

GEMEINDEABSTIMMUNG

vom 07. März 2021

**Botschaft des Grossen Gemeinderates an die
Stimmberechtigten**

betreffend

**Teilrevision des Baureglements und des Zonenpla-
nes bezüglich ZPP Nr. X «Am Bärenplatz»**

Teilrevision des Baureglements und des Zonenplanes bezüglich ZPP Nr. X «Am Bärenplatz»

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

1. Das Wichtigste in Kürze

Das Areal am Bärenplatz, das seit dem Abbruch des Do-it- und Garden-Detailhandelsgeschäfts der Migros als bewirtschafteter Parkplatz genutzt wird, soll überbaut werden. Die Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. X «Am Bärenplatz», welche die Gemeinde Langnau zusammen mit externen Fachleuten erarbeitet hat, legt dafür den Rahmen fest: Das Areal soll durch eine qualitativ hochstehende Überbauung städtebaulich aufgewertet werden. An seiner Sitzung vom 29. Juni 2020 hiess der Grosse Gemeinderat der Gemeinde Langnau die ZPP Nr. X mit 29:3 Stimmen (bei 7 Enthaltungen) gut. Gegen diesen Entscheid hat das Komitee «Überbauung Bärenplatz» erfolgreich das Referendum ergriffen, weshalb die Vorlage nun den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreitet wird.

2. Ausgangslage

Der Bärenplatz liegt an prominenter historischer Lage. Die baurechtliche Grundordnung, welche die Nutzungsmöglichkeiten für das angrenzende Areal vorgibt, stammt aus dem Jahr 1987 und entspricht nicht mehr den Vorstellungen der Planungsbehörden: Bund und Kanton verlangen von den Gemeinden heute einen haushälterischen Umgang mit dem Boden – und damit verbunden eine stärkere Siedlungsentwicklung nach innen. Mit der heute gültigen baurechtlichen Grundordnung (Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone) ist dieses Ziel am Bärenplatz jedoch kaum zu erreichen. Aus diesem Grund wurden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen nach dem Abbruch des ehemaligen Migros-Gebäudes überprüft; gleichzeitig wurde ein qualitätssicherndes Verfahren zur Arealentwicklung eingeleitet (sog. Gutachterverfahren). Zwischen der Gemeinde Langnau und der Projektträgerschaft iPlus AG, die das Areal erworben hat, wurde zudem eine Planungsvereinbarung abgeschlossen. Mit der nun vorliegenden Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. X «Am Bärenplatz» sind die nötigen Grundlagen für die Anpassung der Nutzungsmasse und der Nutzungsordnung geschaffen worden. Neben den Aspekten zu Art und Mass der Nutzung werden in der ZPP zudem wichtige Themen zu Baugestaltung, Aussenraumgestaltung, Parkierung, Lärm und Energie festgelegt.

3. Planungsphase

3.1. Gutachterverfahren

Die Frage, wie eine hochstehende Überbauung auf dem Bärenplatz dereinst aussehen könnte, wurde im Rahmen eines sogenannten Gutachterverfahrens bearbeitet. Dabei handelt es sich um ein anerkanntes Verfahren zur Qualitätssicherung in der Architektur. Mit diesem Verfahren sollen die optimalen Überbaumungsmöglichkeiten ausgelotet und ein realisierbares Bebauungskonzept erstellt werden. Zudem wird sichergestellt, dass das Bauprojekt auf das historische Umfeld abgestimmt ist.

Das Gutachtergremium bestand aus den nachfolgend aufgeführten renommierten Fachpersonen:

- Claude Rykart, Rykart Architekten AG, Bern
- Pascal Vincent, Aebi & Vincent Architekten, Bern
- Hans Klötzli, Klötzli+Friedli Landschaftsarchitekten AG, Bern
- Michael Gerber, Denkmalpfleger des Kantons Bern

Zwischen März 2016 und März 2018 führte das Gutachtergremium insgesamt sechs Workshops durch. Dabei wurden Fragen zum Bauvorhaben, zur Aussenraumgestaltung sowie zu Verkehr und Umwelt vertieft. Begleitet wurde dieser Prozess von einer breit abgestützten Projektgruppe. Am Schluss des Verfahrens konnte für das Areal ein Richtprojekt präsentiert werden, auf dessen Grundlage schliesslich die ZPP entwickelt wurde (vgl. Kap. 3.2.: Richtprojekt als Grundlage für ZPP). Dieses Richtprojekt wurde anlässlich des letzten Workshops vom Gutachtergremium wie folgt gewürdigt:

