 7. November 2024

2. Vision

Auf Grundlage der bestehenden Rahmenbedingungen und der an den Innovationsworkshops im März 2024 eruierten Bedürfnisse und Nutzungsideen wurde die nachstehende Vision formuliert. Die Vision ist ein übergeordnetes Zielbild, an dem sich die möglichen Entwicklungsszenarien und auch die späteren weiteren planerischen Schritte (z.B. Ortsplanungsrevision) orientieren. Der Zeithorizont beträgt dabei rund 20 Jahre. Ausserdem gibt die Vision Hinweise dazu, wie der Weg zur Realisierung gestaltet werden soll und was bei der Entwicklung beachtet werden muss.

Vision für die Bahnaue in rund 20 Jahren:

Die Bahnaue ist ein einladender Raum für verschiedene Bedürfnisse und Nutzungen der Bevölkerung von Laupen. Die Bahnaue bietet attraktive, ökologisch und biodivers gestaltete Grün- und Erholungsräume, Zugang zum Wasser, für alle Generationen vielfältige Begegnungsmöglichkeiten und bedürfnisgerechten Wohn-, Arbeits-, Kultur- und Freizeitraum. Die Entwicklung der Bahnaue erfolgt schrittweise und nachhaltig unter Einbezug der Bevölkerung sowie eingebettet in die Gesamtentwicklung der Gemeinde. Sie bietet Spielraum für die Bedürfnisse zukünftiger Generationen, berücksichtigt die Nachhaltigkeit und steigert die Attraktivität von Laupen – heute und in Zukunft.

3. Vorgaben für die Szenarienbildung

Zur Vision wurden für die Diskussion mit der Bevölkerung drei verschiedene Entwicklungsszenarien erarbeitet. Alle Entwicklungsszenarien bildeten dabei die gleiche Vision ab. Alle Szenarien sollten zudem eine realistische Chance auf Umsetzung haben. Daher wurden einerseits die Wünsche und Ideen aus der Nichtständigen Kommission in den Szenarien abgebildet, andererseits auch die raumplanerischen Rahmenbedingungen und Überlegungen zur Wirtschaftlichkeit und Finanzierbarkeit aus Sicht des

Gemeindehaushaltes berücksichtigt. Die Entwicklung der Bahnaue soll durch die Gemeinde ohne Steuererhöhung finanziert werden können.

In allen Szenarien sollten...

- ... ein neuer Grün- und Erholungsraum am Fluss und ein neuer Begegnungsort (z.B. mit Kultur- und Mehrzweckraum und Gastronomieangebot, Spielplatz) für die Bevölkerung entstehen.
- ... ein zusätzliches Wohn- und Arbeitsraumangebot für Gewerbe und Dienstleistung auf städtischen Parzellen geschaffen werden, um eine wirtschaftliche Wertschöpfung sowie Arbeitsplätze zu generieren.
- ... eine gute Verkehrs- und Mobilitätslösung (inkl. Langsamverkehr, Parkplätze) umgesetzt werden.
- ... die Interessen der Grundeigentümer berücksichtigt werden und vorhandene Nutzungen (wie z.B. Gewerbebetriebe, Jugendangebote, Reitplatz) bestehen bleiben können.

