

# Arealentwicklungsstrategie «Bahnaue»: Vision und Entwicklungsszenarien

## Grundlagen für die Online-Befragung

Erarbeitet in Zusammenarbeit mit der Nichtständigen Kommission Bahnaue und:

**BHP RAUMPLAN**  
Siedlung • Verkehr • Umwelt

 **planval**

## 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 grundsätzlich 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

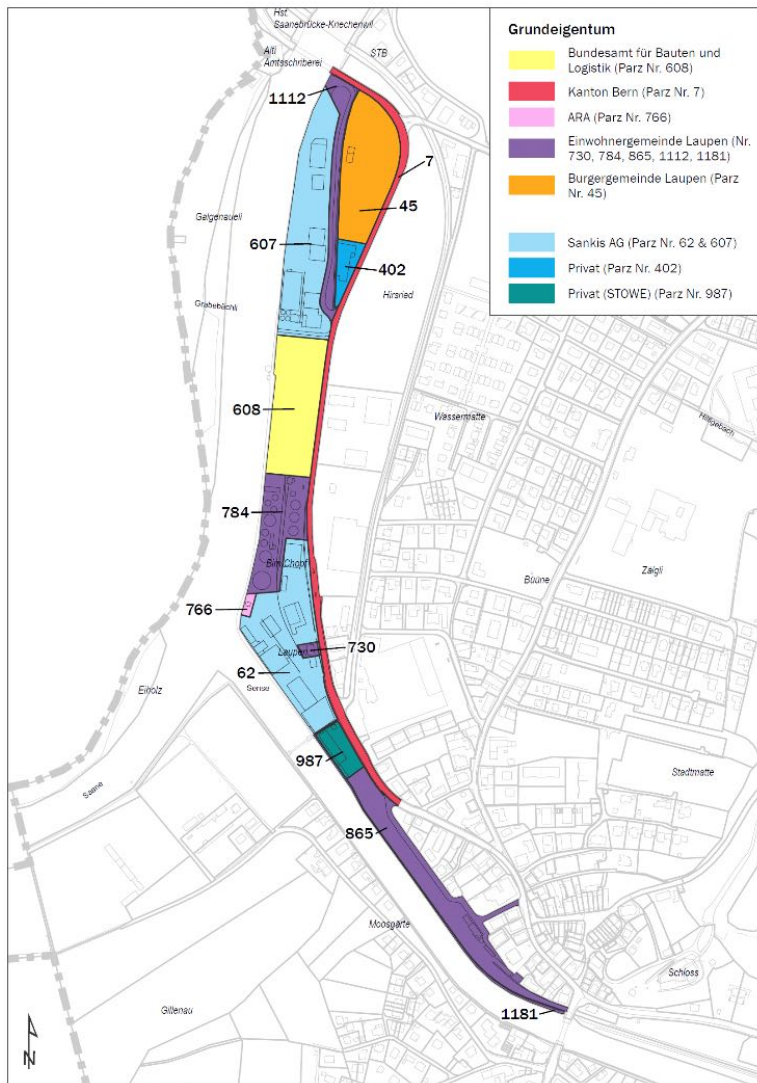


Abbildung 2: Übersicht Grundeigentumsverhältnisse Bahnaue

## 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, zusammengesetzt aus interessierten Laupenerinnen und Laupenern, damit beauftragt 2024 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. Jetzt besteht für die Laupener Bevölkerung die Möglichkeit, zur Vision und zu den Szenarien Stellung zu nehmen, im Rahmen einer Online-Befragung zwischen 11. Juli und 25. August 2024. Die Rückmeldungen werden anschliessend anonym ausgewertet und mit der Nichtständigen Kommission in die finale Strategie zuhanden des Gemeinderates eingearbeitet.

Möchten Sie an der [Umfrage](#) teilnehmen, bitten wir Sie, die nachstehende Vision und die drei Entwicklungsszenarien sorgfältig zu lesen und anschliessend die Umfrage auszufüllen. Wir freuen uns über Ihre Rückmeldung bis zum 25. August 2024.