«Mit dem vorliegenden und von allen am Gutachterverfahren Beteiligten genehmigten Richtprojekt konnten wichtige Grundlagen und die Basis für die weiteren Planungsschritte mit ZPP und Überbauungsordnung (UeO) geschaffen werden. Das gewählte Verfahren zeigt, dass für eine ortsbaulich so komplexe Situation mit dem Gutachterverfahren ein Projekt gemeinsam entwickelt werden konnte, das den geforderten städtebaulichen, architektonischen, landschaftsarchitektonischen und verkehrstechnischen Anforderungen und Qualitäten entspricht.»¹

¹Auszug aus dem Schlussbericht zum Gutachterverfahren vom 26. April 2018.

3.2. Richtprojekt als Grundlage für ZPP

Das Richtprojekt, das auf dem Areal zwei Gebäude (ein grösseres und ein kleineres) vorsieht, diene als Grundlage für die anschliessende Ausarbeitung der konkreten Planungsinstrumente: der Zone mit Planungspflicht (ZPP) und der Überbauungsordnung (UeO). Während die Genehmigung der Überbauungsordnung in der Kompetenz des Gemeinderates liegt, entscheidet über die ZPP in erster Instanz der GGR bzw. nach Zustandekommen des Referendums die Stimmbevölkerung.

Nachdem das Komitee «Überbauung Bärenplatz» erfolgreich das Referendum ergriffen hat, haben nun die Stimmberechtigten der Gemeinde Langnau über das Vorhaben zu befinden. Abgestimmt wird allerdings nicht über das Richtprojekt, das seit Abschluss des Verfahrens mehrfach präsentiert und publiziert worden ist, sondern über die Zone mit Planungspflicht (ZPP), die auf der Basis des Richtprojekts erstellt worden ist. Mit der ZPP ist die konkrete architektonische Ausgestaltung der Überbauung nicht abschliessend definiert.

Mit der ZPP soll sichergestellt werden, dass das prominent gelegene Areal aufgewertet und dabei dem historischen Ortsbild Rechnung getragen wird. Die ZPP legt fest, dass die neue Überbauung sowohl dem Gewerbe als auch dem Wohnen dienen soll. In der ZPP sind zudem die maximalen Fassadenhöhen sowie die minimale Geschosshöhe definiert. Die Überbauung soll die Strassenräume und den Kreuzungsbebereich definieren, einen städtebaulichen Akzent setzen, gegenüber den umliegenden Bauten einen Innenhof bilden sowie das ausgewogene Grundmuster zwischen Baukörper und Aussenräumen erhalten. Des Weiteren sind in der ZPP Vorgaben zur Erschliessung sowie zur nachhaltigen Energienutzung enthalten.

Für die Bewilligung des effektiven Bauvorhabens wird die Bauherrschaft anschliessend ein Baugesuch einreichen müssen. Die Baubewilligungsbehörde wird das Gesuch auf Basis der Vorschriften zur ZPP X «Am Bärenplatz» und der dazugehörigen Überbauungsordnung beurteilen.

3.3. Gebäudeanordnung / Umgebung und Aussenraumgestaltung

Weder die im Richtprojekt visualisierte Anordnung der Gebäude noch die Fassadengestaltung sind definitiv (vgl. Art. 8, Abs. 5 der ZPP). Beides wird erst in der Überbauungsordnung abschliessend geregelt. Die Anordnung der Gebäude könnte, basierend auf der ZPP, wie folgt aussehen:

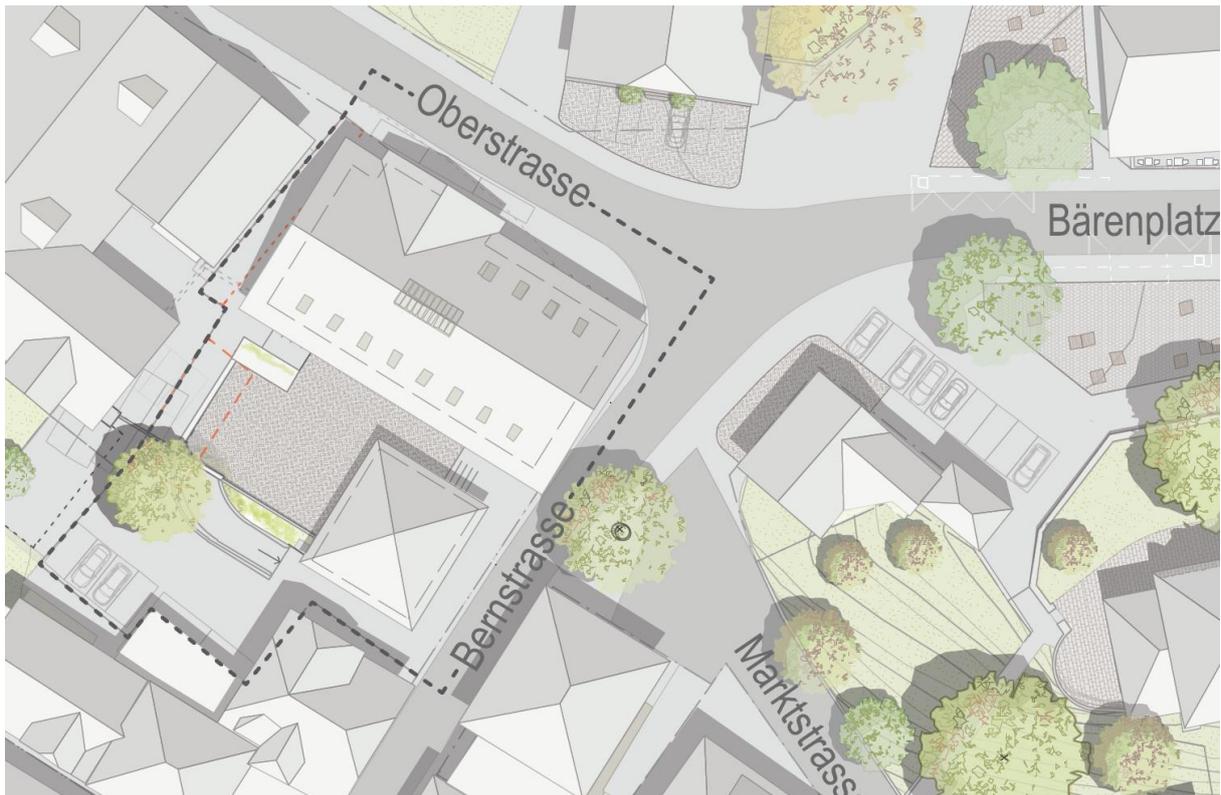


Abbildung 1: Situationsplan

Teil der vorliegenden ZPP ist auch die Gestaltung des Bärenplatzes. Für ihn wurde ein Konzept entwickelt, das sowohl den Ansprüchen der Verkehrsplanung als auch den Anliegen der Freiraumgestaltung Rechnung trägt. Im Wesentlichen sind verkehrsberuhigende Massnahmen (Tempo-30-Zone, Rechtsvortrittspoten), eine zweckmässige Erschliessung und eine adäquate Platzgestaltung vorgesehen. Während der Bärenplatz Teil der vorliegenden ZPP ist, werden die Plätze vor der reformierten Kirche und dem Regionalmuseum «Chüechlihus» unabhängig davon geplant.

Die verkehrstechnischen Massnahmen auf dem Bärenplatz werden zusammen mit der Überbauung des Areals umgesetzt. Der Strassenraum entlang der Bauparzellen wird so angepasst, dass der motorisierte Verkehr den Bärenplatz langsamer passieren wird. Für die Fussgängerinnen und Fussgänger – insbesondere auch für die Schülerinnen und Schüler auf dem Schulweg – wird die Querung der Verkehrsfläche zusätzlich sicherer, da die Strasse schmaler wird.

4. Änderung des Baureglements und des Zonenplanes

Für die Errichtung der Zone mit Planungspflicht (ZPP) Nr. X «Am Bärenplatz» sind folgende Änderungen im Baureglement erforderlich:

Art. 8 Zonen mit Planungspflicht

zusätzliche neue ZPP Nr. X «Am Bärenplatz»

