

Arealentwicklung «Am Bärenplatz»

- Änderung der baurechtlichen Grundordnung – ZPP Nr. X (*neu*)
- Geringfügige Änderung der Überbauungsordnung «Dorfkernschutzzone»

Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV)

Öffentliche Auflage



Bern, 17. September 2019

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Langnau i.E.
Alleestrasse 8
3550 Langnau i.E.

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Martin Lutz

Inhaltsverzeichnis

1. Planungsgegenstand	5
1.1 Ausgangslage.....	5
1.2 Anlass und Handlungsbedarf.....	7
1.3 Planerische Rahmenbedingungen.....	8
1.4 Planungsorganisation	10
1.5 Planungsziele.....	10
1.6 Grundlagen	11
2. Qualitätssicherndes Verfahren mit Richtprojekt	12
2.1 Gutachterverfahren	12
2.2 Richtprojekt	15
3. Planungsmassnahmen	23
3.1 Änderung baurechtliche Grundordnung.....	23
3.2 Geringfügige Änderung UeO «Dorfkernschutzzone»	25
3.3 Erlass Überbauungsordnung «Am Bärenplatz».....	25
4. Planerische Beurteilung	26
4.1 Übereinstimmung mit planerischen Rahmenbedingungen	26
4.2 Auswirkungen der Planung.....	26
4.3 Würdigung.....	29
5. Planerlassverfahren	30
5.1 Entwurfsprozess	30
5.2 Öffentliche Mitwirkung.....	31
5.3 Kantonale Vorprüfung.....	36
5.4 Öffentliche Auflage	36
5.5 Beschluss	36
Anhang	37
Anhang 1 Bereinigung Vorprüfung vom 9. Mai 2019	37

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangslage

1.1.1 Planungsgebiet

Zentral gelegen und gut erschlossen

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsgebiets im historischen Dorfkern von Langnau i.E. und ist dadurch zentral gelegen und gut erschlossen (vgl. Abb. 1).



Abb. 1 Lage des Planungsgebiets in Langnau i.E. (roter Punkt), Quelle: swisstopo

Prominente und historische Lage

Der Planungserimeter umfasst im Wesentlichen die Parzelle Nr. 308 und befindet sich an prominenter Lage direkt am Bärenplatz (vgl. Abb. 2). Das Areal ist von besonderer städtebaulicher Bedeutung, denn es liegt im historischen Dorfkern von Langnau i.E. und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Kirche und zu historischen und schützenswerten Gebäuden (Sängerhaus, Bären, Chüechlihus). Eine Bebauung der heute als Parkplatz genutzten Parzelle hat prägende Wirkung auf den angrenzenden und historisch wertvollen Bärenplatz (ehemaliger Marktplatz).



Abb. 2 Orthophoto mit AV-Daten und Planungserimeter (rot), Quelle: swisstopo

1.1.2 Baurechtliche Grundordnung

Baurechtliche Grundordnung

In der rechtskräftigen baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenplan 1 Siedlung)¹ ist für den gesamten Ortskern von Langnau und Bärau die Überbauungsordnung «Dorfkernschutzzone» ausgeschieden. Innerhalb dieser komplexen und detaillierten Planung sind diverse Zonen mit Planungspflicht, Zonen mit öffentlicher Nutzung aber auch Freihalteflächen und Baulinien festgelegt.

Sistiertes Baugebiet

Aufgrund von kontroversen Diskussionen der Bevölkerung im Rahmen der Mitwirkung und verschiedenen Vorbehalten in der kantonalen Vorprüfung hat die Planungsbehörde die Neuordnung des Gebiets der Überbauungsordnung g (UeO) Dorfkernschutzzone sistiert und von der Ortsplanungsrevision OPR 2013 entkoppelt.

Altrechtliche Bestimmungen

Auch nach der Genehmigung der revidierten Ortsplanung 2013 gelten für das sistierte Baugebiet nach wie vor die altrechtlichen Bestimmungen der UeO Dorfkernschutzzone vom 21. Dezember 1987. Im aktuellen Baureglement ist die UeO Dorfkernschutzzone in Art. 9 Bst. g verankert.

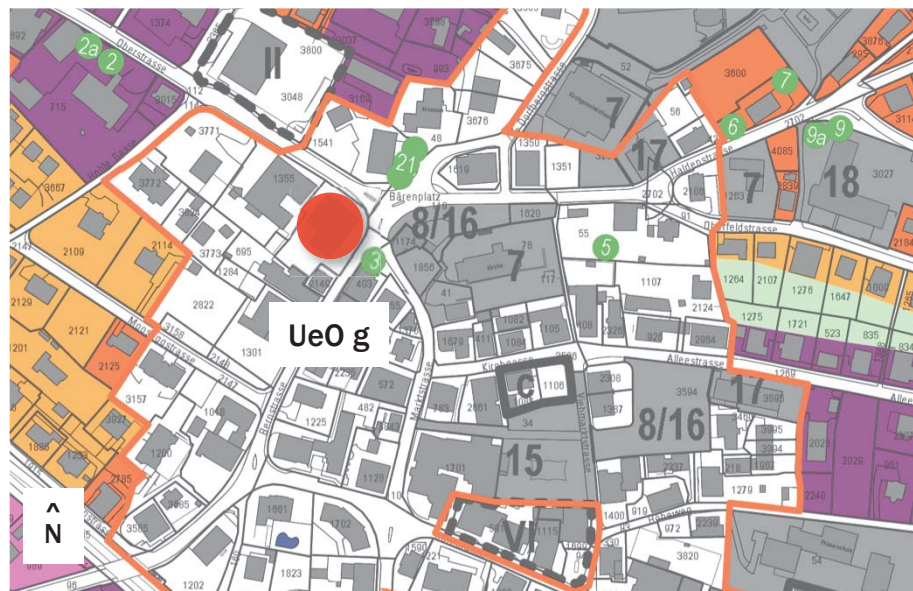


Abb. 3 Ausschnitt Zonenplan 1 Siedlung mit sistiertem Baugebiet (orange) und dem Planungsgebiet (roter Punkt), in welcher weiterhin die UeO g Dorfkernschutzzone von 1987 gilt.

1.1.3 Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone

Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone

Die rechtskräftige Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone² weist eine Systematik auf, die nicht mehr der heutigen Praxis entspricht. Das Besondere daran ist der vielfältige und schichtweise Aufbau resp. die zahlreichen Überlagerungen innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung.

¹ Vom Kanton am 5. Juli 2013 genehmigt.

² Vom Kanton am 21. Dezember 1987 genehmigt.

Im Planungssperimeter (rot) verläuft eine Baulinie (blau) und es gelten grundsätzlich die altrechtlichen Überbauungsvorschriften von 1987 (vgl. Abb. 4).

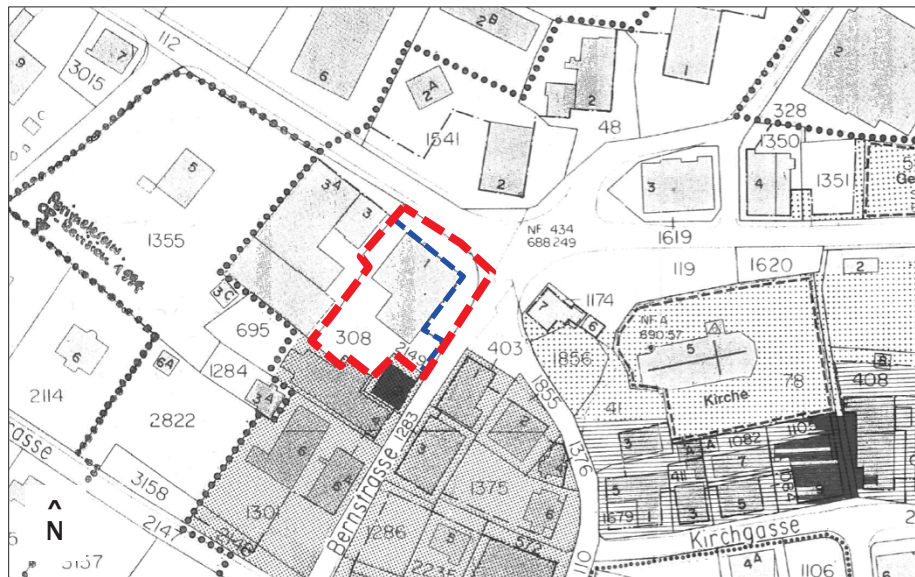


Abb. 4 Ausschnitt Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone von 1987. Planungssperimeter (rot), Baulinie (blau).

Die Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone wurde seinerzeit vom Grosse Gemeinderat beschlossen. Es handelt sich somit im heutigen Sinn um eine Überbauungsordnung nach Art. 88 BauG, welche nicht auf einer Zone mit Planungspflicht ZPP beruht. Massgebendes Organ für deren ordentlichen Änderung oder Aufhebung ist deshalb weiterhin der Grosse Gemeinderat.

1.1.4 Planbeständigkeit

Geänderte Verhältnisse

Im Rahmen der Ausarbeitung des Richtplans Dorfkern (2014 – 2017) hat das zuständige Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) mit Schreiben vom 17. August 2015 und 15. September 2015 festgestellt, dass die Siedlungsentwicklung nach innen ein sehr wichtiges raumplanerisches Anliegen darstellt. Das AGR ist zum Schluss gekommen, dass die Revision des kantonalen Richtplans erheblich geänderte Verhältnisse in Bezug auf die Siedlungsentwicklung nach innen begründet. Dadurch können Massnahmen zur Siedlungsentwicklung nach innen auch dann kurzfristig in die baurechtliche Grundordnung überführt werden, wenn sie Gebiete oder Inhalte betreffen, die bereits im Rahmen der Ortsplanungsrevision 2013 geändert wurden.

1.2 Anlass und Handlungsbedarf

Ehemaliger DO IT + Garden

Die Genossenschaft Migros Aare (nachfolgend GMA) hat auf der Parzelle Nr. 308 an der Oberstrasse 1 in Langnau i.E. bis im Sommer 2013 ein DO IT + Garden betrieben. Im April 2014 hat die Gemeinde die Abbruchbewilligung für die ehemaligen Ladenflächen erteilt. Die Abbrucharbeiten starteten im November 2014 und wurden Ende 2014 abgeschlossen.

Qualitätsvolle Arealentwicklung

Die GMA hat die Parzelle im Oktober 2015 an die «iPlus AG» (Langnau i.E.) veräussert. Die «iPlus AG» tritt als Projektträgerin auf und plant zusammen mit dem Planerteam der werk.ARCHITEKTEN (Langnau i.E.) ein Neubauvorhaben. Die Projektträgerschaft möchte auf der Parzelle Nr. 308 eine qualitätsvolle Arealentwicklung im Sinne einer Gesamtplanung vornehmen.

Vor dem Hintergrund der prominenten historischen Lage am Bärenplatz und der Prioritäten bezüglich einer Siedlungsentwicklung nach innen entsprechen die planerischen Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung bzw. der geltenden „Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone“ nicht mehr den Vorstellungen der Planungsbehörde. Aus diesem Grund wurden die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen überprüft und eine Arealentwicklung mit einem qualitätssichernden Verfahren vereinbart und eingeleitet.

1.3 Planerische Rahmenbedingungen

1.3.1 Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept

Das regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (kurz RGSK Emmental) legt für die Region Emmental die Konturen seiner zukünftigen Struktur fest und bildet eine Grundlage für die regionale Entwicklung. Gemäss RGSK Emmental 2. Generation befindet sich das Planungsgebiet innerhalb des Umstrukturierungs- und Verdichtungsgebiet «S1-23 Mooseggstrasse». In den Gebieten mit Umstrukturierungs- oder Verdichtungspotential sollen unter Berücksichtigung baulicher und ökologischer Qualitäten Umnutzungen oder Verdichtungen geprüft werden und die Entwicklung der Areale in den nächsten vier Jahren vorangetrieben werden.

1.3.2 Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)

Ortsbildschutz als wichtige Rahmenbedingung

Der Dorfkern von Langnau i.E. ist als Ortsbild von nationaler Bedeutung im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) aufgeführt und mit den maximalen Erhaltungszielen ausgestattet.