4. Szenario

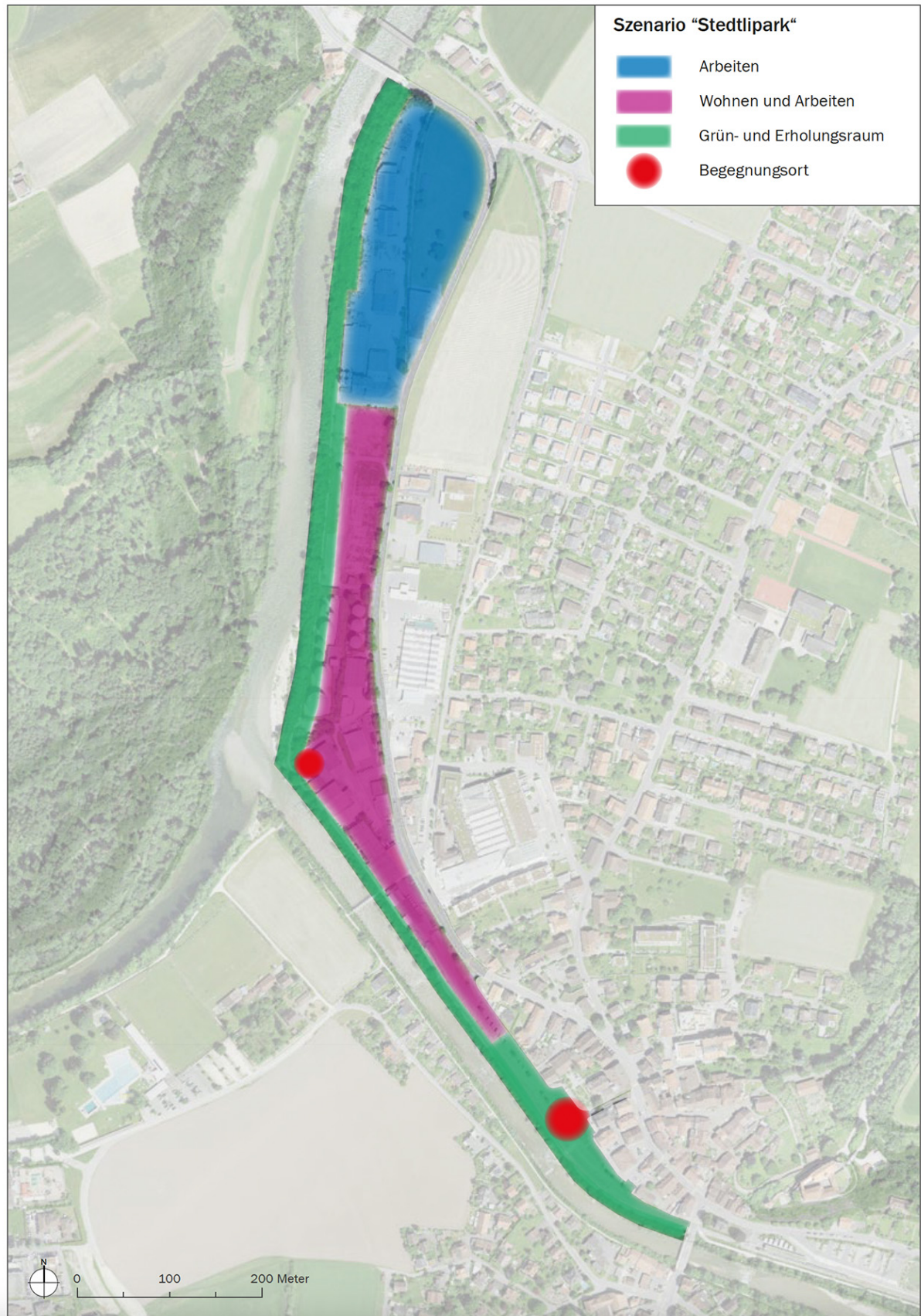
Die Nichtständige Kommission empfiehlt unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Konsultation der Bevölkerung und der Eigentümerschaften das nachstehende Entwicklungsszenario **«Stedtlipark - der zentrale Grün- und Erholungsraum neben der Altstadt»** zur weiteren Umsetzung. Das Szenario wird auf zwei Seiten mit Text und Schemaplan beschrieben und durch Prüfaufträge und Anregungen der Nichtständigen Kommission Bahnaue ergänzt.

Im Szenario sind verschiedene Nutzungsschwerpunkte dargestellt:

Grün- und Erholungsraum	Der Grün- und Erholungsraum soll vielseitig und ökologisch gestaltet sein und verschiedene Bereiche umfassen, darin enthalten sind der Gewässerraum und die Ufervegetation, weitere naturnahe Gebiete, Allmendwiesen sowie stärker gestaltete platzartige Begegnungsorte und Spielbereiche.
Begegnungsort	Darunter wird ein multifunktionaler Begegnungsraum (Mehrzweckraum) mit möglicher Gastronutzung verstanden. Neben diesem Begegnungsraum werden auf dem Areal weitere Begegnungsmöglichkeiten bestehen, z.B. in Grünräumen und Aussenräumen der Wohn- und Arbeitsnutzungen.
Arbeiten	In diesem Bereich sollen schwerpunktmässig gewerbliche Arbeitsnutzungen angeordnet werden mit Arbeitsplätzen in Gewerbe und Produktion, die sich aufgrund der Lärmemissionen weniger gut mit Wohnnutzungen vertragen.
Wohnen und Arbeiten	Hier sollen gemischt genutzte Quartiere entstehen. Es sind vielfältige Kombinationen von Wohnen und Arbeiten möglich. Wohnen mit ergänzenden Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten im Erdgeschoss, aber auch mehrgeschossige Dienstleistungsgebäude können hier Platz finden. Die konkreten Projekte sind etappenweise zu entwickeln.

