

Absender:

Stadtbauamt
Jurastrasse 22
4900 Langenthal

stadtbauamt@langenthal.ch

Langenthal, _____

Mitwirkung Testplanung "Porzi-Areal"

Sehr geehrte Damen und Herren

Zu den Testplanungsergebnissen nehme ich gerne Stellung:

Verfahren

Die Ergebnisse der Testplanung bilden ab, welche Entwicklung auf dem Areal nach einer Zonenplanänderung ausgeschöpft werden könnte.

Es wäre angebracht, in einem Vergleich darzustellen, welche Entwicklung sich unter den heute gültigen Bauvorschriften bietet, da wahrscheinlich nicht alle Möglichkeiten ausgeschöpft sind (z. B. Bauhöhe, mögliche Ausnahmeregelungen und Sonderbewilligungen).

Es könnte aber auch Aufgabe der Stadtbehörde sein, zuerst einen Masterplan zu erarbeiten, um ein räumliches Entwicklungskonzept unter Berücksichtigung der Verdichtungsziele und der Aufwertung öffentlicher und halböffentlicher Räume zu erzielen.

Anregung: Unter der Federführung der Stadtbehörden wäre eine Ausschreibung für Machbarkeitsstudien mit diesem Ansatz in Auftrag zu geben, bevor eine aufwändige Zonenplanänderung angestrebt wird.

Ich halte das Begleitgremium bei der vorliegenden Testplanung teilweise für befangen.

Begründung: Einzelne Experten der Testplanung waren sowohl bei der Entwicklung des Hochhauskonzepts als auch des Siedlungsrichtplans beteiligt.

1. Transformationsprinzip: «Geschichte und Arealidentität»

Das industrielle und geschichtliche Erbe soll gewahrt bleiben.

Im Siedlungsrichtplan wird festgehalten, dass "das Areal Porzi ein historisch bedeutsam und ein wichtiger Identitätsträger für die Stadt ist. Bei einer Umstrukturierung sollte darauf geachtet werden, dass die räumliche Identität des Ortes gewahrt bleibt und die städtebauliche Struktur nicht überformt wird. Darüber hinaus muss auf die verträgliche Einbettung in das durch Wohnnutzung geprägte Umfeld geachtet werden."

Aus diesem Grund ist vom Bau von hohen Häusern abzusehen.

Es ist zu begrüßen, dass die Bedeutung der Arealbauten über den Bestand an denkmalpflegerisch bedeutenden Gebäuden hinaus anerkannt wird. Allerdings wird von der Planungsgruppe wiederum eine Auswahl getroffen: nach wie vor stehen ca. die Hälfte der Bestandbauten zur Disposition und könnten abgerissen und durch Neubauten ersetzt werden.

Die bestehende Arealgebäudestruktur wird ganz wesentlich mit Neubauten ersetzt und der Anteil an hohen, vergleichsweise grossvolumigen, neuen Gebäuden beeinträchtigt und verändert die historisch gewachsene Arealidentität grundsätzlich. Bedeutende architektonische Zeugen werden nicht respektiert und verfallen der Gleichgültigkeit.

2./3. Transformationsprinzip: « Hauptverbindungen/Orthogonalität »

Der Vorschlag zur Öffnung des Areals zu den umliegenden Quartieren macht Sinn.

Mit dem Bezug zur bestehenden Arealgeometrie beim Bau der geplanten Gebäude kann die Arealidentität nicht wirkungsvoll gestützt werden. Das Prinzip der Hauptverbindungen Nord/Süd und West/Ost hätte eine grundlegende Veränderung der heutigen Gebäudeanordnung zur Folge. Insbesondere der hierfür nötige Abriss des gesamten Porzellan-Verkaufsladens ist abzulehnen.

Die „publikumswirksame und nutzungsdurchmischte Ausgestaltung der anliegenden Erdgeschosses“ in den Hauptverbindungen, zielt auf eine grundsätzlich neue Arealnutzung ab, die eher an das Konzept eines Shoppingcenters erinnert, als an den, vom Verein PorziAreal favorisierten, bereits bestehenden gewerblich, industriellen, gemeinnützigen Nutzungsmix und ist deshalb abzulehnen.

4./6. Transformationsprinzip: «Übergeordnete Freiräume, Ränder»

Eine weitere Folge der massiven Eingriffe in die bestehende Arealstruktur zeigt sich auch beim Prinzip „Übergeordnete Freiräume“: Da zukünftig kaum auf die bereits bestehende Arealidentität und deren existierende Freiräume eingegangen wird, müssen neue „übergeordnete Freiräume“ konzipiert werden, dies wiederum auf Kosten von heute vielfältig genutzten Bestandsbauten.

Der sogenannte „industriell geprägte Freiraum“ entlang der Bahnlinie müsste auch als Anlieferungszufahrt für die intensivierete Wohn- und Geschäftsnutzung ausgebaut werden.

5. Transformationsprinzip: «Quartiernetz»

Gemäss Siedlungsrichtplan "hat die ursprünglich im Areal beheimatete Porzellanfabrik vor einigen Jahren den Betrieb am Standort Langenthal eingestellt. Seitdem beleben verschiedene Zwischennutzungen das Areal. Dieses soll schwerpunktmässig als Arbeitsplatzgebiet erhalten bleiben und aufgewertet werden."

Auf die erwähnten Mischnutzungen (Wohnen, Gewerbe, Nahversorgungseinrichtungen, öffentliche Einrichtungen) und die Schaffung eines überformten Subzentrums soll vorläufig verzichtet werden.