Abb. 5 Ausschnitt ISOS Gemeinde Langnau (Standort: roter Punkt)

Bedeutung

Die Rahmenbedingungen zum Ortsbildschutz bilden wichtige Grundlagen beim Ausloten der Handlungsspielräume. Aus diesem Grund wurde frühzeitig die kantonale Denkmalpflege (KDP) in den Planungsprozess miteinbezogen. Der Bärenplatz beinhaltet mit den umliegenden Gebäuden die wichtigsten Bauten im Ort und ist dementsprechend im ISOS auch mit dem maximalen Erhaltungsziel ausgestattet. Gestützt auf die „Empfehlung zur Berücksichtigung der Bundesinventare nach Artikel 5NHG in der Richt- und Nutzungsplanung“ sowie des Bundesgerichtsentscheides „BGE 135 II 209 Rütli/ZH“ ist das Bundesinventar ISOS auch bei der Erfüllung von kommunalen Aufgaben zu berücksichtigen. Deshalb sind über betroffene Gebiete entsprechende Schutzziele zu erarbeiten, welche die generellen Erhaltungsziele mit detaillierten Schutzziele konkretisieren.“ Die Kantonale Denkmalpflege hat mit Schreiben vom 4.2.2015 für das Areal die folgenden Schutzziele definiert, welche unter den Zielsetzungen zum Gutachterverfahren (vgl. Kap. 2.1) aufgeführt werden.

1.3.3 Richtplan Dorfkern

Richtplan Dorfkern

Der behördenverbindliche kommunale Richtplan Dorfkern³ zeigt auf, wie zukünftig die Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone durch neue Bestimmungen und Planungsinstrumente abgelöst werden soll. Gemäss Massnahme A 01 des Richtplans Dorfkern soll das Gebiet am Bärenplatz primär verdichtet und umgenutzt werden sowie mit einer neuen Zone mit Planungspflicht (ZPP) von der bestehenden Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone entkoppelt werden (vgl. Abb. 6).


Massnahme	Entwicklungsziele	Anforderungen/Rahmenbedingungen	Weitere Planungsschritte
A) VERDICHTUNGS- UND UMSTRUKTURIERUNGSGEBIETE			
<p>A 01 Teilgebiet „Am Bärenplatz“ (ehem. Migros-Areal)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Nutzen und Inwertsetzung der Verdichtungspotenziale an zentraler Lage • Beleben Bärenplatz durch zentrumsorientierte Nutzungen, insbesondere im Erdgeschoss • Qualitativ hochwertige gestalterische und funktionale Eingliederung der Neubauten in das bestehende historische Umfeld • Räumliche Aufwertung der Platzsituation und der Strassenzüge. • Abstimmen der Neubebauung mit der Platzgestaltung (vgl. Massnahme D 01) und Verkehrsberuhigung (vgl. Massnahme E 02) • Verträgliche Ausgestaltung allfälliger Zwischennutzungen 	<ul style="list-style-type: none"> • Sicherstellen einer hohen Qualität der baulichen Ausgestaltung der Ecksituation Bernstrasse/Oberstrasse durch geschickte und klare formale und funktionale Anordnung der Bebauung • Sicherstellen der räumlichen Wirkung der Neubebauung gegenüber der Platzsituation am Bärenplatz mittels kräftiger und strassenraumbildender Bebauung • Berücksichtigen kant. Bauinventar und Schutzziele ISOS von 02/2015 • Arealerschliessung ab der Oberstrasse mit Arealparkierung im Untergeschoss 	<ul style="list-style-type: none"> • Grundeigentümergegespräche • Definitives Festlegen ZPP-Perimeter inkl. Sektoren • Durchführung qualitätssichernde Verfahren • Entkopplung von UeO Dorfkernschutzzone mittels Neuformulierung und Erlass Bestimmungen zu ZPP • Abstimmen Planung mit Betriebs- und Gestaltungskonzept Bärenplatz • Ablösen ZPP mit Teil-UeO, Gesamtvorhaben oder Wettbewerb.

Abb. 6 Richtplan Dorfkern bzw. Massnahme A 01 Teilgebiet «Am Bärenplatz».

³ Der Richtplan Dorfkern wurde am 2. März 2017 vom Kanton genehmigt

1.4 Planungsorganisation

Politische Organe

Planungsbehörde ist die Einwohnergemeinde Langnau i.E., vertreten durch den Gemeinderat. Als vorberatende Kommission des Gemeinderats wirkte die Planungskommission. Die Planungskommission war zudem Antrag stellendes Organ an den Gemeinderat.

Zwischen- und Schlussergebnisse werden jeweils vor den gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritten (Mitwirkung, Vorprüfung, Auflage, Beschluss und Genehmigung) der Planungskommission sowie dem Gemeinderat zur Verabschiedung unterbreitet.

Projektgruppe

Für die Erarbeitung der Planungsakten resp. der Durchführung des Planerlassverfahrens wurde eine Projektgruppe gebildet. Die Projektgruppe war das operative Entscheidungsorgan und verabschiedete seine Entscheidungen zuhanden der Planungskommission. Der Vorsitz wurde durch den Ressortvorsteher Planung und Sport wahrgenommen.

Zusammensetzung Projektgruppe

Bernhard Gerber	Langnau i.E., Ressort Planung und Sport (Vorsitz)
Oliver Mischler	Langnau i.E., Bauverwalter
Ronald Aeschlimann	Langnau i.E., Bauinspektor
Stefan Lehmann	Projektträgerschaft, iPlus AG, Lehmann AG Baumanagement
Thomas Kaufmann	Projektträgerschaft, werk.ARCHITEKTEN
Barbara Andres	Projektträgerschaft, werk.ARCHITEKTEN
Angelo Michetti	Projektträgerschaft, Campanile + Michetti Architekten AG
Philipp Hubacher	BHP Raumplan AG, beauftragte Planer, PL
Martin Lutz	BHP Raumplan AG, beauftragte Planer, PL Stv.

1.5 Planungsziele

Neue, zweckmässige Planungsinstrumente

Die Gemeinde Langnau i.E. als Planungsbehörde und «iPlus AG» als Projektträgerin wollen die noch geltenden Bestimmungen der Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone mit neuen, zweckmässigen Planungsinstrumenten ablösen. Die geltenden baurechtlichen Bestimmungen sollen mit einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) sowie einer neuen Überbauungsordnung (UeO) ersetzt werden.

Mobilisierung der Nutzungsreserven

Damit soll einerseits das zentral gelegene und bestens erschlossene Planungsgebiet einer Überbauung zugeführt werden, andererseits sollen die Verkehrsanlagen und Aussenräume im Bereich des Bärenplatzes neu gestaltet werden. Mit der Neureglung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen soll die bestehende Nutzungsreserve mobilisiert werden und somit einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen leisten.

Optimale Integration der Bebauung in das Ortsbild

Eine neue Überbauung im ISOS-Gebiet muss den durch die kantonale Denkmalpflege definierten Schutzziele entsprechen (vgl. Kap. 2.1.).

1.6 Grundlagen

Grundlagendokumente

Bei der Erarbeitung der vorliegenden Planungsakten wurden insbesondere folgende Grundlagen berücksichtigt:

- 1) Baurechtliche Grundordnung der Gemeinde Langnau i.E.
 - Zonenplan 1 Siedlung (2013)
 - Zonenplan 2 Naturgefahren (2013, aktualisiert 2017)
 - Gemeindebaureglement (2013)
- 2) Richtplan Dorfkern (2017, genehmigt)
- 3) Richtplan Energie (2017, genehmigt)
- 4) Richtplan Verkehr (2019, genehmigt)
- 5) Räumliches Entwicklungskonzept REK (2019, genehmigt)
- 6) Kantonales Bauinventar Langnau i.E. mit erhaltenswerten und schützenswerten Objekten sowie Baugruppen C, D und E
- 7) Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS); Gemeinde Langnau, Fassung 2008, Publikation 2009.
- 8) Denkmalpflege des Kantons Bern, 2015: Schutzziele aus Sicht Ortsbildschutz / Denkmalpflege (ISOS, Bauinventar). Schreiben KDP vom 4. Februar 2015.
- 9) Denkmalpflege des Kantons Bern, 2015: Historische Dokumentation «Bärenplatz». Januar 2015.

2. Qualitätssicherndes Verfahren mit Richtprojekt

2.1 Gutachterverfahren

<i>Erhöhte Anforderungen</i>	Das Entwicklungsgebiet im Dorfzentrum ist aufgrund seiner Geschichte und Zentralität für die Gemeinde von grösster Bedeutung. Es besteht die grosse Chance, den historischen Dorfkern im Bereich des Bärenplatzes durch eine qualitätsvolle Bebauung und einen attraktiven Aussenraum neu und attraktiver zu gestalten. Entsprechend stellen sich erhöhte Anforderungen an die Qualität von Bebauung, Aussenraumgestaltung und Erschliessung.
<i>Gutachterverfahren</i>	Zur Sicherstellung einer qualitativen Bebauung mit hoher Wohn- und Aussenraumqualität, der Berücksichtigung der Rahmenbedingungen zum Ortsbildschutz, zum kantonalen Bauinventar und zum Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) sowie einer zweckmässigen Erschliessung wurde durch die Bauverwaltung der Gemeinde Langnau i.E. ein Gutachterverfahren durchgeführt.
<i>Zielsetzungen</i>	<p>Mit dem Gutachterverfahren wurden zusammenfassend folgende Planungsziele verfolgt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ausloten der optimalen Überbaumungsmöglichkeiten und ermöglichen eines realisierbaren Baukonzepts • Ausloten des optimalen Nutzungsmasses • Sichern einer hohen Qualität von Bebauung, Aussenraumgestaltung und Erschliessung • Abstimmen der baulichen Entwicklung mit dem historischen Umfeld und der Neugestaltung des Bärenplatzes • Schaffen einer verbindlichen Beurteilungsgrundlage für die zuständigen Stellen in Form des Schlussberichts zum Gutachterverfahren (insb. Kant. Denkmalpflege) • Ermitteln der Vorgaben und Rahmenbedingungen für die Ausarbeitung der ZPP und der nachgelagerten Planungsinstrumente • Qualitätssicherung durch die Beratung und Beurteilung unabhängiger Fachexperten.
<i>Ortsbild Schutzziele</i>	<p>Bezüglich des Umgangs mit dem Ortsbild und der denkmalpflegerischen Substanz hat die kantonale Denkmalpflege mit Schreiben vom 4. Februar 2015 folgende Schutzziele definiert⁴. Diese wurden im Rahmen der Projektentwicklung mitberücksichtigt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>„Ungeschmälerte Erhaltung des platzartig erweiterten Strassenzuges zwischen der Kreuzung im Westen und der Strassenverzweigung im Osten (Haldenstrasse/Oberfeldstrasse). Es handelt sich dabei um das frühere Dorfzentrum. Dieser städtebaulich wichtige Raum ist in seiner ganzheitlichen Wahrnehmung zu stärken. Vorbereiche der platzumfassenden Gebäude sind zu erhalten und in Wert zu setzen.</i>

⁴ Denkmalpflege des Kantons Bern, 2015: Schutzziele aus Sicht Ortsbildschutz / Denkmalpflege (ISOS, Bauinventar). Schreiben KDP vom 4. Februar 2015.