Unter diesen Nutzungsschwerpunkten sind noch keine «Nutzungszonen» im Sinne der baurechtlichen Grundordnung zu verstehen. Gemeint ist, dass die so bezeichneten Räume schwerpunktmässig für diese Nutzungen zur Verfügung stehen sollen. Die genaue Ausformulierung von Nutzungszonen erfolgt im Rahmen der nächsten Ortsplanungsrevision.

Der Schemaplan gibt einen Überblick über die räumliche Verteilung der verschiedenen Nutzungsschwerpunkte. Er ist als Skizze zu verstehen und ist im Rahmen der weiteren Planung zu präzisieren.



Szenario «Stedtli» - ein zentraler Grün- und Erholungsraum neben der Altstadt	
Beschrieb	In diesem Szenario soll vis-à-vis der Altstadt ein neuer zentraler Grün- und Erholungsraum an der Sense geschaffen werden. In den Grün- und Erholungsraum soll auch ein Begegnungsort integriert werden. Während in diesem Szenario das zentrale Gebiet des alten Bahnhofareals als öffentlicher Raum vorgesehen ist, wird dafür auf der Tanklagerparzelle die längerfristige Möglichkeit für die Realisierung von privaten Wohn- und Arbeitsräumen angedacht. Angedacht sind neue Wohnraumangebote, die das bestehende Angebot in Laupen ergänzen wie z.B. grosse Familienwohnungen in Mehrfamilienhäusern mit gemeinschaftlich genutzten Aussenräumen ohne private Gärten und ergänzende Dienstleistungsangebote wie KITA, Spielgruppe etc. Denkbar wäre auch altersgerechtes Wohnen mit Serviceleistungen. Um auf der Tanklagerparzelle neuen Wohnraum zu realisieren, müsste jedoch aufgrund kantonaler Vorgaben die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr (Verschiebung Postautohaltestelle) sowie die Langsamverkehrsanbindung (neue Veloroute) verbessert werden.
Räumliche Aufteilung	- Zentraler öffentlicher Grün- und Erholungsraum neben der Altstadt - Neuer Begegnungsort beim Grün- und Erholungsraum im Bereich des ehemaligen Bahnhofs - Beibehaltung Jugend-Träff im Perimeter der Bahnaue - Durchmisches Quartier für Wohnen und Arbeiten im Bereich des heutigen zentralen Arbeitsgebiets am Saaneknie und auf der Tanklager- und Bundesparzelle - Erhalt des Arbeitsgebiets ganz im nördlichen Bereich
Weiteres	- Wohnen im Bereich Tanklager und Bundesparzelle bedingt eine Verbesserung der ÖV-Erschliessung - Umzonung der zentralen Arbeitszone (A2) nötig (Öffnung für Wohnen) - Zonenplanänderung im Rahmen der Ortsplanungsrevision nötig - Es bestehen die Optionen einer Umnutzung des ehemaligen Bahnhofs oder eines Ersatzneubaus.
Vorzüge und Chancen	- Schrittweise Entwicklung kann gut umgesetzt werden - Zentraler, gut erreichbarer Grün- und Erholungsraum vis-à-vis Stedtli und nahe vom Bahnhof - Aufwertung Vorstadt und Stedtli - Ertrag aus Mischnutzung (Wohnen und Arbeiten) trägt zur Finanzierung des Grün- und Erholungsraums bei - Rückbau des Tanklagers kann mit Erträgen aus neuen privaten Nutzungen (Wohnen und Arbeiten) finanziert werden.
Nachteile und Risiken	- Die ÖV-Erschliessung ist für Wohnen auf Tanklager- und Bundesparzelle aktuell ungenügend, es besteht ein gewisses Umsetzungsrisiko (da Umzonung nötig) - Erstellungs- und Unterhaltskosten für öffentlichen Grün- und Erholungsraum und Begegnungsort müssen in Gemeindehaushalt Platz finden - Nutzungskonflikte (z.B. Lärm/Littering) des Grün- und Erholungsraums mit bestehenden Wohnnutzungen in der Altstadt und Vorstadt möglich