ZPP Nr. X Am Bärenplatz (neu)	¹ Für die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. X Am Bärenplatz gelten die folgenden Bestimmungen:
Planungszweck	² Die ZPP bezweckt die Nutzungsverdichtung und städtebauliche Aufwertung des Areals unter Berücksichtigung der historischen Bauten und Aussenräume, sowie den sicheren Betrieb der Bern- und Oberstrasse und die Sicherstellung der öffentlichen Interessen bei der Wahrung des historischen Ortsbilds.
Art der Nutzung	³ Zugelassen sind Nutzungen im Sinne der Mischzone nach Art. 1 BR, einschliesslich Dienstleistungen, publikumsorientierte Nutzungen und kulturelle Nutzungen.
Mass der Nutzung	⁴ - Geschossflächenziffer oberirdisch: mind. 1.3, max. 1.7 - Unterniveaubauten und Untergeschosse werden an die Geschossflächenziffer oberirdisch angerechnet, sofern sie im Mittel aller Fassaden mindestens 1.5 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen. - Unterniveaubauten und Untergeschosse dürfen im Mittel aller Fassaden maximal 1.5 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen. - Geschosszahl: mind. 3, max. 4 Vollgeschosse plus Dachgeschoss - Fassadenhöhe: traufseitig max. 14.1 m, giebelseitig max. 19.0 m - Kniestockhöhe: max. 1.0 m
Gestaltungsgrundsätze	⁵ - Die Bebauung ist so anzuordnen, dass sie die Strassenräume der Bern- und Oberstrasse sowie deren Eckbereich definiert, einen städtebaulichen Akzent setzt und südseitig gegenüber den umliegenden Bauten einen Innenhof bildet. - Es ist auf ein ruhiges Erscheinungsbild der Bauten und ihrer Dächer zu achten. - Pultdächer, Flachdächer, Dachaufbauten und Dacheinschnitte sind für Gebäude nicht zulässig. - Dachflächenfenster und Firstoblichter sind zulässig. - Es ist auf eine ortsbildtypische Formensprache der gewählten baulich / konstruktiven Mittel sowie auf eine sorgfältige Gestaltung des Aussenraumes zu achten. - Das ausgewogene Grundmuster zwischen Baukörper und Aussenräumen ist zu erhalten. Wegweisend ist die lockere Folge von grösseren Bauvolumen am Platz, unterbrochen von Freiräumen.

Erschliessungsgrundsätze

⁶ Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt im südlichen Bereich der ZPP ab der Bernstrasse.

Neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind unterirdisch anzuordnen. Oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind im südlichen Bereich der ZPP und entlang der Oberstrasse zulässig.

Lärmempfindlichkeitsstufe

⁷ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

Energie

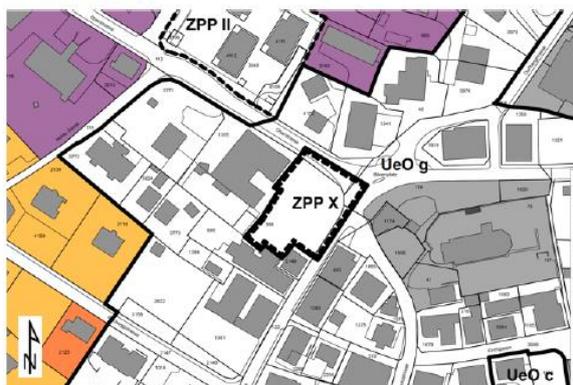
⁸ Bei der Erstellung von Bauten und Anlagen ist auf eine sparsame und umweltschonende Energieverwendung zu achten. Neubauten sind soweit zum Zeitpunkt der Baubewilligung vorhanden, an den Wärmeverbund anzuschliessen, sofern es technisch möglich ist und nicht ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird.

Gleichzeitig wird im Zonenplan 1 Siedlung der Perimeter für die ZPP Nr. X «Am Bärenplatz» festgelegt. Dieser umfasst die Parzelle Nr. 308 und Teile der Strassenparzellen Nr. 112, 119, 122. Die Parzelle Nr. 308 dient in erster Linie der Neubebauung und die Strassenparzellen der Freihaltung für das öffentliche Trottoir und die Basiserschliessung.

Zustand ALT



Zustand NEU



Legende

	W2	Wohnzone 2
	W3	Wohnzone 3
	M2	Mischzone 3

	ZÖN	Zone für öffentliche Nutzung
	UeO	Überbauungsordnung
	ZPP	Zone mit Planungspflicht

Abbildung 7) Ausschnitt Änderung Zonenplan 1 Siedlung - Perimeter ZPP Nr. X

5. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

Die Planungsunterlagen wurden vom 01. Juni bis 13. Juli 2018 zur Mitwirkung öffentlich aufgelegt. Zusätzlich fand am 12. Juni 2018 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt. Während der Mitwirkungsfrist wurden 26 Eingaben eingereicht. Dabei wurden zahlreiche Hinweise und Anregungen zu den Themen Nutzung, Bebauung/Architektur, Ortsbild/Dorfkern, Aussenraum, Erschliessung und Verkehr, Parkierung, qualitätssicherndes Verfahren sowie Richtprojekt eingebracht – zustimmende ebenso wie negative. Das Planungsteam wurde beauftragt, verschiedene Punkte des

Richtprojektes zu überprüfen und gegebenenfalls zu überarbeiten. Der detaillierte Mitwirkungsbericht kann unter "www.langnau-je.ch / Abstimmungen und Wahlen / Abstimmung vom 07. März 2021" einsehbar.