- *Respektieren von Nahumgebung und Wirkungsraum der im kantonalen Bauinventar aufgeführten Baudenkmalern. Die platzbegrenzenden Gebäude sind von architekturhistorischer und typologischer ausserordentlich wertvoller Bedeutung. Sie ordnen sich als Einzelgebäude selbstverständlich in einer Raumfolge an und definieren zusammen ein durchlässiges Raumgefüge von hoher Charakteristik und Identität. Diese ortsbaulich prägende Dorfstruktur ist hinsichtlich Bebauungsmuster, Körnigkeit, Volumen, Dachform, Materialisierung und Vorbereiche wegweisend für künftige bauliche Interventionen.*
- *Garantieren von Präsenz und Wirkung der Kirche sowie des alten Dorfkerns mit ehemaligem Marktplatz.*
- *Bestehende Baukörper und Fassaden-Strukturen sind grösstenteils historische Repräsentationsbauten und bilden um den Platz eine ausserordentlich prägende Einheit. Auf diesen architektonischen Ausdruck ist grosser Wert zu legen.*
- *Erhalten des ausgewogenen Grundmusters zwischen Baukörpern und grünen Aussenräumen. Massgebend ist die lockere Folge von grösseren Bauvolumen am Platz, unterbrochen von Freiräumen und Grünräumen.*
- *Die ehemalige Migros-Parzelle war immer bebaut und soll auch wieder bebaut werden. Diese bauliche Entwicklung ist einerseits ein wichtiger Mosaikstein der vorherrschenden Bebauungsstruktur am ehemaligen Marktplatz, andererseits nimmt die Parzelle auch eine Schnittstellenfunktion zwischen ehem. Marktplatz und der wichtigen Achse Bernstrasse wahr. Volumen, Fassadenfluchten und Materialisierung sind aus dem ortsbaulichen Kontext des Marktplatzes und der Achse Bernstrasse zu analysieren und bestimmen.*
- *Allfällige Neubauten sehr sensibel planen und ausführen. Erschliessungs- und Parkierungsflächen gering halten und Strassen im alten Ortskern nicht ausbauen.“*

Planungs- und Betrachtungsperimeter

Der Planungssperimeter umfasst die Parzelle Nr. 308 sowie Teile der Strassenparzellen Nrn. 12, 119 und 122. Der Betrachtungsperimeter dazu wurde etwas weiter gefasst. Für den Betrachtungsperimeter stehen funktionale Zusammenhänge (z.B. mit der nachbarschaftlichen Bebauung), städtebauliche Wechselwirkungen (z.B. Höhenentwicklung, Volumetrie, Topographie, Sichtbeziehungen) und die sichere Verkehrsabwicklung (Bern- und Oberstrasse) im Vordergrund. Der Bearbeitungsperimeter zum Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) Bärenplatz wurde extern bearbeitet; hier war allerdings eine Abstimmung zwischen Betriebs- und Gestaltungskonzept Bärenplatz und dem Bauvorhaben auf Parzelle Nr. 308 zentral (vgl. Abb. 7).

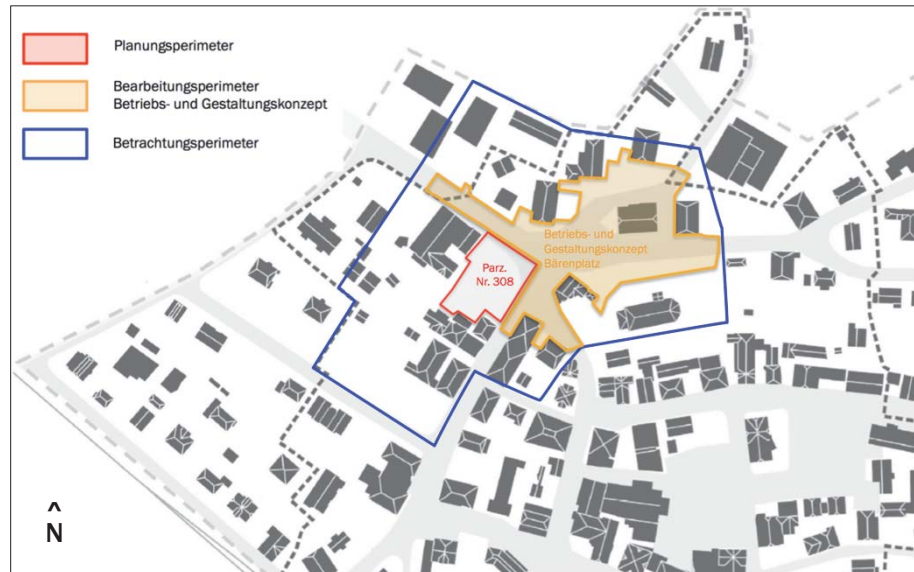


Abb. 7 Planungs- und Betrachtungsperimeter für das Gutachterverfahren

Beteiligte

Folgende Akteure waren am Gutachterverfahren beteiligt:

Vorsitz	Bernhard Gerber, Gemeinderat, Ressort Planung und Sport
Gutachtergremium	Claude Rykart, Rykart Architekten AG, Bern Pascal Vincent, Aebi & Vincent Architekten, Bern Hans Klötzli, Klötzli+Friedli Landschaftsarch. AG, Bern Michael Gerber, Kantonaler Denkmalpfleger
Begleitgruppe	Bernhard Gerber, Gemeinderat, Ressort Planung und Sport Oliver Mischler, Bauverwalter Ronald Aeschlimann, Bauinspektor Stefan Lehmann, Projektträgerschaft, iplus AG Dominique Plüss, Kantonale Denkmalpflege (ISOS) Philippe Marti, Metron Bern AG, Verkehrsplaner Vertreter Planungsteam Vertreter Verfahrensbegleitung
Planungsteam	Thomas Kaufmann, Barbara Andres werk.architekten, Langnau Angelo Michetti, Campanile + Michetti Architekten AG, Bern Michael Liebi, Philippe Marti, Metron Bern AG, Bern
Verfahrensbegleitung und Moderation	Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, Projektleitung Martin Lutz, BHP Raumplan AG, Sachbearbeitung, Protokoll

Vorgehen

Das Gutachterverfahren wurde zwischen März 2016 und März 2018 mit insgesamt sechs Workshops durchgeführt, wobei die Arbeiten zum Bauvorhaben, zur Aussenraumgestaltung und zu Verkehr- und Umweltfragen schrittweise vertieft wurden.

- WS 1 vom 23.3.2016: Ausgangslage, Schlüsselfragen, Variantenfächer
- WS 1a vom 23.5.2016: Schnittstellen BGK, Variantenstudien
- WS 2 vom 19.10.2016: Vertiefung BKG und Variantenstudien
- WS 3 vom 31.1.2017: Layout Nutzung, Setzung, Volumetrie
- WS 3a vom 10.5.2017: Entwurf Richtprojekt und BGK
- WS 3b vom 25.1.2018: Bereinigung Richtprojekt und BGK

Ende März 2018 verabschiedete das Gutachtergremium das Richtprojekt, welches die wesentlichen Bestandteile für die Ausarbeitung der nachgelagerten Planungsinstrumente (Zone mit Planungspflicht, Überbauungsordnung) aufweist. Die einzelnen Workshops wurden protokolliert und die Ergebnisse sind im «Schlussbericht zum Gutachterverfahren» vom 24. April 2018 festgehalten.

2.2 Richtprojekt

Stellenwert des Richtprojekts

Das aus dem qualitätssichernden Verfahren resultierende Richtprojekt ist das Ergebnis eines intensiven interdisziplinären Bearbeitungsprozesses mit verschiedenen externen Fachkräften und für die künftige Beurteilung der Bau- und Aussenraumgestaltung massgebend. Zudem bildet das Richtprojekt die Grundlage für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zone mit Planungspflicht) sowie für die Erarbeitung der nachgelagerten Überbauungsordnung. Die konzeptbestimmenden Elemente des Richtprojekts wurden mit der Planungsbehörde konsolidiert. Nachfolgend werden die wesentlichen Merkmale des Richtprojektes beschrieben.

Mischnutzungen

Nutzungen

Das Richtprojekt sieht im 1. Vollgeschoss (sinngemäss Erdgeschoss) des grösseren Baukörpers mit einer Grösse von rund 490 m² Geschossfläche⁵ Mischnutzungen (Produktions-, Verkaufs- und Lagerflächen sowie Nebenräume bestehend aus Büros, Garderoben, Toiletten und Aufenthaltsräumen) vor. Im kleineren Baukörper an der Bernstrasse werden im 1. Vollgeschoss rund 140 m² Geschossfläche für Arbeitsnutzungen (z.B. Atelier) vorgesehen.

Arbeits- und Wohnnutzungen

Das 2. Vollgeschoss des grösseren Baukörpers mit ca. 490 m² Geschossfläche (GF) dient zur Hälfte weiteren Arbeitsnutzungen wie Dienstleistungen, Büros oder Praxisräume. Die restlichen Flächen des 2. Vollgeschosses, das 3. und 4. Vollgeschoss sowie das Dachgeschoss (total rund 1'600 m² GF bzw. rund 15 Wohnungen) dienen dem Wohnen. Im kleineren Baukörper sind gemäss Richtprojekt die Wohnnutzungen mit gut 280 m² GF im 2. und 3. Vollgeschoss vorgesehen. Die Wohnnutzungen liegen somit in erster Linie über den Verkaufs- und Arbeitsnutzungen. Die verschiedenen Arbeitsnutzungen und Wohnformen sowie deren Trägerschaft werden in den nächsten Planungsstufen weiter konkretisiert und festgelegt.

Mengengerüst

	3.5 ZiW	4.5 ZiW	5.5 ZiW	Dienstl.	Gewerbe	Total
Haus Oberstr.	3 245 m ²	9 905 m ²	1 122 m ²	2 190 m ²	1 702 m ²	2'164 m²
Haus Bernstr.	2 182 m ²			1 96 m ²		278 m²
Total	5 427 m ²	9 905 m ²	1 122 m ²	3 286 m ²	1 702 m ²	2'442 m²

⁵ Geschossflächen (GF) gem. Art. 28 Abs. 2 BMBV umfassen folgende Komponenten: a) Hauptnutzflächen (HNF), b) Nebennutzflächen (NNF), c) Verkehrsflächen (VF), d) Konstruktionsflächen (KF), e) Funktionsflächen (FF). Nicht angerechnet werden Flächen, deren lichte Höhe unter 1.50 Meter liegt.



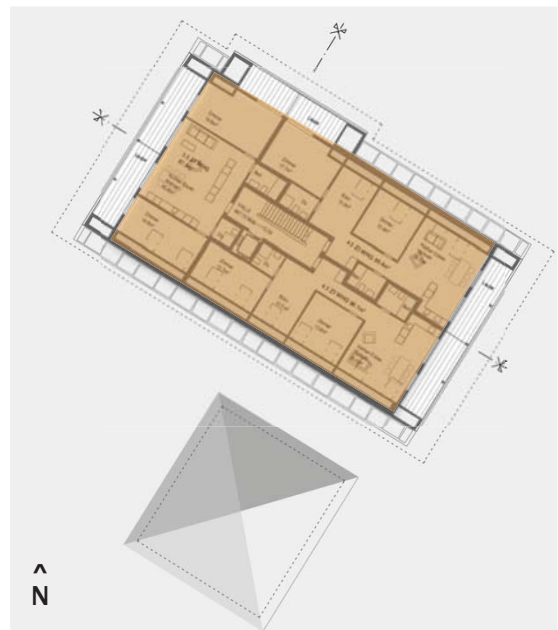
1. Vollgeschoss (EG), Arbeiten



2. Vollgeschoss, Wohnen und Arbeiten



3. und 4. Vollgeschoss, Wohnen

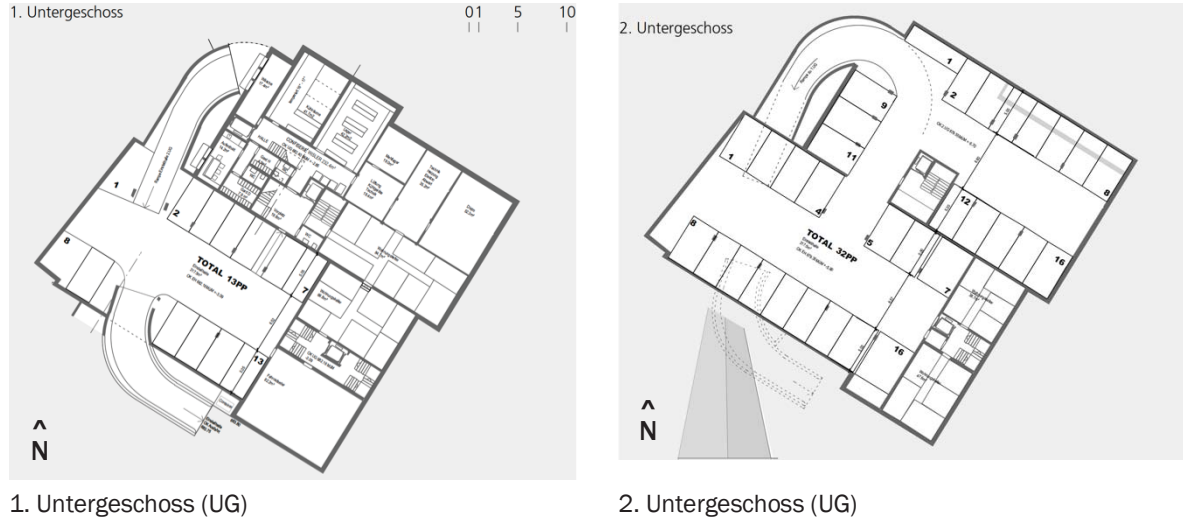


Dachgeschoss, Wohnen

Abb. 8 Nutzungen pro Geschoss (Richtprojekt, Stand 8.10.2018)

Untergeschosse

In den beiden Untergeschossen bzw. in der Unterniveaubauweise ist in erster Linie die Parkierung für die Beschäftigten, Bewohner und Besucher angeordnet. Des Weiteren sind gemäss Richtprojekt betriebsnotwendige Technikräume, Kellerräume sowie ein grösserer Veloabstellraum vorgesehen.