Haben Sie Fragen? Dann melden Sie sich bei der Gemeindeverwaltung Laupen ([info@laupen-be.ch](mailto:info@laupen-be.ch)). Einfache Fragen beantworten wir gerne schriftlich. Bei ausführlicherem Klärungsbedarf besteht die Möglichkeit eines persönlichen Austauschs mit Gemeindepräsidentin Bettina Schwab oder Gemeinderat Hansjürg Jäger.

## 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 für alle Generationen vielfältige Begegnungsmöglichkeiten und bedürfnisgerechten Wohn-, Arbeits-, Kultur- und Freizeitraum mit attraktiven, ökologisch gestalteten Grünräumen und Zugang zum Wasser. 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 verschiedene Entwicklungsszenarien erarbeitet. Alle Entwicklungsszenarien bilden dabei die gleiche Vision ab. Alle Szenarien sollen zudem eine realistische Chance auf Umsetzung haben. Daher werden 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 sollen...

- ... ein neuer Grünraum am Fluss und ein neuer Begegnungsort (z.B. Kultur- und Mehrzweckraum und Gastronomieangebot) für die Bevölkerung entstehen.
- ... ein zusätzliches Wohn- und Arbeitsraumangebot für Gewerbe und Dienstleistung auf städtischen Parzellen geschaffen werden, um eine wirtschaftliche Wertschöpfung 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) bestehen bleiben können.

#### 4. Szenarien

Es wurden drei verschiedene räumliche Szenarien zur Vision entwickelt. Jedes Szenario trägt einen Namen passend zur Charakteristik seines Grünraums und wird auf zwei Seiten mit Text und Schemaplan beschrieben:

- Szenario «Saaneapark» - der Grünraum am Saaneknie
- Szenario «Stedtlipark» - der zentrale Grünraum neben der Altstadt
- Szenario «Uferpark» - der langgezogene Grünraum an den Flussufern

