



Sieben Fragen und Antworten zum Schlussbericht der Testplanung Porzi-Areal

1. *Weshalb werden Grundstückbesitzer, die sich nicht an der Testplanung beteiligen wollten, im Testplanungsergebnis nicht berücksichtigt – ihre Parzellen und Gebäude existieren nicht mehr?*

Der Perimeter der Testplanung orientiert sich am Siedlungsrichtplan, deshalb umfasst er das ganze Porzi-Areal. Das Resultat der Testplanung ist kein Projekt, das für die Grundeigentümer verbindlich ist. Es zeigt Möglichkeiten auf. Es wurde getestet, wie und nach welchen Prinzipien sich das Areal als ganzes in den nächsten 15 bis 20 Jahren qualitativ verändern könnte. Dabei ist es die Pflicht der öffentlichen Hand, die Interessen der Bevölkerung einzubringen, wie sie im Siedlungsrichtplan festgelegt sind. Es ist eine Gesamtbetrachtung, die bewusst über einzelne Parzellen hinausgeht. Das Resultat stellt ein ausgewogenes Leitbild dar, das die Interessen der Grundeigentümer und der Bevölkerung gleichermaßen berücksichtigt. Es steht den Grundeigentümern frei, ob und wann sie ihr Gebiet entwickeln möchten.

2. *Braucht Langenthal bei äusserst knappem Gewerbegebiet und hohem Leerwohnungsbestand – nebst dem geplanten Entwicklungsschwerpunkt Bahnhof mit ebenfalls 200-250 neuen Wohnungen, eine weitere Grossüberbauung mit hohem Wohnanteil (30-50%) und 20% neuem Verkaufsflächenanteil?*

Ja. Der kommunale Siedlungsrichtplan der Stadt Langenthal wurde im Dezember 2016 genehmigt und weist dem kantonalen Richtplan entsprechend eine moderate Wachstumsrate von 0.9% aus. Diese Wachstumsrate ist das Resultat eines politischen Prozesses. Für den Wohnanteil entspricht dies einem jährlichen Wachstum von ca. 70 neuen Wohnungen. Kumuliert auf die nächsten 15 bis 20 Jahre ergibt das einen totalen Zuwachs an Bruttogeschossflächen von ca. 180'000 Quadratmetern. Am Bahnhof entstehen rund 33'000 Quadratmeter neue Wohnflächen. Im Porzi-Areal sind gemäss Testplanung 30'000 Quadratmeter für das Wohnen vorgesehen. Das heisst, die beiden Subzentren zusammen würden rund einen Drittel des zusätzlichen Wohnbedarfs in Langenthal für die nächsten 15 bis 20 Jahre decken. Die Bautätigkeit für den Wohnungsmarkt ist zurzeit zu klein, um diesem moderaten Wachstum in Langenthal gerecht zu werden.

Zum aktuellen Wohnungsleerstand ist zu bemerken:

- 1) Der Leerstand in Langenthal von 4.4% ist nicht vergleichbar mit dem Leerstand in der Region und entspricht vergleichbaren Städten im Mittelland.
- 2) Der Leerstand ist eine Momentaufnahme. Wie er sich in 10 oder 15 Jahren präsentiert, ist offen.
- 3) Der Leerstand unterscheidet sich je nach Art der Wohnungen. Das Angebot an Wohneigentum beispielsweise ist in Langenthal praktisch gleich Null.

Der Gewerbeanteil im Porzi-Areal ist Pflicht und dient der Belegung als Stadtquartier. Der Anteil an Verkaufsflächen muss im übergeordneten Kontext betrachtet werden, da ganz Langenthal Süd versorgt werden soll.





Deshalb kommt der Siedlungsrichtplan zum Schluss, dass sich das Porzi-Areal zu einem Subzentrum entwickeln soll. Das Gebiet ist mit dem öffentlichen Verkehr hervorragend erschlossen und prädestiniert für Quartiernutzungen.

3. *Braucht Langenthal ein neues «Subzentrum» mit fünf Hochhäusern (30-45m Höhe), drei Tiefgaragen mit rund 700 Parkplätzen und ca. 200 bis 250 neuen Wohnungen?*

Der Siedlungsrichtplan ist das einzige neutrale Zahlenwerk, das unabhängige Statistiken beinhaltet. Er rechnet mit einem Bevölkerungswachstum von knapp einem Prozent im Jahr; d.h. der Markt absorbiert rund 70 zusätzliche Wohnungen pro Jahr, dies für einen Zeithorizont von 15 bis 20 Jahren.