1. Untergeschoss (UG)

2. Untergeschoss (UG)

Abb. 9 Untergeschosse (Richtprojekt, Stand 8.10.2018)

Bebauung und Gestaltung

Städtebauliche Einordnung

Das Gebäude an der Oberstrasse basiert auf einer geschlossenen, rechteckigen Grundform mit vier Geschossen plus Dachgeschoss. Das kleinere Gebäude entlang der Bernstrasse basiert auf einer geschlossenen, beinahe quadratischen Grundform mit drei Geschossen. Die Neubauten reagieren auf die unterschiedliche Massstäblichkeit des historischen Umfeldes.

Das Richtprojekt mit den zwei Volumen fügt sich geometrisch und volumetrisch harmonisch in die bestehende Struktur ein. Mit dem Quergiebel entlang der Oberstrasse wird ein städtebaulicher Akzent gesetzt und eine Torsituation zum Dorf geschaffen. Die Volumetrie des Hauses an der Oberstrasse mit einer Höhe von rund 19 m lehnt sich an diejenige des historischen Gasthofs Löwen an. Das kleinere Gebäude entlang der Bernstrasse weist eine Höhe von rund 13 m auf. Die für Langnau typische Bebauungsstruktur entlang der Strassen wird mit den beiden neuen Volumen ergänzt und erlaubt Durch- und Einblicke in den hinteren Grundstücksbereich bzw. Innenhof.

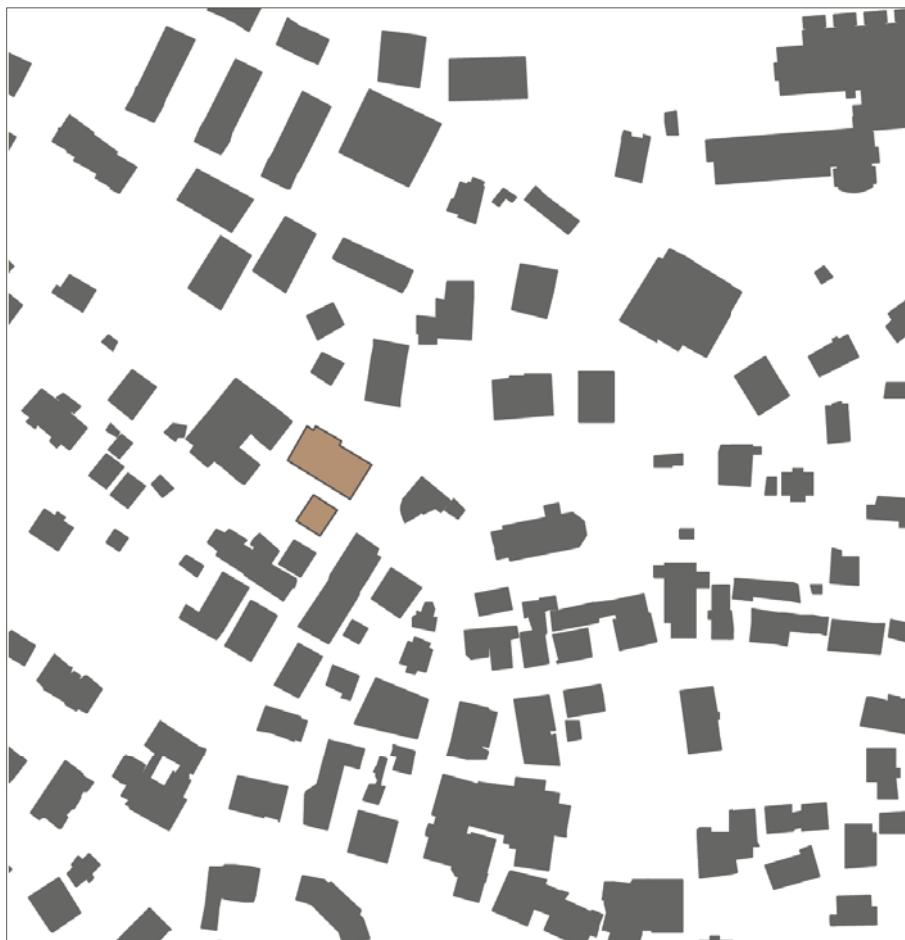


Abb. 10 Städtebauliche Einordnung mit Gebäudeabdrücken im Schwarzplan

Dachgestaltung

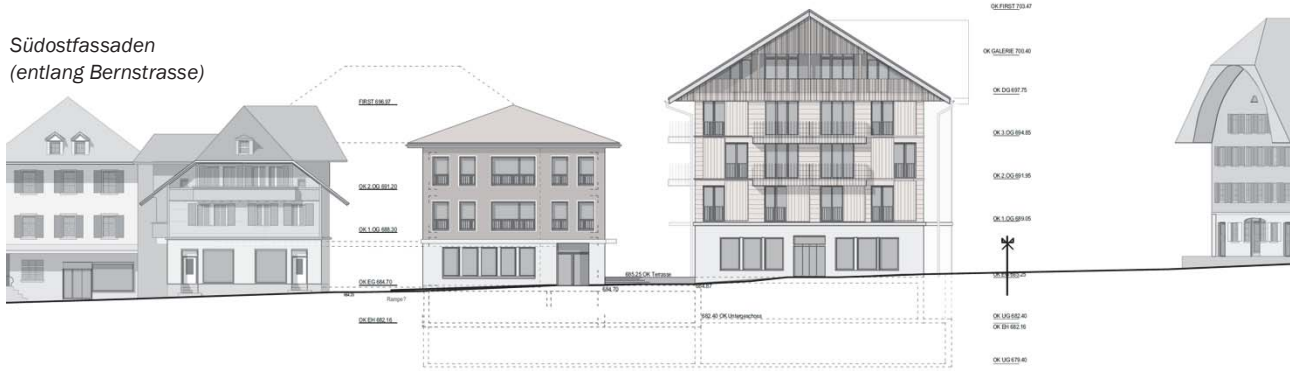
Die Dachgestaltung richtet sich nach den ortsbildtypischen Formensprachen der umliegenden Dachlandschaft. Es wurde speziell darauf geachtet, dass ein ruhiges Erscheinungsbild ohne Dachaufbauten (Lukarnen, Schleppegaube etc.) und Dacheinschnitte erzielt wird. Pultdächer aber auch Flachdächer sind weder vorgesehen noch zulässig.

Fassadenausdruck

Das Richtprojekt charakterisiert auch die Fassadengestaltung. Diese gilt es konstruktiv und gestalterisch jedoch weiterzuentwickeln und ist noch nicht abschliessend festgelegt. Die Fassaden sind in ihrer Gesamtwirkung dezent und ruhig konzipiert. Sie verfügen über einen massiven Sockel. In den Obergeschossen über dem Sockel sind die Fassaden in Holz gestaltet. Der hohe Öffentlichkeitsgrad der Erdgeschossnutzung beider Gebäude wird besonders durch ihre Sockelausprägung zum Ausdruck gebracht.

Fassaden

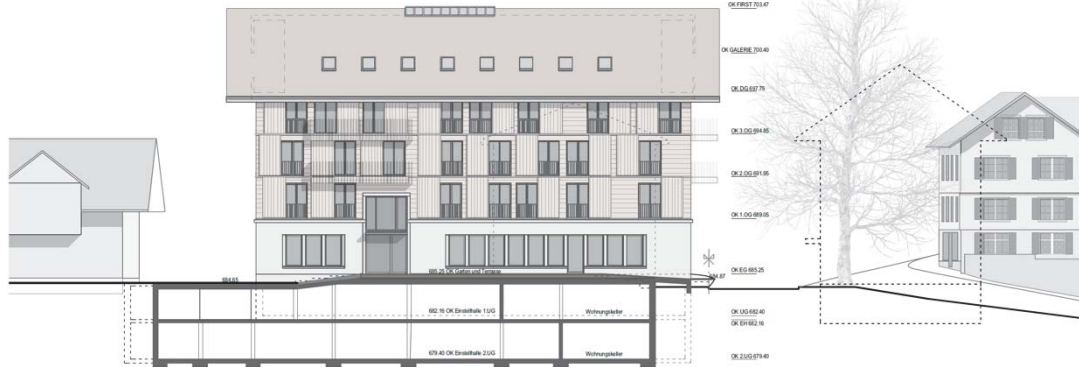
Südostfassaden
(entlang Bernstrasse)



Nordostfassade
(entlang Oberstrasse)



Südwestfassade
(Innenhof)



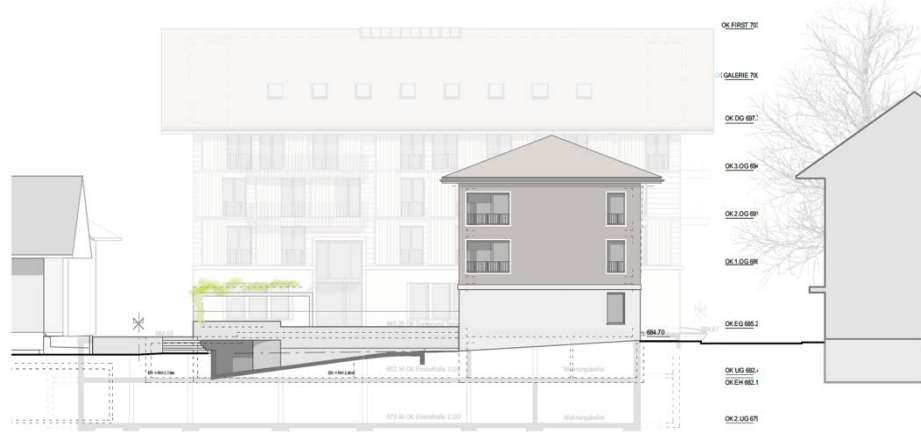
Nordwestfassaden
(Innenhof)



Abb. 11 Fassadenansichten (Richtprojekt, Stand 8.10.2018)

Stirnfassaden «kleines» Gebäude

Südwestfassade
«kleines» Gebäude



Nordostfasse
«kleines» Gebäude
(Innenhof)



Abb. 12 Fassadenansichten «kleines» Gebäude (Richtprojekt, Stand 8.10.2018)

Umgebung und Aussenraumgestaltung

Aussenraum

Die Gebäudevorbereiche zur Oberstrasse, Kreuzung und Bernstrasse sind minimal gehalten. Die Ausrichtung und Setzung des Volumens an der Oberstrasse führt zur Klärung der räumlichen Situation und stärkt den Platz vor dem Chüechlihaus. Der hofseitige Platz liegt auf der Erdgeschosskote des Gebäudes an der Oberstrasse. Räumlich wird der Platz nach Süden und Westen hin mit Niveaudifferenzen definiert. Die Nutzung des Platzes gliedert sich in den Restaurationsbereich und den Eingangsbereich mit dem Aussenbereich für die Nutzer und Bewohner der oberen Geschosse. Die übrigen Flächen des hinteren Grundstücksbereichs werden für die Erschliessung benötigt. Die Aussenräume sind grundsätzlich mit einem festen Belag bis an die Fassade gestaltet. Vereinzelt sind jedoch Grünflächen und ein grosskroniger Baum vorgesehen. Das neue Terrain nimmt den bestehenden Geländeverlauf der Bern- und Oberstrasse sowie der südwestlichen Parzellen auf. Aufgrund der schwierigen topografischen Situation sind zur Klärung der Zugangs- und Aussenraumsituationen Geländemodellierungen in Form von Treppenanlagen unumgänglich.