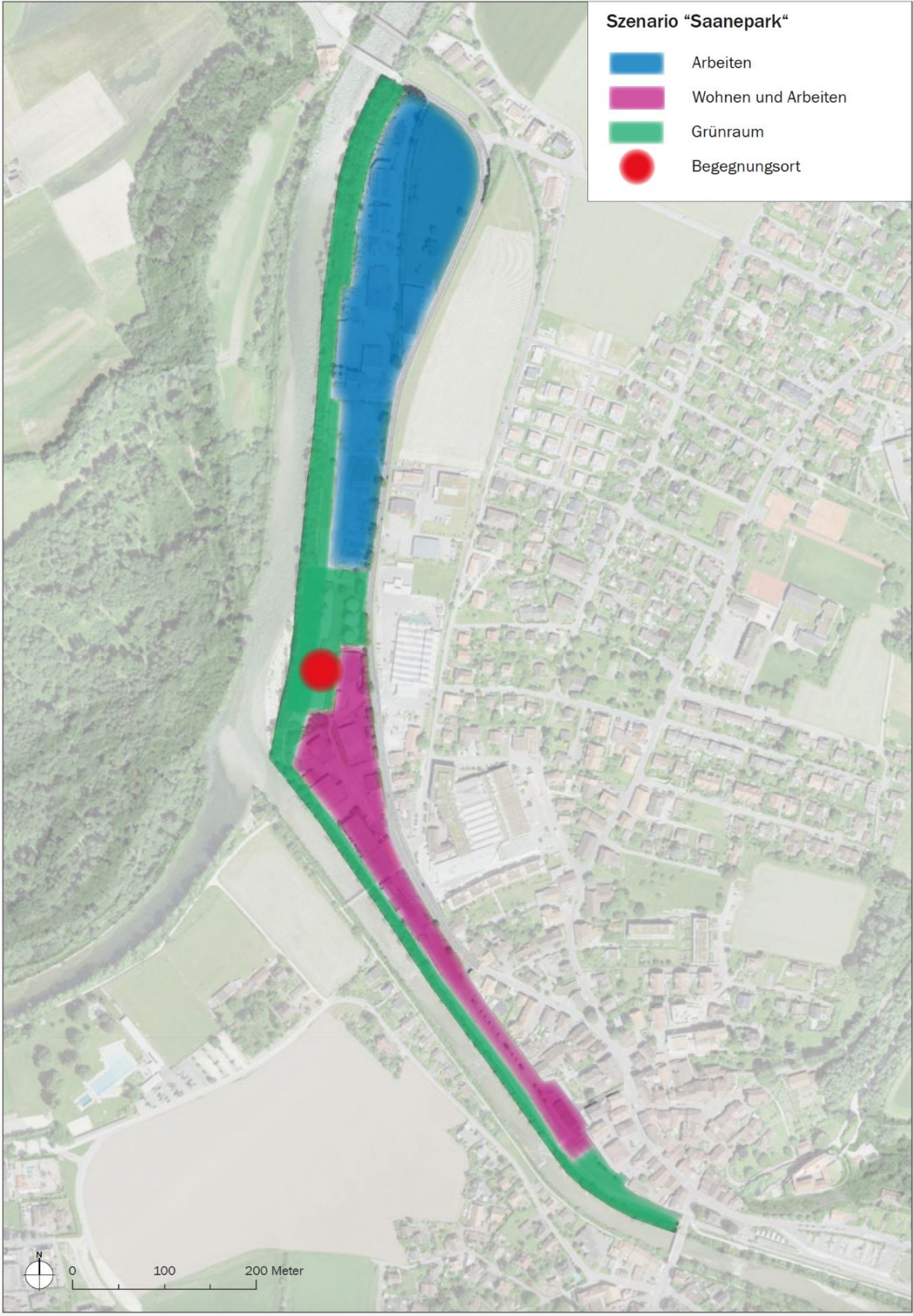
Die Abfolge der Szenarien entspricht keiner Priorisierung. Die Szenarien sollen gleichwertig diskutiert werden.

In den Szenarien werden verschiedene Nutzungsschwerpunkte dargestellt:

