

Leist Obere Au - Kommission Politisches

Rolf Steffen, Paul Rosser

Rückmeldung Geschäfte 13.05.2025

Kauf Parzelle 1815

Gemeinderat und Burgergemeinde sind sich über den Kauf des Grundstücks Nr. 1815 mit einer Fläche von 7'761 m² an der Ahornstrasse einig geworden. Die Gemeinde kann das Grundstück, welches sich bereits in der Zone für öffentliche Nutzung ZöN befindet, für die längst nötige Weiterentwicklung des Schul- und Sportareals, u.a für den Bau einer Mehrfachhalle, erwerben.

Der Kaufpreis für die Parzelle beträgt 1'790'000 Franken.

Wir unterstützen den Kauf der Parzelle 1815 mit Landabtausch.

Argumente pro:

- Strategischer Weitblick, Schulraumsicherung
- Einzonung bereits erfolgt
- Kosten bereits im Budget eingestellt

Argumente contra:

- Kosten (eigentlich kein Argument)

UeO Louelipark

Entwicklung aus regionalen Händen

Das Rigips-Areal im nördlichen Ortsteil Untere Au liegt an zentraler, gut erschlossener Lage in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof Heimberg. Seit der Stilllegung des Rigips-Betriebs im Jahr 2019 wird das geschlossene Areal gewerblich zwischengenutzt. Die Bernische Pensionskasse und die Frutiger AG als Grundeigentümerinnen beabsichtigen, das Areal zu entwickeln und ein Zentrum mit Wohnungen, Gewerbe und allgemein zugänglichen Freiräumen zu realisieren.

Von Industrie zu einem begrüneten Wohn- und Arbeitszentrum

Mit dem «Louelipark» entstehen in Heimberg an bester Lage neuer Wohn- und Arbeitsraum sowie naturnahe Freiräume. Die Gemeinde setzt auf eine nachhaltige Bodennutzung: Neue Wohn- und Arbeitsflächen werden nicht auf unbebauten Flächen, sondern auf einem bestehenden Industrieareal geschaffen.

Überbauungsordnung ermöglicht Wohnnutzung

Das Areal liegt heute in einer reinen Arbeitszone, was keine Wohnnutzung zulässt. Um eine gemischte Nutzung an diesem Ort möglich zu machen, braucht es eine Anpassung des Zonenplans. Diese Zonenplanänderung geschieht mit einer neuen Überbauungsordnung (UeO). Sie legt die Baubereiche und Höhe der Gebäude, die differenzierte Gestaltung der Grün- und Freiräume, die Erschliessung des motorisierten Verkehrs sowie die Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr fest.

Verkehrsführung auf die Bernstrasse

Der geplante «Louelipark» ist verkehrsberuhigt und die Parkierung erfolgt weitgehend unterirdisch. Die Zu- und Wegfahrt ist nur über die Brücke Stockhornstrasse zur Bernstrasse möglich.

Finanzieller Ausgleich des Planungsmehrwertes

Die Gemeinde sieht die Umzonung des nicht mehr industriell genutzten Areals als Bestandteil einer umfassenden Strategie zur Siedlungsentwicklung nach innen. Die Arealentwicklung bietet die Chance, ein Zentrum mit grosszügigen Grünräumen und attraktiven Mehrwerten für die gesamte Untere Au zu schaffen. Die Gemeinde profitiert auch finanziell. Nach aktueller Schätzung beträgt die Mehrwertabschöpfung rund 3.15 Millionen Franken.

Von der Ideenstudie zur Überbauungsordnung

Nach der Durchführung einer Ideenstudie wurde für den Planungssperimeter ein Richtkonzept ausgearbeitet. Dieses bildet die Grundlage für die Anpassung der baurechtlichen Grundordnung mit einer Überbauungsordnung (UeO).

Gemeinsam mit der Bevölkerung, der Gemeinde und dem Kanton

Nach der öffentlichen Mitwirkung und der kantonalen Vorprüfung erfolgte eine Anpassung der Überbauungsordnung und eine Schärfung des Richtprojektes. Damit wurde den Anregungen der Bevölkerung Folge geleistet. Anpassungen und Präzisierungen gab es insbesondere bei der Verkehrsführung, im Bereich der Gebäudehöhen und im Hochwasserschutz.

Wohnraum ohne Verlust von Grünraum

Die kantonale Vorprüfung attestiert dem Bebauungskonzept eine hohe Wohnqualität und eine geschickte Setzung der Gebäude. Gemäss der Einschätzung der involvierten Fachpersonen und auch der kantonalen Kommission für Orts-bild- und Landschaftsschutz gelingt es, die Anforderungen des Ortsbildes, der Aussenraumgestaltung und der inneren Siedlungsentwicklung sehr gut zu erfüllen.

Wir unterstützen die Inhalte der UeO.

Argumente pro:

- Qualitätvolle Siedlungsentwicklung nach innen. Das heisst: verdichtetes Bauen bei gleichzeitig qualitativollen Aussenräumen (Grünflächen, öffentliche Bereiche)
- Ideale Erschliessung über Viadukt Stockhornstrasse
- kein Mehrverkehr Alpen-Schützenstrasse
- ökologische/nachhaltige Bauweise
- Sonnenenergie und Regenwassernutzung
- Fuss- und Veloverkehr bevorzugen / Mobility Angebot
- Anbindung an ÖV und Radweg
- grosszügiger Spielplatz und Begegnungszone

Allgemein:

- Gutes Planungsteam am Start
- Fortlaufende Qualitätssicherung sicherstellen