Abb. 13 Situationsplan mit Umgebung und Aussenraumgestaltung (Richtprojekt Stand 8.10.2018)

Erschliessung und Parkierung

Gebäudezugänge

Die öffentlichen Zugänge zu den publikumsorientierten Nutzungen in den Erdgeschossen erfolgen ab Niveau der Bernstrasse. Für die Bewohner und Beschäftigten erfolgt die private bzw. halböffentliche Erschliessung über den hofseitigen Platz.

Motorisierter Verkehr

Die Arealerschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt ab der Bernstrasse im südlichen Bereich des Grundstücks. Die Zufahrt zur Einstellhalle ist über eine Rampe im Innenhof vorgesehen und die Anlieferung ab der Bernstrasse.

Parkierung, Anlieferung

Bestehende oberirdische Parkplätze befinden sich im südlichen Bereich des Planungsperimeters. 4 Kurzzeit-Parkplätze für Kunden sind entlang der Oberstrasse vorgesehen. Sie liegen im Übergang von Planungsperimeter und Oberstrasse. Die Anlieferung erfolgt von Nord ab der Oberstrasse.

Der nordwestliche Bereich ab Oberstrasse („Durchgang“ zwischen dem neuen Gebäude an der Oberstrasse und dem Gebäude der Parzelle 1355) dient

neben der Anlieferung auf der Zufahrt zu den dahinter liegenden Parkplätzen der Nachbar-Parzelle Nr. 1355.

Die Parkierung für Motorfahrzeuge von Beschäftigten, Bewohnern und Besuchern erfolgt unterirdisch in einer Einstellhalle mit einem oder zwei Untergeschossen. Unabhängig von benachbarten Parzellen können im 1. Untergeschoss total 12 Parkplätze und bei einem Vollausbau eines 2. Untergeschosses weitere bis zu 35 Parkplätze angeboten werden. Das Potenzial der Parkplätze in der unterirdischen Einstellhalle beträgt demnach 47. Parkplätze (Stand Richtprojekt 8.10.2018). Die Realisierung eines zweiten Untergeschosses hängt massgeblich von der Nachfrage und der Wirtschaftlichkeit ab. Zusammen mit der Gemeinde wird auch über die Thematik von öffentlich zugänglichen Parkplätzen verhandelt.

Die Projektträgerschaft ist daran, eine weitere Variante zu entwickeln, bei welcher mit einer eingeschossigen Einstellhalle bis zu 29 Parkplätze realisiert werden könnten. Ist dies möglich, so könnte auf die Realisierung eines 2. Untergeschosses verzichtet werden. In dieser Variante kann die Projektträgerschaft nicht unabhängig entscheiden.

Fuss- und Veloverkehr

Der Fuss- und Veloverkehr kann sich auf den bestehenden Verkehrsflächen sowie auf dem neuen befestigten Trottoir frei und sicher bewegen. Die Trottoirbereiche wurden aufgrund von Mitwirkungseingaben im Herbst 2018 weiter optimiert. Die gesamte Veloparkierung wird innerhalb des Areals (teilweise gebäudeintegriert) sichergestellt. Für die Bewohner und Beschäftigten wird im Innenhof eine gedeckte Veloabstellanlage bereitgestellt. Weitere Veloabstellplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind im privaten bzw. halböffentlichen Zugangsbereich, im Gebäudeinnern sowie in der Einstellhalle vorgesehen.



Abb. 14 Erschliessungskonzept (Schemaskizze Richtkonzept Stand 8.10.2018)

3. Planungsmassnahmen

3.1 Änderung baurechtliche Grundordnung

ZPP Nr. X Am Bärenplatz

Zone mit Planungspflicht (ZPP)

Der Planungssperimeter wird einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) gemäss Art. 73 BauG zugewiesen. In der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) müssen gemäss Art. 92 BauG mindestens der Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze für Bauten, Anlagen und Aussenräume festgelegt werden.

Änderung Zonenplan 1 Siedlung

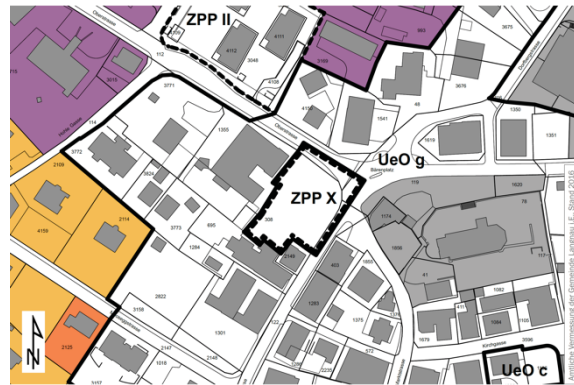
Neuer ZPP-Perimeter

Im Zonenplan 1 Siedlung wird der Perimeter für die neue ZPP Nr. X Am Bärenplatz festgelegt. Dieser umfasst die Parzelle Nr. 308 und Teile der Strassenparzellen Nrn. 112, 119 und 122. Die Parzelle Nr. 308 dient in erster Linie der Neubebauung und die Parzellenteile Nrn. 112, 119 und 122 dienen der Freihaltung für ein öffentliches Trottoir und der Basis-Erschliessung. Bereiche der Strassenparzellen Nrn. 112, 119 und 122 werden in den ZPP-Perimeter miteinbezogen, um mittels eines Strassenprojekts den sicheren Betrieb der Ober- und Bernstrasse gewährleisten zu können. Der ZPP-Perimeter richtet sich grundsätzlich nach den Festlegungen des Richtplans Dorfkern. Auf die vorgesehene Aufteilung der ZPP in Sektoren wurde nach Prüfung und Diskussion der Vor- und Nachteile verzichtet.

Zustand ALT



Zustand NEU



Legende

	W2	Wohnzone 2		ZöN	Zone für öffentliche Nutzung
	W3	Wohnzone 3		UeO	Überbauungsordnung
	M2	Mischzone 3		ZPP	Zone mit Planungspflicht

Abb. 15 Ausschnitt Änderung Zonenplan 1 Siedlung – Perimeter ZPP Nr. X

Änderung Baureglement

Im Baureglement werden unter Art. 8 «Zonen mit Planungspflicht» die Bestimmungen für die neue ZPP Nr. X Am Bärenplatz festgelegt. Die ZPP-Vorschriften wurden dabei nach den neuen Begriffen und Messweisen gemäss Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) formuliert. Auf Wiederholungen von übergeordnetem Recht wurde vorwiegend verzichtet.

<i>Planungszweck</i>	Mit dem zweiten Absatz wird aufgezeigt, wozu die Zone mit Planungspflicht Nr. X Am Bärenplatz dient und was diese bezweckt. Aufgrund der prominenten Lage am Bärenplatz mit seinen umliegenden historischen Bauten und Aussenräumen sind die Berücksichtigung des historischen Ortsbilds sowie die Aufwertung des Areals wichtige Themen.
<i>Art der Nutzung</i>	Gemäss Art. 1 Baureglement (BR) sind in der Mischzone folgende Nutzungsarten zugelassen: Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Gastgewerbe und Verkauf. Die ZPP Nr. X Am Bärenplatz soll sowohl dem Arbeiten (einschliesslich Dienstleistungen, publikumsorientierte Nutzungen, kulturelle Nutzungen etc.), als auch dem Wohnen dienen.
<i>Mass der Nutzung</i>	Die einzelnen baupolizeilichen Masse wurden unter Berücksichtigung eines Projektierungsspielraums für die Fassadenhöhen (10 bis 20 cm) direkt aus dem Richtprojekt (vgl. Kap. 2.2, Bebauung und Gestaltung) abgeleitet. Neben den Maximalwerten werden zudem eine minimale Geschossflächenziffer oberirdisch und eine minimale Geschosshöhe festgelegt, damit der haushalterische Umgang mit dem Boden gewährleistet werden kann.
<i>Gestaltungsgrundsätze</i>	Die Überbauung soll die Strassenräume und den Kreuzungsbereich definieren, einen städtebaulichen Akzent setzen, gegenüber den umliegenden Bauten einen Innenhof bilden sowie das ausgewogene Grundmuster zwischen Baukörper und Aussenräumen erhalten. Mit dem Richtprojekt wird gemäss den Empfehlungen des Beurteilungsgremiums eine hohe städtebauliche Qualität erreicht, welche sich in das historische Umfeld einpasst. Das Richtprojekt ist für die Beurteilung der Bau- und Aussenraumgestaltung daher wegleitend (vgl. Kap. 2.2, Bebauung und Gestaltung / Umgebung und Aussenraumgestaltung). Aufgrund des historischen Umfelds sind Pultdächer, Flachdächer, Dachaufbauten wie bspw. Lukarnen oder Schleppegauben aber auch Dacheinschnitte nicht möglich. Daher ist auf eine ortsbildtypische Formensprache der gewählten baulich / konstruktiven Mittel sowie auf eine sorgfältige Gestaltung des Aussenraumes zu achten.
<i>Erschliessungsgrundsätze</i>	Neue Abstellplätze für Motorfahrzeuge müssen grundsätzlich unterirdisch in einer Einstellhalle angeordnet werden. Die entlang der südlichen Parzellengrenze bestehenden oberirdischen Abstellplätze bleiben bestehen. Entlang der Oberstrasse sind neue oberirdische Parkplätze möglich. Die Anzahl der Abstellplätze für Fahrzeuge (Autos, Motorräder, Mofas, Velos etc.) richtet sich nach der Baugesetzgebung (Art. 16 ff. BauG bzw. Art. 49 ff. BauV).
<i>Lärmbelastung</i>	Die Lärmempfindlichkeitsstufe wurde entsprechend den vorgesehenen Nutzungen gemäss Art. 43 Lärmschutz-Verordnung festgelegt. Die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte konnte mit einem Lärmgutachten im Rahmen des Nutzungsplanverfahrens nachgewiesen werden (vgl. Kap. 4.2).
<i>Energie</i>	Damit die Bebauung einen Beitrag zu einer nachhaltigen Energienutzung beitragen kann, ist sie an den Wärmeverbund anzuschliessen. Falls ein Anschluss technisch nicht möglich ist und ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen werden kann, sind andere nachhaltige Energiequellen möglich. Die vermehrte Grundwasserwärmenutzung in diesem Gebiet ist zudem im kommunalen Richtplan Energie (vgl. Massnahmenblätter 08 und 12) bereits vorgesehen.

3.2 Geringfügige Änderung UeO «Dorfkernschutzzone»

Überbauungsordnung
Dorfkernschutzzone

Durch die neue Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. X Am Bärenplatz sind die Bestimmungen der Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone nicht mehr relevant. Das Planungsgebiet kann somit aus dem Wirkungsbereich der Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone entlassen werden.

Die Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone wird im Bereich des Bärenplatzes dahingehend geringfügig geändert, indem die Parzelle Nr. 308 und Teile der Parzellen Nrn. 112, 434 (neu 119) und 1283 (neu 122) aus dem Wirkungsbereich der Überbauungsordnung entlassen werden (vgl. Abb. 16). Somit werden die Baulinien und die Überbauungsvorschriften innerhalb des Planungsgebiets aufgehoben.