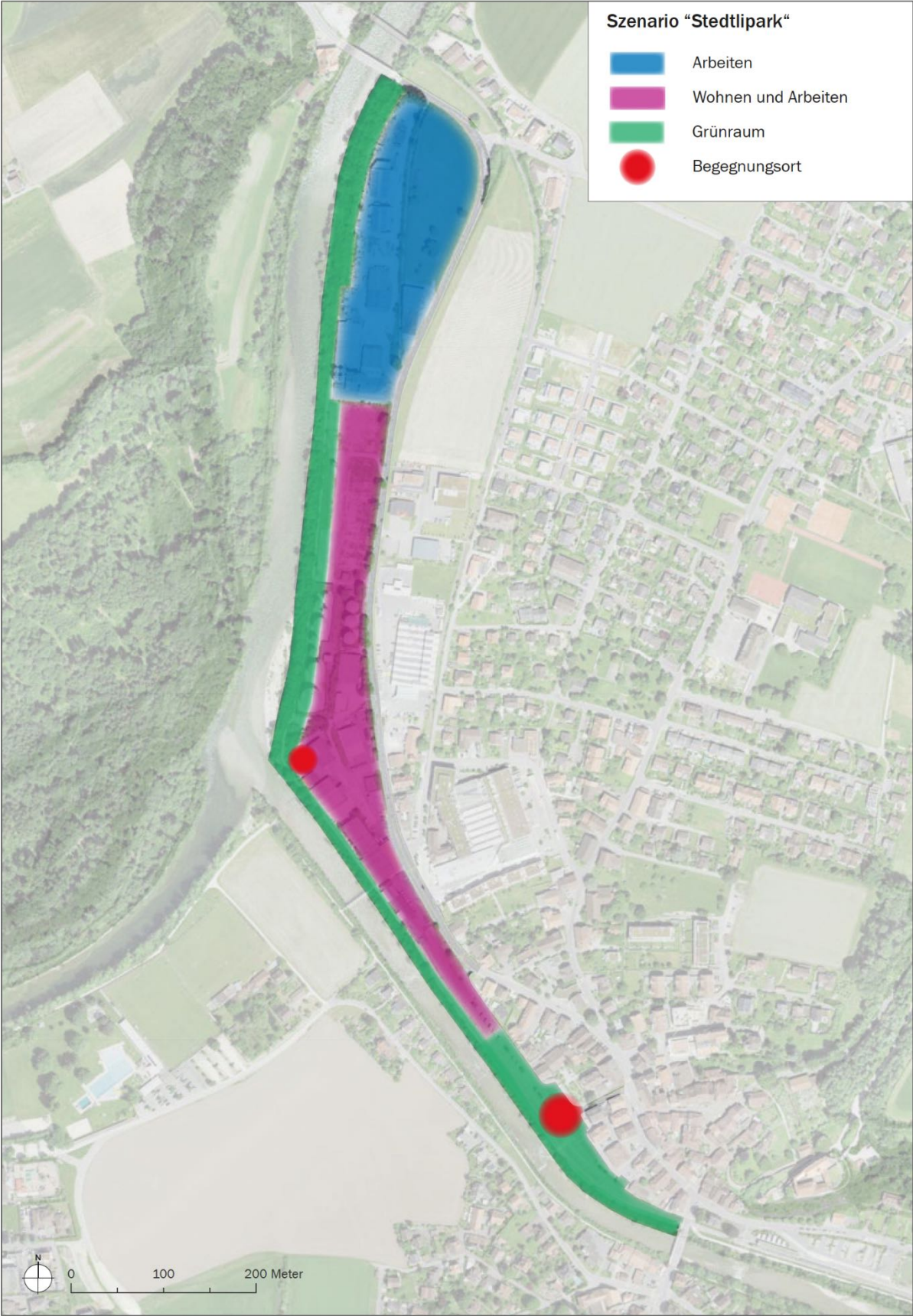
Grünraum	Der Grünraum soll vielseitig und ökologisch gestaltet sein und verschiedene Bereiche umfassen, darin enthalten sind der Gewässerraum und die Ufervegetation, weitere naturnahe Gebiete, Allmendwiesen sowie stärker gestaltete platzartige Begegnungsorte und Spielbereiche.
Begegnungsort	Darunter 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.