Das Raumplanungsgesetz definiert die Verdichtung (z.B. bei Industriebrachen) als sinnvoll bzw. zwingend. Das ist ein wesentlicher Grund, weshalb die Testplanung zwei Hochhäuser (nicht fünf) mit einer maximalen Höhe von 45m vorsieht. Gemäss Hochhauskonzept wären drei Hochhäuser bis 45m möglich.

Die Zahl der Parkplätze orientiert sich an den aktuell geltenden gesetzlichen Bestimmungen. Mit Tiefgaragen kann den gesetzlichen Anforderungen entsprochen werden, ohne die wertvollen Gebäude und den beabsichtigten hochwertigen Stadtraum zu beeinträchtigen. Oberirdisch hat es mehr Platz und Suchverkehr im Quartier wird vermieden. Längerfristig und mit zunehmender Verdichtung des Areals wird ein erweitertes Verkehrskonzept notwendig sein. Die Resultate der Testplanung schaffen die Voraussetzungen, damit das Areal durch den öffentlichen Verkehr noch besser erschlossen ist.

4. *Wie viele von den heutigen Nutzer*innen werden einen Verbleib auf dem «neuen» Porzi-Areal noch finanzieren können?*

In der ersten Etappe sind vor allem die Mietflächen der Porzellanfabrik Langenthal AG betroffen. Sie möchte auf dem Areal bleiben. Ihr Raumbedarf wird kleiner sein, d.h. die gewünschten Flächen haben im Kernareal Platz. Der Ducksch Anliker Totalunternehmung AG als grösste Grundeigentümerin ist es ein Anliegen, dass die bestehenden Zwischennutzungen beibehalten und in einen Gesamtmix von Nutzungen integriert werden. Dort, wo es nötig ist, werden Massnahmen zur Erhaltung und Instandstellung getroffen. Das kann zur Folge haben, dass der Mietzins angepasst wird. Die Mieter*innen werden frühzeitig informiert, sollte sich für das Gebäude, das sie nutzen eine Änderung ergeben. Der angestrebte Nutzungsmix ist die einzige Chance, dass neben den marktüblichen Mietzinsen auch günstigere möglich sein werden.

5. *Gemäss Hochhauskonzept (s. 20) sind Hochhäuser mit einer Höhe zwischen 30 und 45m nicht rentabel (Baukosten höher als möglicher Ertrag). Wie soll die Sanierung und Bewirtschaftung der Bestandbauten so querfinanziert werden?*





Die Investoren werden sich die Frage der Rentabilität und des Bedarfs bei den Neubauten sehr wohl stellen. Wenn sie nicht eindeutig beantwortet werden kann, wird kein Hochhaus gebaut. Beispiele andernorts zeigen jedoch, dass solche Projekte durchaus realisier- und finanzierbar sind.

6. *Kann der behördenverbindliche Siedlungsrichtplan korrigiert werden?*

Der kommunale Siedlungsrichtplan ist das Ergebnis eines politischen und demokratischen Prozesses. Er wurde im Dezember 2016 genehmigt. Es gibt keinen Anlass, den Siedlungsrichtplan zu «korrigieren». Richtpläne werden alle 5 bis 7 Jahre fortgeschrieben. Das heisst, der Siedlungsrichtplan wird den neusten Erkenntnissen aus der Raumentwicklung, Statistik und Gesellschaftsentwicklung angepasst und regelmässig auf einen aktuellen Stand gebracht.

7. *Die Testplanung auf dem Porzi-Areal ist abgeschlossen, wann wird mit der Planung begonnen?*

Der Gemeinderat wird nun den Planungsprozess in Angriff nehmen. Es gilt, die Transformationsprinzipien in ein grundeigentümergebundenes Regelwerk zu «übersetzen». Damit entsteht Rechtssicherheit für die Grundeigentümer und die Öffentlichkeit. Es wird ein reguläres Planungserlassverfahren sein mit Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Stadtrats- und Volksentscheid. Wenn alles rund läuft, ist dieser Prozess frühestens in etwa anderthalb Jahren abgeschlossen. Es ist jedoch erfahrungsgemäss mit längeren Fristen zu rechnen.

Parallel sind Vorbereitungsmaßnahmen auf dem Areal möglich. Es werden Unterhalts- und Anpassungsarbeiten sein (im Rahmen der geltenden baurechtlichen Grundordnung). Ein Beispiel ist das Lagergebäude entlang der Bahnlinie. Es wird während der Sperrung der Bahnlinie im Herbst 2019 abgerissen. Damit kann der neue Bahnhof Langenthal Süd den aktuellen Vorgaben entsprechend geplant und bis 2023 behindertengerecht umgesetzt werden.

Die Fragen hat der Verein Porziareal gestellt.