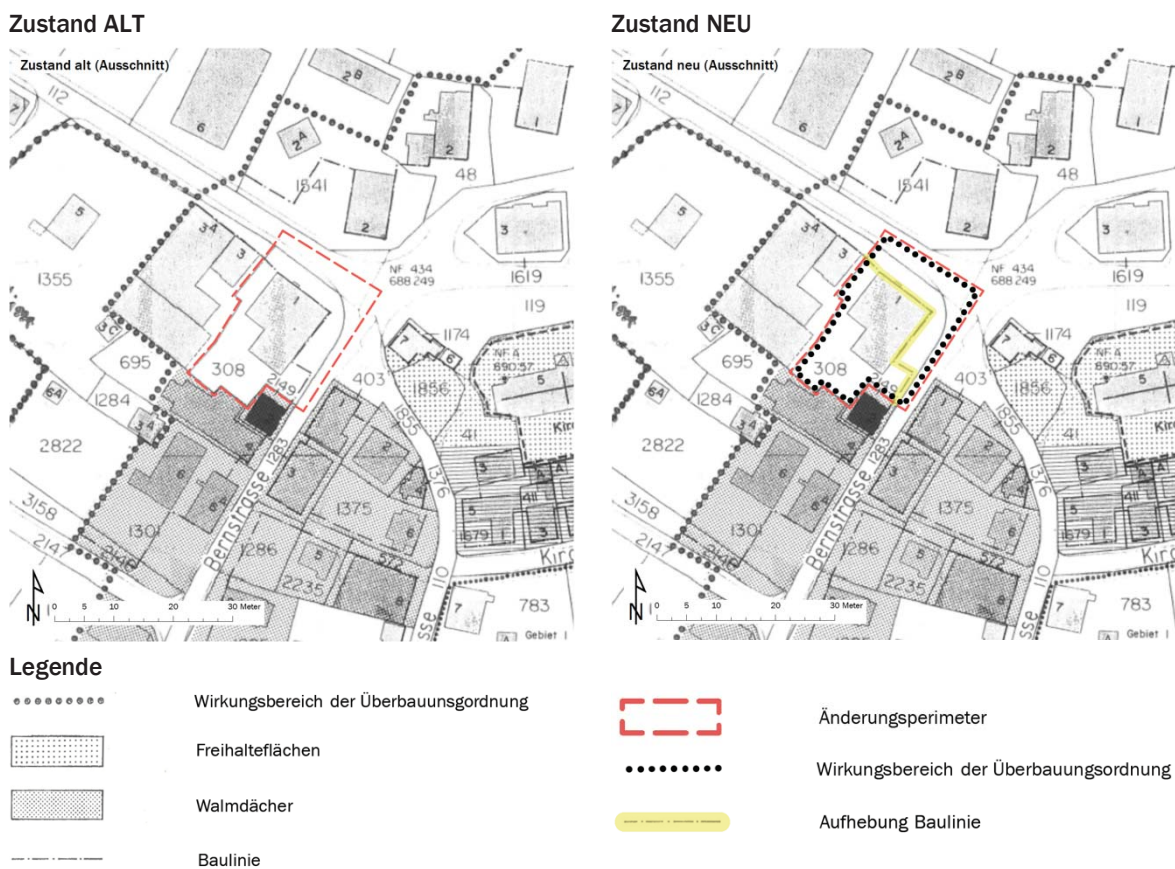


Abb. 16 Ausschnitt geringfügige Änderung UeO «Dorfkernschutzzone»

3.3 Erlass Überbauungsordnung «Am Bärenplatz»

Separates Planerlass-
verfahren

Für die ZPP Nr. X Am Bärenplatz wird nachgelagert eine Überbauungsordnung (UeO) erlassen. Die UeO wird einen Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften, Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV) sowie ein Strassenprojekt umfassen. Die UeO ist wie das Baureglement grundeigentümerverbindlich, wird öffentlich aufgelegt, durch den Gemeinderat beschlossen und durch den Kanton genehmigt. Der Erlass der UeO «Am Bärenplatz» erfolgt nachgelagert in einem separaten Planerlassverfahren.

4. Planerische Beurteilung

4.1 Übereinstimmung mit planerischen Rahmenbedingungen

Kantonaler und regionaler Richtplan

Die übergeordneten Planungsinstrumente stehen der Änderung der baurechtlichen Grundordnung und der geringfügigen Änderung der Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone nicht entgegen. Weder im kantonalen Richtplan 2030 (genehmigt am 4. Mai 2016) noch im regionalen Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) Emmental 2. Generation (genehmigt am 31. März 2017) befinden sich raumrelevante Aussagen, welche den Änderungen entgegenstehen.

ISOS

Mit dem qualitätssichernden Verfahren bzw. Gutachterverfahren und dem daraus resultierenden Richtprojekt konnten die Bedürfnisse der Gebiets 1 mit dem Erhaltungsziel «A» gemäss Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) berücksichtigt werden. Die Schutzziele konnten mit dem aktuellen Planungsstand erreicht werden. Die kantonale Denkmalpflege wurde frühzeitig in den Planungsprozess einbezogen und hat das qualitätssichernde Verfahren begleitet. Zudem war die kantonale Denkmalpflege einerseits im Gutachtergremium an sich, andererseits in der Begleitgruppe vertreten.

Richtplan Dorfkern

Der ZPP-Perimeter und die dazugehörigen Bestimmungen richten sich grundsätzlich nach den Festlegungen des Richtplans Dorfkern. Die im Massnahmenblatt A 01 genannten Entwicklungsziele, Anforderungen und Rahmenbedingungen werden vollumfänglich berücksichtigt. Auf die vorgesehene Aufteilung der ZPP in Sektoren wurde nach Prüfung und Diskussion der Vor- und Nachteile verzichtet.

4.2 Auswirkungen der Planung

Orts- und Dorfbild

Die Frage nach dem Massstab im historischen Umfeld mit den wertvollen Gebäuden am Bärenplatz sowie der kleinkörnigen Gebäudestruktur entlang der Bernstrasse ist von besonderer Bedeutung. Mit dem Richtprojekt wurde an dieser ausserordentlichen Lage ein optimales und ortsbildverträgliches Volumen gefunden, welches auf die Baustruktur im Umfeld reagiert. Die wesentlichen Merkmale wurden wiederum stufengerecht in die Planungsinstrumente überführt. Das Richtprojekt lehnt sich mit einem markanten Hauptgebäude in der Setzung, Volumetrie und Dachgestaltung an diejenige des ehemaligen Gasthofs Löwen an und reagiert mit dem Quergiebel zur Oberstrasse städtebaulich folgerichtig (vgl. Abb. 17). Der Bärenplatz wird präzise gefasst und erhält mit der Neugestaltung des Kreuzungsbereichs Oberstrasse/Bernstrasse seine ursprüngliche Bedeutung zurück. Die neue Gebäudesetzung führt jedoch zu einer leichten Anpassung der Parzellengrenzen im Kreuzungsbereich. Das kleinere Gebäude ordnet sich selbstverständlich und unaufgeregt in die Bebauungsstruktur der Bernstrasse ein.



Abb. 17 Historische Fotografie mit Bärenplatz zwischen 1900 und 1960 mit altem Gasthof Löwen (erbaut 1891) im Hintergrund, Quelle: Häusler 1986

*Beitrag zum Dorfleben /
Zentrumsfunktion*

Die gewerblich genutzten Erdgeschosse beider Gebäude sowie die Sockelgeschosse mit grosszügigen Fassadenöffnungen wirken einladend und wohl-tuend öffentlich. Die publikumsorientierten Nutzungen der Sockelgeschosse sind ablesbar und für das Dorfzentrum sowie das Dorfleben ein Gewinn. Diese projektbezogenen Merkmale werden zusammen mit der Lage der Baubereiche, den verbindlichen Aussagen zur Bau- und Aussenraumgestalt-ung sowie zur Erschliessung im Rahmen des Planerlassverfahrens zur Überbauungsordnung «Am Bärenplatz» festgelegt.

*Betriebs- und Gestal-
tungskonzept BGK
Bärenplatz*

Bei der Ausarbeitung des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes BGK Bären-platz wurde der jeweilige Planungsstand zur Parzelle Nr. 308 miteinbezogen. Eine enge Zusammenarbeit mit allen Beteiligten wurde durch die gesamte Projekterarbeitung sichergestellt. Seitens Metron Bern AG wurde ein Platz-entwurf⁶ entwickelt, welcher sowohl die verkehrsplanerischen wie auch die freiraumgestalterischen Anliegen behandelt und auf die neue Situation mit den Hochbauten auf der Parzelle Nr. 308 abgestimmt ist. Im Wesentlichen werden verkehrsberuhigende Massnahmen (Tempo-30-Zone, Rechtsvortritt-knoten), eine zweckmässige Erschliessung und eine adäquate Platzgestal-tung vorgesehen. Die Erarbeitung des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes Bärenplatz wurde durch ein Kernteam der Gemeinde Langnau begleitet und die wichtigen Zwischenergebnisse an den Workshops im Gesamtgremium diskutiert und verabschiedet. Die projektbezogenen Merkmale werden im Strassenprojekt festgelegt. Das Strassenprojekt ist ein integraler Bestandteil der Überbauungsordnung «Am Bärenplatz», welche nachgelagert in einem separaten Verfahren erlassen wird.

*Schützegrabe / Dorf-
bach*

Entlang der Bern- und Oberstrasse fliesst eingedolt der Schützegrabe, um-gangssprachlich bekannt als Dorfbach. Die eingedolten Fliessgewässer bzw. deren Gewässerräume liegen teils innerhalb des ZPP-Perimeters. Die Festle-gung der Gewässerräume für die Gemeinde Langnau ist Gegenstand einer aktuell laufenden, separaten Planung. Das vorliegende Planungsvorhaben

⁶ Stand: 29. März 2018

wird das Planerlassverfahren voraussichtlich schneller durchlaufen, als das Planerlassverfahren zur Festlegung der Gewässerräume über das gesamte Gemeindegebiet. Aus diesem Grund muss der Gewässerraum in einem separaten Nutzungsplan ausgeschieden werden. Der relevante Nutzungsplan ist im vorliegenden Fall die Überbauungsordnung. Deshalb wird im Zonenplan kein Gewässerraum ausgeschieden. Die Festlegung des Gewässerraums sowie die Freihaltung und Zugänglichkeit werden stufengerecht im Rahmen des Planerlassverfahrens der Überbauungsordnung «Am Bärenplatz» geregelt.

Wassergefahren



Das Vorhaben liegt mehrheitlich im blauen Gefahrengebiet gemäss Zonenplan 2 Naturgefahren Teil Süd der Gemeinde Langnau. Die Gefährdung besteht auf Grund von Überflutungen durch den Schützengraben. Gemäss Fachbericht des kantonalen Oberingenieurkreises IV vom 21. Januar 2019 war das Planungsgebiet am 2. Juli 1930, am 22. Juni 1953 sowie am 24. Juli 1997 von Hochwasser betroffen. Am Dorfberg- und Schützengraben wurden im Rahmen eines Hochwasserschutzprojekts verschiedene Hochwasserschutzmassnahmen realisiert, die 2016 abgeschlossen wurden. Der Zonenplan 2 Naturgefahren der Gemeinde Langnau wurde nach Abschluss des Hochwasserschutzprojekts am Schützengraben bisher noch nicht überarbeitet. Die Gemeinde hat die Nachberechnungen zur geänderten Gefahrenlage ausgelöst. Gemäss Vorabzug (erstellt durch Flussbau AG, Bern. Vgl. Bildausschnitt in den Marginalien) vom 17. September 2019 besteht für die Parzelle Nr. 308 nur noch eine geringe Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») durch Wassergefahren. Gemäss Art. 28 Baureglement wird im Gefahrengebiet mit geringer Gefährdung der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht. Für sensible Bauten gelten die Bestimmungen gemäss Art. 28 Baureglement sinngemäss.

Lärmschutz

Gemäss Beurteilung und Schlussfolgerung des Lärmgutachtens vom 2. Juli 2019 (erstellt durch B+S Ingenieure und Planer, Bern) ist das Bauvorhaben möglich. Die massgebenden Immissionsgrenzwerte gemäss Lärmschutzverordnung Anhang 3 werden eingehalten und es sind keine weiteren Massnahmen in Bezug auf den Lärmschutz zu treffen.

Siedlungsentwicklung nach innen

Durch das Planungsvorhaben werden die Nutzungsreserven mobilisiert und das Nutzungspotenzial ausgeschöpft, was wiederum einen Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen bzw. haushälterischen Nutzung des Bodens leistet. Neben den Aspekten zur Art und Mass der Nutzung werden zudem wichtige Themen zur Baugestaltung, Aussenraumgestaltung, Parkierung, Lärm und Energie festgelegt. Durch die umfassende Interessenabwägung werden unseres Erachtens einerseits eine hohe Siedlungsqualität und andererseits eine hohe Wohn- und Arbeitsqualität sichergestellt.