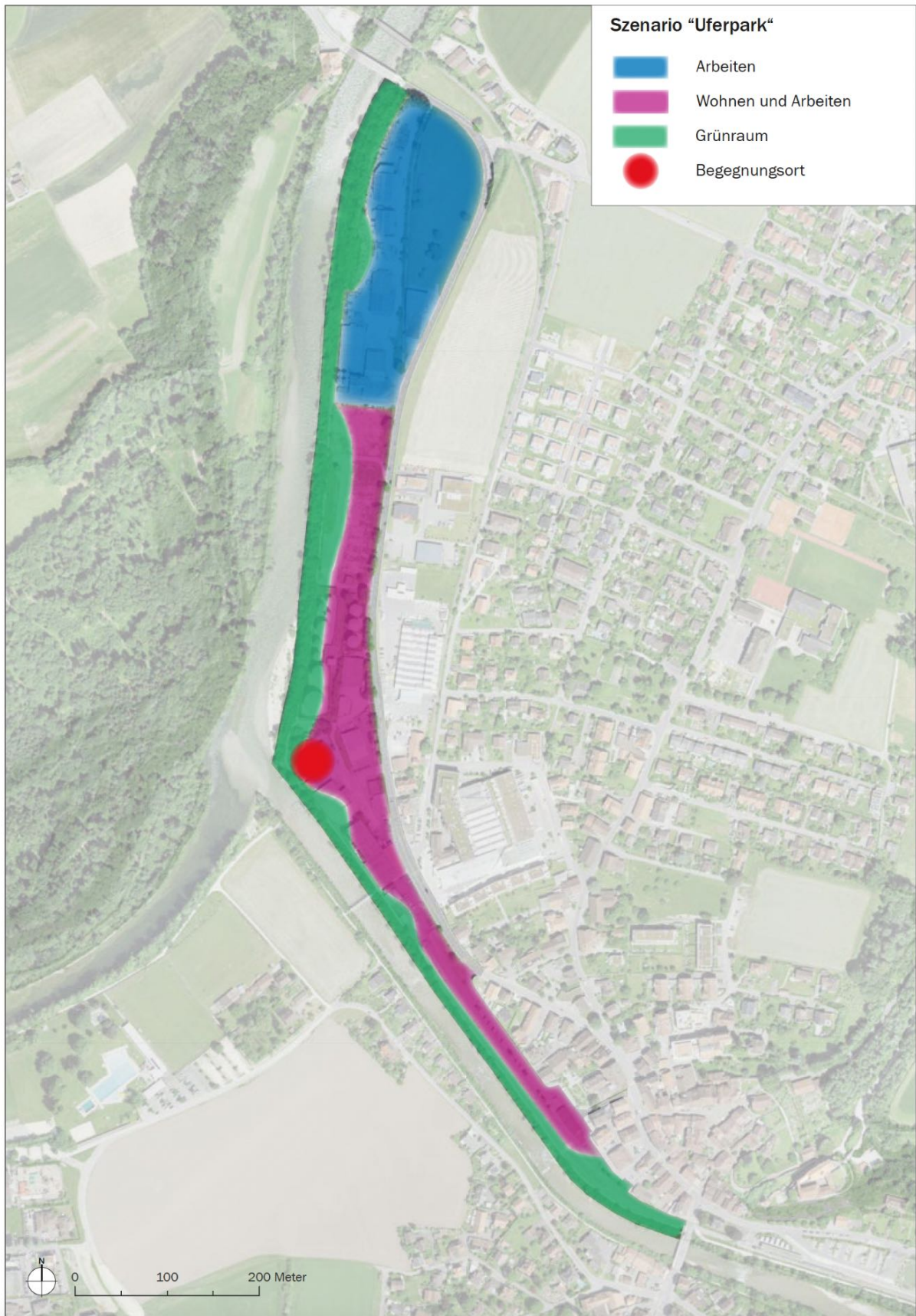
Die Schemapläne geben einen Überblick über die räumliche Verteilung der verschiedenen Nutzungen. Sie sind als grobe Skizzen zu verstehen.