Das Zentrum Langenthals soll zuerst wiederbelebt und gefördert werden. Ausserdem schätzen die ortansässigen KMU's die Lage für ihre Betriebe und müssten fürchten, verdrängt zu werden.

7. Transformationsprinzip: «Höhenentwicklungen und Akzente»

Von den Bestandsbauten auf dem Areal ist kein Gebäude höher als 25 m.

Bereits im Hochhauskonzept Langenthal wird die Wirtschaftlichkeit von Hochhäusern mit einer Höhe von 30 bis 45 m Höhe in Frage gestellt.

Bei einem Leerwohnungsbestand von über 5 % in der Gemeinde Langenthal und den geplanten Verdichtungs- und Wohnungsneubauprojekten, insbesondere im Entwicklungsschwerpunkt (ESP) Bahnhof Langenthal und der Umnutzung weiterer "Industriebrachen", stellt sich grundsätzlich die Frage, ob sich die Zunahme an Wohnfläche auf dem Porziareal bei einem Endausbau inklusive fünf Hochhäusern, an den tatsächlichen Bedürfnissen des kommunalen Wohnungsmarktes orientiert!

Die Errichtung von Hochhäusern auf dem Areal inklusive deren Erschliessung mit unterirdischen Parkhäusern machen den Rückbau von Bestandbauten notwendig und stören das aktuelle Nutzungsgeflecht bereits bei der ersten Ausbaustufe während ca. 1-2 Jahren erheblich.

Der hohe Investitionsdruck, der durch das aufwendige Erstellen von Hochhäusern und Tiefgaragen entsteht, würde sich preistreibend auf die zukünftigen Miet- und Bodenpreise auswirken.

Der heute vielschichtige Nutzungsmix besteht vorwiegend aus lokalem Handwerk und Gewerbe, Kreativen, Dienstleistenden, Start-up's und gemeinnützigen Angeboten. Diese Mieterschaft würden unter den neuen massiv teureren Mietflächen leiden und wohl ihre Existenz auf dem Areal aufgeben müssen.

Der heutige Standortvorteil „günstige Mieten dank bescheidener Infrastruktur“ würde, vor allem auch durch das Erstellen von finanziell aufwendigen Hochbauten bei einer "Quersubventionierung" zunichte gemacht.

Die angestrebte „neue Adressbildung“ mittels „Höhenakzenten“ ist völlig überflüssig. Das Porziareal hat bereits eine grosse Bekanntheit und steht nach wie vor für einen grossen Teil der industriell-gewerblichen Identität von Langenthal. Es gilt, diese „Adresse“ und dieses Erbe sorgfältig, umsichtig und mit allergrösstem Respekt vor der Geschichte des Areals zu pflegen und zu entwickeln.

8. Transformationsprinzip: «Flanierzone»

Das grosse Entwicklungspotential, das die Planergruppe für das Porziareal sieht, hat zur Folge, dass ein ausgeklügeltes Zufahrt-/Parkier- und Wegfahrskonzept erstellt werden muss. Die angedachte Verdichtung des Areals würde im Endausbau die Schaffung von rund 700 zusätzlichen Parkplätzen notwendig machen. Die Zufahrt von Norden her via Blumenstrasse/Feldstrasse würde eine Verbreiterung der heutigen Quartierstrasse und erhöhten Mehrverkehr zur Folge haben.

Die Auswirkungen des Mehrverkehrs im Quartier sind im Rahmen der Testplanung nach Aussagen von Frau Alexandra Wicki am Informationsanlass vom 13. Januar 2020 nicht untersucht worden.

Der Nachweis, dass die Bedingung zur Erstellung von Hochhausbauten der Erschliessungsqualität öV auf mindestens Klasse «B» erfüllt werden können, wurde im Rahmen der Testplanung nicht untersucht.

9. Transformationsprinzip: «Transformation»

Das Areal wird heute vielschichtig genutzt und verfügt über eine grosse Vielfalt und Lebendigkeit.

Der ganze Testplanungsprozess berücksichtigt diesen Umstand in äusserst marginaler Art und Weise.

Es gilt, die Entwicklung, die seit der Auslagerung der Porzellanproduktion nach Tschechien (1995 – 1997) stattgefunden hat, weiterzuführen.

Das Porziareal ist schon heute dank seiner vielfältigen, engagierten und kreativen Nutzerinnen und Nutzern ein Modell für ein neues, phantasie- und rücksichtsvolles Verständnis vom Umgang mit Arbeit, Zusammenleben und Ressourcennutzung.

Die Zeitachse für die Umsetzung wird im Bericht nicht erwähnt, sollte jedoch berücksichtigt werden.

In den Spätphasen der Transformation orientiert sich die Nutzungsverteilung der Gesamtflächen für Gewerbe und Dienstleistungen (inkl. Gastronomie, Freizeit, Bildung) an 30-50%, für Wohnnutzungen (inkl. Hotel) an 30-50% und für den Verkauf an max. 20%.

Eine Wohnzone sei vorläufig auszuschliessen

Die heutige und zukünftige Eigentümerschaft sei mindestens verbindlich zu verpflichten, die mehrfach vorgeschlagenen zeitliche Umsetzung einzuhalten.

Die Nutzungsverteilung sei genauer einzuschränken, der Wohnteil erst in einer späteren Nutzungsänderung einzuführen, da Langenthal zur Zeit einen hohen Leerwohnungsanteil besitzt.

Es freut mich, dass die Anliegen der BürgerInnen ernst genommen werden und meine Eingabe berücksichtigt wird.

Freundliche Grüsse