4.3 Würdigung

Zielerreichung

Die im Kapitel 1.5 genannten Planungsziele können mit dem Planungsvorhaben erfüllt werden. Die vorliegende Änderung der baurechtlichen Grundordnung (Zonenplan und Baureglement) bietet die Chance, das Areal unter Berücksichtigung des historischen Umfelds qualitativ weiterzuentwickeln und die beabsichtigten Nutzungen zu gewährleisten. Durch das interdisziplinäre Team mit Vertretern aus Politik, Unternehmung, Denkmalpflege, Architektur, Städtebau, Freiraum, Landschaftsplanung, Verkehrsplanung und Raumplanung konnten die unterschiedlichen Interessen ermittelt und optimal aufeinander abgestimmt werden.

Würdigung Richtprojekt

Das Richtprojekt wird durch das Gutachtergremium nach dem Workshop vom 25. Januar 2018 und gemäss „Schlussbericht zum Gutachterverfahren vom 26. April 2018“ zusammenfassend 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 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. Auch in der Weiterbearbeitung und Umsetzung des Projektes ist die Sicherung der Qualität von ausserordentlicher Wichtigkeit. Das Gutachtergremium dankt allen Beteiligten für das engagierte Mitwirken.»

Für die detaillierte Würdigung inkl. allfälliger Empfehlungen zu den Nutzungen, zur Bebauung und Erschliessung, zur Umgebung und Aussenraumgestaltung sowie zur Erschliessung und Parkierung wird auf das Kapitel 5 des Schlussberichts zum Gutachterverfahren vom 26. April 2018 verwiesen.

5. Planerlassverfahren

*ZPP X Am Bärenplatz –
Ordentliches Verfahren*

Für die Änderung der baurechtlichen Grundordnung bzw. die Zone mit Planungspflicht ZPP Nr. X Am Bärenplatz wird ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der öffentlichen Mitwirkung, der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Kanton.

*UeO Dorfkernschutzzone –
Geringfügige Änderung*

Die Änderung der Überbauungsordnung «Dorfkernschutzzone» wird im Verfahren für geringfügige Änderungen von Nutzungsplänen gemäss Art. 122 Abs. 7 BauV durchgeführt. Das Verfahren für geringfügige Änderungen beinhaltet somit die gesetzlich vorgeschriebenen Schritte der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Kanton. Der Beschluss über die geringfügige Änderung der Überbauungsordnung Dorfkernschutzzone wird zudem öffentlich bekanntgemacht.

*UeO Am Bärenplatz –
Ordentliches Verfahren*

Für den Erlass der Überbauungsordnung «Am Bärenplatz» wird wiederum ein ordentliches Planerlassverfahren nach Art. 58 ff. BauG durchgeführt. Das Verfahren beinhaltet die gesetzlich vorgegebenen Schritte der kantonalen Vorprüfung, der öffentlichen Auflage, der Beschlussfassung durch den Gemeinderat sowie der Genehmigung durch den Kanton. Bis und mit der ersten kantonalen Vorprüfung vom 9. Mai 2019 wurde das Planerlassverfahren zusammen mit der Änderung der baurechtlichen Grundordnung (ZPP Nr. X) durchgeführt. Aufgrund der Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung wird die Überbauungsordnung «Am Bärenplatz» für eine abschliessende Beurteilung nochmals dem Kanton vorgelegt und aus diesem Grund vom Planerlassverfahren der ZPP Nr. X gelöst.

5.1 Entwurfsprozess

Die Projektgruppe hat den Entwurfsprozess (Gutachterverfahren und Entwurf ZPP/UeO) begleitet und die Entwürfe des Planungsdossiers in der Sitzung vom 9. April 2018 behandelt. Die Planungskommission hat die Planungsunterlagen anlässlich seiner Sitzung vom 26. April 2018 beraten zuhanden der Beratung im Gemeinderat verabschiedet. Der Gemeinderat hat die Planungsunterlagen am 14. Mai 2018 beraten und zuhanden der öffentlichen Mitwirkung verabschiedet.

5.2 Öffentliche Mitwirkung

<i>Mitwirkung und Information</i>	Die Planungsunterlagen (ZPP und UeO) lagen vom 1. Juni bis 13. Juli 2018 in der Bauverwaltung auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren sie auf der Internetseite der Gemeinde (www.langnau-ie.ch) aufgeschaltet. Zur Planung fand am 12. Juni 2018 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.
<i>Mitwirkungseingaben</i>	Bei der Bauverwaltung sind während der Mitwirkungsfrist 26 Eingaben eingegangen (Liste Kap. 2), welche sich wie folgt gruppieren lassen: <ul style="list-style-type: none"> • 2 politische Parteien • 2 Organisationen • 1 Firma • 21 Private (<i>teils mit zwei Unterschriften</i>)
<i>Mitwirkungsbericht</i>	Die im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung eingebrachten Einwände und Anliegen sowie die entsprechenden Stellungnahmen der Planungsbehörde sind im Mitwirkungsbericht dokumentiert. Die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme wurde von der Bevölkerung genutzt, wofür sich der Gemeinderat als Planungsbehörde bedankt.
<i>Zusammenfassung der Mitwirkungsergebnisse</i>	Neben einzelnen verschiedenen Zustimmungen wurden verschiedene Hinweise und Anregungen zu den Themen Nutzung, Bebauung/Architektur, Ortsbild/Dorfkern, Aussenraum, Erschliessung und Verkehr, Parkierung, Qualitätssicherndes Verfahren sowie Richtprojekt eingebracht. Die wesentlichen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen: <ul style="list-style-type: none"> • Die Nutzungsart im Sinne der Mischzone und auch die Anordnung der publikumsorientierten Nutzungen im ersten Vollgeschoss resp. Erdgeschoss werden nicht bestritten. • Einzelne Mitwirkende begrüssen die neue Bebauung, Gestaltung und Aufwertung im Bereich des Bärenplatzes. Verschiedene Mitwirkende sind jedoch der Ansicht, dass das Gebäude A zu gross bzw. zu mächtig ausgefallen ist. Sie kritisieren zudem die vorgesehene Fassadenhöhe und generell, dass sich das Gebäudedimension an den ehemaligen Gasthof Löwen (Baujahr 1891) anlehnt. • Spezifische Verbesserungen werden bezüglich der Nutzung des Innenhofs und des Platzbedarfs im Strassenvorland gefordert. Hier ist seitens der Planungsbehörde festzustellen, dass es sehr positiv ist, dass das Projekt angesichts engster Aussenraumverhältnisse überhaupt gemeinschaftliche und gewisse publikumsorientierte Aussenflächen auf einem Privatareal anbieten kann. • Einzelne Mitwirkende sehen Verbesserungspotenzial bzgl. der Parkierungsmöglichkeiten innerhalb des Areals. Die Projektträgerschaft hat diesbezüglich bereits einzelne Gespräche aufgenommen und wird dies im Rahmen des Bauprojekts optimieren. • Das Gutachterverfahren als qualitätssicherndes Verfahren wird von verschiedenen Mitwirkenden in Frage gestellt. Es werden Forderungen zur Durchführung eines Wettbewerbs oder einem Studienauftrag gestellt. Die Kritiker kritisieren in diesem Zusammenhang das Richtprojekt vom 12. März 2018, welches als Grundlage für die Überbauungsordnung dient.

Prüfaufträge und Überarbeitung

Die Planungsbehörde nimmt die Mitwirkungseingaben ernst und hat im Rahmen der Mitwirkungsauswertung das Planungsteam beauftragt, die nachfolgend aufgeführten Punkte des Richtprojekts zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten:

- Gebäudeerscheinung und Fassadengestaltung (Gebäudehöhe, Dachneigung, Dachvorsprung, Balkone etc.)
- Sockelausprägung (Gestalt, Dimensionierung) des ersten Vollgeschosses und Ausgestaltung Eckbereich Bern-/Oberstrasse unter Berücksichtigung der Zugänge zu den publikumsorientierten Nutzungen
- Ausgestaltung und Dimensionierung Strassenvorland im Bereich Gebäudeecke an Bern-/Oberstrasse sowie Strassenführung und -nivellierung der Bernstrasse unter Berücksichtigung der beidseitigen Trottoirbereiche
- Optimierung der Parkierungsmöglichkeiten
- Gestaltung und Organisation Aussenraum

Die Ergebnisse der Prüfung resp. der Überarbeitung des Richtprojekts werden auch im Mitwirkungsbericht behandelt. Aus der Beschlusspalte des Mitwirkungsberichts ist ersichtlich, zu welchem Ergebnis die Prüfaufträge führten und dass einzelne Anregungen in die Überbauungsordnung aufgenommen wurden. Die Ergebnisse der Projektüberprüfung und -überarbeitung werden nachstehend im Überblick dargestellt:

Aspekt	Änderung
<i>Gesamtwirkung Gebäude und Fassadengestaltung</i>	<p>Die Gesamtwirkung der Gebäude wurde mit verschiedenen Massnahmen optimiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduktion der Gesamthöhe grosses Gebäude • Optimierte Sockelgestaltung mit einer Erhöhung des Sockels um 20 cm (zu Lasten Geschosshöhe im 2. Vollgeschoss) • Absenkung Strassenniveau im Eckbereich Bernstrasse/ Oberstrasse um 5-10cm (*), welche zu einer weiteren Erhöhung des Sockels genutzt werden kann • Optimierung der Dachvorsprünge (leichte Vergrösserung) • Verzicht auf Balkon gegen Bernstrasse im 2. Vollgeschoss. • Optimierte Fassadengestaltung / Fensteranordnung mit konsequent hochliegenden Fenstern. Bewusst nicht symmetrisch angeordnete Fenster / Fassadenöffnungen verleihen der Stirnfassade gegenüber der Bernstrasse die nötige Spannung. • Optimierte Befensterung der Ladenfront mit grösseren Fenstern
<i>Sockelgestaltung</i>	<p>Die Sockelgestaltung wurde optimiert. Mit verschiedenen Massnahmen konnten einerseits die Proportionen Sockel – Gesamtgebäude verbessert werden, bei gleichzeitiger Reduktion der Gesamthöhe. Folgenden Massnahmen dienten der Optimierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung Sockel um 20 cm, bei gleichzeitigem Potenzial um weitere 5-10 weiterer Erhöhung (falls das Strassenniveau um dieses Mass abgesenkt werden kann) führt zu optimierten Proportionen des Gesamtgebäudes. Der Sockel wird damit nicht von den darüber liegenden Geschossen „erdrückt“. Gleichzeitig werden die topographischen Verhältnisse berücksichtigt (fallendes Terrain). • Grössere Fenster / Vitrinen der Ladenfront im Sockel schafft höhere Durchlässigkeit Innen – Aussen. • Der Hauptzugang zum Ladengeschoss wurde gestalterisch verbessert. Die Fassadenöffnung mit dem eingezogenen Eingang zum Laden/Tea-Room um ca. 70 cm schafft eine vorteilhafte Geste. Der Eingang wird in Szene gesetzt und die Nutzung im Gebäude wird noch besser spürbar. Im Eingangsbereich entsteht mehr Raum zur Zirkulation der Kunden und dem sozialen Austausch (Schwatz). Diese Massnahmen werden ergänzt durch eine optimierte Strassengeometrie mit aufgeweitetem Trottoir.