<b>Szenario «Saanepark» - der Grünraum am Saaneknie</b>	
Beschreibung	In diesem Szenario soll ein neuer öffentlicher Grünraum an der Sensemündung («Saaneknie») geschaffen werden. Zusammen mit den Kiesbänken kann dort ein guter Zugang zum Wasser realisiert werden. Der neue Grünraum liegt ungefähr auf Höhe der Schulanlage, ist für die nördlichen Wohnquartiere von Laupen gut erreichbar und entlastet als zusätzlicher öffentlicher Freiraum das Schulhausareal. Auch der gewünschte neue Begegnungsort wird im Grünraum auf der ehemaligen Tanklagerparzelle Platz finden. Das heutige Arbeitsgebiet südlich davon mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen soll sich längerfristig in ein gemischtes Quartier für Wohnen und Arbeiten weiterentwickeln. Das ehemalige Bahnhofareal soll ebenfalls für Wohnen und Arbeiten an zentraler Lage genutzt werden. Angedacht sind neue Wohnraumangebote, die das bestehende Angebot in Laupen ergänzen. Denkbar wäre an dieser zentralen Lage z.B. altersgerechtes Wohnen mit Serviceleistungen. Von der Wohntypologie her sind Mehrfamilienhäuser ohne private Gärten und mit Dienstleistungsnutzungen in den Erdgeschossen vorgesehen. Im schmalsten Bereich besteht zwischen dem Gewässerraum und den bestehenden Wohnparzellen noch Raum für eine Baureihe.
Räumliche Aufteilung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuer Grünraum und Begegnungsort am «Saaneknie» auf der «Tanklagerparzelle»</li> <li>• Durchmischtes Quartier für Wohnen und Arbeiten im Bereich des ehemaligen Bahnareals (Rückbau Bahnhof) und weiter nördlich im heutigen Arbeitsgebiet</li> <li>• Erhalt des Arbeitsgebiets im nördlichen Bereich (inkl. Bundesparzelle)</li> </ul>
Weiteres	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Umzonung der zentralen Arbeitszone (A2) nötig (Öffnung für Wohnen)</li> <li>• Zonenplanänderung im Rahmen der Ortsplanungsrevision nötig</li> </ul>
Vorzüge und Chancen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neue Räume für Wohnen und Arbeiten an zentraler und gut erschlossener Lage</li> <li>• Stärkung des Zentrums als Wohn- und Arbeitsort</li> <li>• Stärkung des «Saaneknies» als Natur- und Erholungsraum</li> <li>• Ertrag aus Mischnutzung (Wohnen und Arbeiten) trägt zur Finanzierung des Grünraums bei</li> <li>• Rückbau des Tanklagers kann mit Erträgen aus neuen Nutzungen (Wohnen und Arbeiten) auf dem Bahnhofareal finanziert werden.</li> </ul>
Nachteile und Risiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eher dezentrale Lage des Grünraums</li> <li>• Erstellungs- und Unterhaltskosten für öffentlichen Grünraum und Begegnungsort müssen in Gemeindehaushalt Platz finden</li> </ul>



<b>Szenario «Stedtli» - ein zentraler Grünraum neben der Altstadt</b>	
Beschreibung	In diesem Szenario soll vis-à-vis der Altstadt ein neuer zentraler Grün- und Erholungsraum an der Sense geschaffen werden. In den Grünraum 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentraler öffentlicher Grünraum neben der Altstadt</li> <li>• Neuer Begegnungsort beim Grünraum im Bereich des ehemaligen Bahnhofs</li> <li>• Beibehaltung Jugend-Träff am bestehenden Standort</li> <li>• Durchmischtes Quartier für Wohnen und Arbeiten im Bereich des heutigen zentralen Arbeitsgebiets am Saaneknie und auf der Tanklager- und Bundesparzelle</li> <li>• Erhalt des Arbeitsgebiets ganz im nördlichen Bereich</li> </ul>
Weiteres	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen im Bereich Tanklager und Bundesparzelle bedingt eine Verbesserung der ÖV-Erschliessung</li> <li>• Umzonung der zentralen Arbeitszone (A2) nötig (Öffnung für Wohnen)</li> <li>• Zonenplanänderung im Rahmen der Ortsplanungsrevision nötig</li> <li>• Es bestehen die Optionen einer Umnutzung des ehemaligen Bahnhofs oder eines Ersatzneubaus.</li> </ul>
Vorzüge und Chancen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schrittweise Entwicklung kann gut umgesetzt werden</li> <li>• Zentraler, gut erreichbarer Grünraum vis-à-vis Stedtli und nahe vom Bahnhof</li> <li>• Aufwertung Vorstadt und Stedtli</li> <li>• Ertrag aus Mischnutzung (Wohnen und Arbeiten) trägt zur Finanzierung des Grünraums bei</li> <li>• Rückbau des Tanklagers kann mit Erträgen aus neuen privaten Nutzungen (Wohnen und Arbeiten) finanziert werden.</li> </ul>
Nachteile und Risiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die ÖV-Erschliessung ist für Wohnen auf Tanklager- und Bundesparzelle aktuell ungenügend, es besteht ein gewisses Umsetzungsrisiko (da Umzonung nötig)</li> <li>• Erstellungs- und Unterhaltskosten für öffentlichen Grünraum und Begegnungsort müssen in Gemeindehaushalt Platz finden</li> <li>• Nutzungskonflikte (z.B. Lärm/Littering) des Grünraums mit bestehenden Wohnnutzungen in der Altstadt und Vorstadt möglich</li> </ul>



Hinweis: Die «Grünraum-Ausbuchtungen» sind auf dem Schemaplan symbolisch dargestellt. Sie können sich in der Umsetzung auch an anderen Stellen befinden, wobei die Eigentumsgrenzen respektiert werden.