Die Baureglements- und Zonenplanänderung wurde durch das Kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung vorgeprüft. Der Vorprüfungsbericht vom 09. Mai 2019 liegt vor. Die vom Amt für Gemeinden und Raumordnung geforderten Anpassungen wurden anschliessend vorgenommen, sodass dereinst einer Genehmigung durch die zuständigen kantonalen Behörden nichts mehr im Wege stehen sollte.

Die überarbeiteten Dokumente wurden schliesslich vom 31. Oktober bis 02. Dezember 2019 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage gingen drei Einsprachen ein, welche auch nach den Einspracheverhandlungen aufrecht erhalten blieben. Über die Einsprachen wird das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens abschliessend entscheiden.

6. Erlass durch den Grossen Gemeinderat und Referendum

Der Grosse Gemeinderat erliess anlässlich seiner Sitzung vom 29. Juni 2020 nach eingehender Beratung die Baureglements- und Zonenplanänderung in erster Lesung (29 Stimmen bei 3 Gegenstimmen und 7 Enthaltungen). Die Ratsminderheit vertrat die Ansicht, dass das gewählte Gutachterverfahren für diesen Standort nicht geeignet gewesen sei und ein Architekturwettbewerb bessere Resultate erzielt hätte.

Gegen den Erlass ZPP Nr. X «Am Bärenplatz» ergriff das Komitee «Überbauung Bärenplatz» das Referendum und reichte innert der Referendumsfrist 499 gültige Unterschriften ein. Somit ist das Referendum zustande gekommen und die Vorlage wird den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreitet.

7. Konsequenzen einer allfälligen Ablehnung der ZPP Nr. X «Am Bärenplatz»

Bei einer Ablehnung der ZPP Nr. X «Am Bärenplatz» gilt weiterhin die Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone aus dem Jahr 1987. Diese regelt nicht nur im Bereich der vorgesehenen ZPP, sondern für die ganze Dorfkernschutzzone lediglich die Geschosshöhe (3 Geschosse), die Gebäudehöhe (10 Meter) und die Gebäudelänge (30 Meter). Zudem wird die Lage der Gebäude mittels einer Baulinie beschränkt. Die Baulinie ist jedoch nicht den örtlichen historischen Gegebenheiten angepasst, sondern dem Bauvolumen des alten Do-it- und Garden-Gebäudes. Dieses wird im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Störfaktor bezeichnet.

Wird die ZPP Nr. X «Am Bärenplatz» abgelehnt, würde eine Überbauung verhindert (oder mindestens um Jahre zurückgeworfen), die der historischen Umgebung in hohem Mass Rechnung trägt. Die vorliegende Planung wurde in einem Verfahren entwickelt, in dem der Dialog von und mit Fachleuten im Vordergrund stand. Die verschiedenen Fachmeinungen konnten in die Planung einfließen, sodass einem historisch wichtigen Teil von Langnau die notwendige Aufmerksamkeit und Wertschätzung entgegengebracht wurden. So wurden die Aspekte des historischen Umfeldes, der Freiraum- und Strassengestaltung sowie der Verkehrssicherheit mit den zuständigen Fachleuten laufend erörtert und optimiert.

Gestützt auf diese Ausführungen empfiehlt Ihnen der Grosse Gemeinderat folgenden Gemeindebeschluss zur Annahme

1. Der Teilrevision des Baureglements und des Zonenplanes bezüglich ZPP Nr. X «Am Bärenplatz» wird zugestimmt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Langnau, 07. Dezember 2020

Im Namen des Grossen Gemeinderates

Anton Liechi
Präsident

Samuel Buri
Gemeindeschreiber

Hinweis:

Die Grundlageakten liegen vor der Abstimmung bei der Präsidentialabteilung, Gemeindehaus, Haldenstrasse 5, 1. Stock, zur Einsichtnahme auf.