5. Prüfaufträge zuhanden des Gemeinderats:

- **Standort Jugendtreff:** Der Jugendtreff soll weiterhin auf der Bahnaue Platz finden. Der Gemeinderat soll prüfen, ob der Jugendtreff auf einer Gemeindeparzelle im Perimeter der Bahnaue Platz finden könnte und wo genau der geeignetste Ort dafür wäre (aufgrund möglicher Nutzungskonflikte).
- **Erweiterung des Grünraums:** Im Rahmen der Konsultation hat sich gezeigt, dass ein grosses Bedürfnis nach Grün- und Erholungsräumen auf der Bahnaue besteht. Der Gemeinderat soll prüfen, inwiefern eine Erweiterung des Grün- und Erholungsraums gegenüber dem gezeigten Schemaplan «StedtliPark» möglich ist.

6. Anregungen zuhanden des Gemeinderats:

Die Nichtständige Kommission hält folgende Anregungen zum Umgang mit den Risiken fest:

- Die Spielregeln (Lärm, Littering etc.) sollen gut kommuniziert werden
- Die Zielgruppen (insbesondere Jugendliche) sollen im Entstehungsprozess des Grün- und Erholungsraums einbezogen werden
- In der Umsetzung der Planung sollen alle teilnehmen können (Alt und Jung)
- Die Bevölkerung soll bei der Erstellung sowie beim Unterhalt z.B. des Spielplatzes einbezogen werden (wie dies beim Spielplatz des Schulhauses gemacht wurde)
- Bei der Umsetzung sollen verschiedene Arten von «Ownership» in Betracht gezogen werden (Zuständigkeit nicht bei der Gemeinde, sondern z.B. bei Verein oder Firma)
- Das Lärm- und Littering Konzept soll angepasst werden
- Bei der Ausgestaltung soll darauf geachtet werden, Materialien etc. zu verwenden, die den Lärm möglichst dämpfen.
- Bei der Gestaltung soll auf die Konflikt- und Littering-Prävention geachtet werden

Anregungen zum weiteren Prozess

- An der Gemeindeversammlung soll über das Projekt informiert werden
- Die Nichtständige Kommission soll bei der Ortsplanungsrevision beteiligt werden
- Es sollen regelmässige Updates und Infos aus dem Projektfortschritt/-prozess an die Bevölkerung kommuniziert werden
- Es soll transparent über laufende Prozesse und Entscheide informiert werden
- Es soll eine rückblickende Informationsveranstaltung und eine separate für die NSK veranstaltet werden
- Die aktive Mitwirkung der Bevölkerung soll bei der Planung und im Unterhalt gefördert werden
- Der Informationsfluss soll beibehalten werden (Infoveranstaltungen, online, hybrid)
- Auch in Zukunft soll ein physischer Austausch zur Bahnaue ermöglicht werden
- Das Instrument der Onlineumfrage wird positiv gewertet und soll auch in Zukunft eingesetzt werden. Dabei ist eine nutzerfreundlichere und intuitivere Führung durch die Umfrage gewünscht.
- Es soll an die nahe Umgebung angeknüpft werden und diese soll in Überlegungen berücksichtigt werden
- Es sollen Wechselwirkungen mit anderen laufenden Projekten berücksichtigt werden
- Die Kommunikation war bisher textlastig. In Zukunft soll evtl. mit Bildern gearbeitet werden z.B. Comics (um keine zu konkreten Erwartungen zu erwecken wie bei klassischen Visualisierungen)
- Es soll ein Workshop mit Kindern und Jugendlichen in Betracht gezogen werden
- Es wird die Idee eines Bahnaue-Volksfests oder einer «Chilbi» vorgeschlagen
- Zwischennutzungen der Bahnaue sollen in Betracht gezogen werden (z.B. Pop-ups)

7. Anhang

Siehe separate Dokumente:

- Anhang 1: Fotoprotokoll Innovationsworkshop vom 14. März 2024
- Anhang 2: Fotoprotokoll Innovationsworkshop vom 19. März 2024
- Anhang 3: Fotoprotokoll Innovationsworkshop vom 3. Juni 2024
- Anhang 4: Grundlagendokument Entwicklungsszenarien Onlinebefragung vom 7. Juli 2024
- Anhang 5: Zusammenfassung Auswertung Onlineumfrage Bevölkerung vom 1. November 2024
- Anhang 6: Protokoll NSK-Sitzung vom 7. November 2024