<b>Szenario «Uferpark» - der langgezogene Grünraum an den Flussufern</b>	
Beschreibung	In diesem Szenario soll ein langgezogener Grünraum entlang der Flussräume Sense und Saane auf der ganzen Länge der Bahnaue geschaffen werden. Zusammen mit den Kiesbänken in der Saane kann ein guter Zugang zum Wasser geschaffen werden. Das heutige zentrale Arbeitsgebiet mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen soll sich längerfristig in ein gemischtes Quartier für Wohnen und Arbeiten weiterentwickeln. Der gewünschte Begegnungsort soll in diesen Bereich integriert werden. Das ehemalige Bahnhofareal im Süden sowie die Tanklager- und Bundesparzelle nördlich sollen für attraktive, den Ort gut ergänzende Wohn- und Arbeitsraumangebote genutzt werden. Angedacht sind neue Wohnraumangebote, die das bestehende Angebot in Laupen ergänzen. In den zentralen Bereichen am alten Bahnhof könnte beispielsweise auf altersgerechten Wohnraum und vielseitige Dienstleistungsangebote gesetzt werden, im nördlichen Bereich auf Höhe des Schulareals eher auf Familienwohnraum mit gemeinschaftlichen Aussenräumen und ergänzende Dienstleistungsangebote wie KITA, Spielgruppe etc. 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Linearer Grünraum entlang der Flussufer mit mehreren «Ausbuchtungen».</li> <li>• Neuer Begegnungsort im zentralen Bereich Wohnen und Arbeiten am Saaneknie (z.B. beim heutigen Jugendträff)</li> <li>• Durchmischtes Quartier für Wohnen und Arbeiten im Bereich des ehem. Bahnareal (Rückbau Bahnhof), dem zentralen Arbeitsgebiet und auf der Tanklager- und Bundesparzelle</li> <li>• Erhalt des Arbeitsgebiets ganz im nördlichen Bereich</li> </ul>
Weiteres	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wohnen im Bereich Tanklager und Bundesparzelle bedingt eine Verbesserung der ÖV-Erschliessung</li> <li>• Umzonung der zentralen Arbeitszone (A2) nötig (Öffnung für Wohnen)</li> <li>• Zonenplanänderung im Rahmen der Ortsplanungsrevision nötig</li> </ul>
Vorzüge und Chancen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Linearer Grünraum verbindet Nutzungen und Quartiere längs der Flüsse</li> <li>• Hohes Potenzial für neuen attraktiven Wohnraum</li> <li>• Gute Wirtschaftlichkeit aus Sicht der Gemeindefinanzen, da auf den Parzellen der Gemeinde viele Wohn- und Arbeitsflächen realisiert werden können, die Erträge ermöglichen</li> <li>• Grünraumerstellung könnte teilweise durch Dritte erfolgen (kombiniert mit Wohnprojekten)</li> <li>• Rückbau des Tanklagers kann mit Erträgen aus neuen privaten Nutzungen (Wohnen und Arbeiten) finanziert werden</li> </ul>
Nachteile und Risiken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Die ÖV-Erschliessung ist für Wohnen auf Tanklager- und Bundesparzelle aktuell ungenügend, es besteht ein gewisses Umsetzungsrisiko (da Umzonung nötig)</li> <li>• Nutzungskonflikte (z.B. Lärm/Littering) des Grünraums mit den Wohnnutzungen möglich</li> <li>• Erstellungs- und Unterhaltskosten für öffentlichen Grünraum und Begegnungsort müssen in Gemeindehaushalt Platz finden</li> </ul>