Aspekt	Änderung
Strassenführung und Ausgestaltung und Dimensionierung Strassenvorland im Bereich Gebäudeecke an Bern-/Oberstrasse	<p>In der Weiterbearbeitung wurde eine Optimierung der Strassengeometrien der Bernstrasse im Eckbereich zur Oberstrasse vorgenommen. Mit dieser Massnahme kann das Trottoir insbesondere im Eckbereich von Bern- und Oberstrasse um 40-70 cm ausgeweitet werden, was sich positiv auf die Begegnungsqualität der Zufussgehenden auswirkt. Neben der Trottoiraufweitung wurden auch Massnahmen im Bereich des Ladenzugangs getroffen.</p> <p>Mit der Projektoptimierung der Strassengeometrien sind die Spielräume der erforderlichen Schleppkurven jedoch aufgebraucht. In der weiteren Projektbearbeitung sind deshalb Aspekte eines sicheren Betriebs der Strassenanlage zu vertiefen.</p>
Optimierung der Parkierungsmöglichkeiten	<p>Im Rahmen der Projektüberarbeitung hat die Projektträgerschaft als weitere Variante geprüft, die Parkierung im 2. Untergeschoss unterzubringen. Die Terrasse würde hierzu auf die westliche Fassadenflucht des Gebäudes A verlängert und der Einfahrtsbereich wird entsprechend vergrössert. Bei einem Vollausbau des 2. UG liessen sich neu insgesamt 47 Parkplätze im Gebäude unterbringen (1. und 2. Untergeschoss). Gegenüber der Mitwirkungsvorlage würde dies einer Erhöhung der PP-Zahl um 35 Parkplätze entsprechen. Eine Realisierung würde ins Auge gefasst, wenn Nachfragesituation und Wirtschaftlichkeit gegeben sind. Zusammen mit der Gemeinde wird auch über die Thematik von öffentlich zugänglichen Parkplätzen verhandelt.</p> <p>Die Projektträgerschaft ist zudem daran, eine weitere Variante zu entwickeln, bei welcher mit einer eingeschossigen Einstellhalle bis zu 29 Parkplätze realisiert werden könnten. Ist dies möglich, so könnte auf die Realisierung eines 2. Untergeschosses allenfalls verzichtet werden. In dieser Variante kann die Projektträgerschaft nicht unabhängig entscheiden.</p>
Gestaltung und Organisation Aussenraum	<p>In Bezug auf die Gestaltung und die Organisation des Aussenraums gegenüber der Bern- und der Oberstrasse wird auf die obigen Ausführungen zur Strassenanlage und der Trottoiraufweitung verwiesen. In Ergänzung dazu ist festzustellen, dass mit der Projektüberarbeitung auch die Thematik der Aussenbestuhlung im Bereich Oberstrasse aufgenommen wurde. Im Zusammenhang mit der Optimierung der Einstellhallen und deren Zufahrten sowie der Anordnung des auf einem Sockel liegenden Innenhofs, wurde letzterer noch bis auf die südwestliche Gebäudeflucht des grösseren Gebäudes erweitert. Damit gewinnt der Innenhof an Grosszügigkeit bei gleichzeitiger Optimierung der erschliessungstechnischen Funktionalitäten.</p>

UeO-Vorschriften

Die Überbauungsvorschriften werden wie folgt angepasst (neue Teile in blau, gestrichene Bestimmungen in rot)

Art. / Abs.	Änderung
Art. 5 Inhalte Überbauungsplan	Ergänzung mit „Bereich für Aussenbestuhlung“
Art. 7 Abs. 5 Mass der Nutzung	Die Fassadenhöhe beträgt im Baubereich A traufseitig max. 14.10 m 14.20 m , giebelseitig max. 19.0 m 19.1 m und im Baubereich B traufseitig max. 11.0 m, First max. 13.0 m.
Art. 8 Abs. 2 Vor- und rückspringende Gebäudeteile	² Vorspringende Gebäudeteile (Gurtgesimse) sind bis zu einer Tiefe sowie Höhe von max. 0.2 m über die gesamte Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts (Länge des Abschnitts) des 1. Vollgeschosses zulässig.
Art. 8 Abs. 4 Vor- und rückspringende Gebäudeteile	⁴ Dachvorsprünge der Hauptdächer sind im Baubereich A mit einer Ausladung von min. 1.6 bis zu max. 2.2 m 2.0 m und im Baubereich B mit einer Ausladung von min. 1.0 bis zu max. 1.5 m 1.0 m (gemessen ohne Dachrinne) zulässig.
Art. 12 Abs. 2: Fassade	² Das Gebäude im Baubereich A ist horizontal zu gliedern und die Gliederung entsprechend zu betonen. Im Baubereich A ist das erste Vollgeschoss ist als überhohes Geschoss mit mind. 3.5 m Geschosshöhe auszubilden und entsprechend zu gestalten.

Art. / Abs.	Änderung
Art. 12 Abs. 3: Fassade	³ Im Baubereich B muss die Oberkante des zweiten Vollgeschosses im Rohbau auf 688.30 m ü. M. (± 0.10 m) liegen. Das erste Vollgeschoss im Baubereich B lehnt sich an jenes des Baubereichs A an. und ist entsprechend zu betonen.
Art. 13 Abs. 2 Dachform	² Die Dachform im Baubereich B ist als Zelt- oder Walmdach mit kurzer First und mit einer Neigung zwischen 19.5° und 23.5° auszubilden.
Art. 16 Abs. 1 Innenhof	¹ Der Innenhof dient den Arealnutzenden Bewohnern als gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich, als Kinderspielplatz, als Ort der Begegnung, der geregelten Anordnung von Kleinbauten wie gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sowie weiteren Gebäudezugängen.
Art. 16 Abs. 2 Innenhof	² Zwischen dem Baubereich A und dem Baubereich B sind zudem Nutzungen zugelassen, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des ersten Vollgeschosses im Baubereich A stehen (bspw. Terrasse, Aussenbestuhlung Café, Verkaufs- und Essstände). Anmerkung: Die Inhalte von Abs. 2 werden in den neuen Art. 17 überführt.
Art. 17 Aussenbestuhlung	In den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen sind zudem Nutzungen zugelassen, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des ersten Vollgeschosses im Baubereich A stehen (bspw. Terrasse, Aussenbestuhlung Café, Verkaufs- und Essstände).

Überbauungsplan

Der Überbauungsplan wurde wie folgt angepasst:

Änderungen UeP	<ul style="list-style-type: none"> • Optimierter Strassenverlauf mit Trottoiraufweitung um 40–70 cm im Eckbereich Bernstrasse / Oberstrasse. • Grünfläche im Innenhof wird bis auf Höhe der Westfassade des Gebäudes A erweitert. • Es wird eine zusätzliche Fläche für die oberirdische Parkierung westlich des Innenhofes definiert. • Bereite des Bereichs der Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle wird auf 9 m angepasst
----------------	---

Stellungnahme zur Kritik des gewählten Verfahrens

Die im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens eingebrachte Kritik zur Art des qualitätssichernden Verfahrens wird zur Kenntnis genommen. Die Planungsbehörde nimmt dazu wie folgt Stellung:

In der Initialphase der Arealentwicklung und im Rahmen der Ausarbeitung der Planungsvereinbarung mit der Projektträgerschaft hat sich der Gemeinderat als Planungsbehörde in intensiver Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege für ein sogenanntes Gutachterverfahren (auch bezeichnet als Workshop-Verfahren, Dialogverfahren) ausgesprochen. Dazu wurde ein anerkanntes Gremium mit Fachexperten in den Bereichen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur eingesetzt und die Kantonale Denkmalpflege war mit dem kantonalen Denkmalpfleger im Verfahren vertreten.

Der Vorteil der Dialog- resp. Gutachterverfahren liegt darin, dass im Rahmen von Workshops gezielt und im Dialog Einfluss auf die Schlüsselfragen und die vorgelegten Zwischenergebnisse genommen werden kann. Planungsbehörde und kantonale Denkmalpflege hätten bei einer anderen Verfahrensart (z. B. Wettbewerb) weniger konkret auf das Ergebnis Einfluss nehmen können, als mit dem Gutachterverfahren. Das Verfahren wurde analog eines Studienauftrags oder eines Wettbewerbs mit einer Programmphase gestartet, in welcher die Ziele, Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter, Vorgehen und Modalitäten geregelt wurden.

Sowohl die Gemeinde, wie auch die kantonale Denkmalpflege und die Projektträgerschaft haben die Ziele definiert. Die kantonale Denkmalpflege hat dazu die spezifischen Schutzziele betreffend ISOS-Objekt definiert, welche im Verfahrensprogramm integral aufgenommen wurden. Das Verfahrensprogramm wurde schliesslich durch die Beteiligten bereinigt, verabschiedet und unterzeichnet und bildete in der Folge die Leitlinie für das Verfahren.

Die Planungsbehörde stellt nicht in Frage, dass ein Studienauftrag oder eine Projektwettbewerb zu anderen Ergebnissen geführt hätte. Die Qualität, welche ein solchen Verfahrens gebracht hätte, bleibt deshalb offen.

Hingegen hat das durchgeführte qualitätssichernde Verfahren mit den sechs durchgeführten Workshops zu einem Ergebnis geführt, welches vom Gutachtergremium und der kantonalen Denkmalpflege als guten und ortsverträglichen Beitrag zur Arealentwicklung am Bärenplatz und zur Siedlungsentwicklung nach innen beurteilt wird.

Der Gemeinderat als zuständige Planungsbehörde nimmt die im Rahmen der Mitwirkung formulierte Kritik entgegen und wird auch für künftige Verfahren entsprechende Schlüsse daraus ziehen.

Der Gemeinderat sieht sich angesichts der aus seiner Sicht tragfähigen Lösung, trotz der Kritik zur Verfahrenswahl nicht veranlasst, die laufende Planung abzubrechen und in Bezug auf die Qualitätssicherung mit einem Studienauftrag oder einem Architekturwettbewerb neu zu starten. Erkannte Defizite und Verbesserungspotenziale werden stufengerecht überprüft und in einem iterativen Weg einer Projektoptimierung zugeführt.

Der Gemeinderat hält daher am eingeschlagenen Weg fest, anerkennt das Ergebnis der Gutachterverfahrens und verfolgt weiterhin die eingeleitete Umsetzung der Planung in die Planungsinstrumente.

*Verabschiedung z.Hd.
kantonale Vorprüfung*

Der Mitwirkungsbericht wurde am 9. Oktober 2018 durch die Projektgruppe und am 18. Oktober 2018 durch die Planungskommission beraten. Die Planungskommission hat den Mitwirkungsbericht am 18. Oktober 2018 zuhanden der Behandlung im Gemeinderat verabschiedet. Der Gemeinderat Langnau i.E. hat in seiner Sitzung vom 12. November 2018 die Planungsakten beraten und zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.

5.3 Kantonale Vorprüfung

Bereinigung aufgrund des Vorprüfungsberichts

Mit dem Vorprüfungsbericht vom 9. Mai 2019 hat das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zum Planungsdossier Änderung der baurechtlichen Grundordnung (ZPP Nr. IX «Am Bärenplatz»), Änderung Überbauungsordnung «Dorfkernschutzzone» und Überbauungsordnung «Am Bärenplatz» Stellung genommen. Der Vorprüfungsbericht nennt einzelne materielle und formelle Genehmigungsvorbehalte sowie Korrekturanträge. Nach Sichtung des Vorprüfungsberichts wurde das Dossier zusammen mit der Gemeinde Langnau i.E. bereinigt. Eine Zusammenfassung der Änderungen gegenüber der Vorprüfungsfassung vom 12. November 2018 ist im Anhang 1 ersichtlich.

Anpassungen Aussenraum vom August 2018

An der Sitzung der Projektgruppe vom 15. August 2019 wurden neben den Änderungen aufgrund der kantonalen Vorprüfung mit Vorprüfungsbericht vom 9. Mai 2019 Themen des Aussenraums bzw. des Innenhofs besprochen. Im Nachgang zur Sitzung der Projektgruppe wurden folgende Inhalte der Überbauungsordnung angepasst:

- Überbauungsplan: Präzisierung des Bereichs für Aussenbestuhlung im Innenhof (Erweiterung um 4.0 m nach Westen)
- Überbauungsvorschriften Art. 15 Abs. 2: Verzicht auf das Verbot für raumtrennende Elemente im Aussenraum
- Überbauungsvorschriften Art. 17 Abs. 1: Präzisierung der Kleinbauten in Bezug auf Pergolen

Die vorgenommenen Änderungen, welche eine Anpassung der Überbauungsordnung zur Folge haben, wurden den Gutachtern Hans Klötzli, Pascal Vincent und Claude Rykart zur Beurteilung unterbreitet. Diese haben mit Mail vom 27. August 2019 den Anpassungen zugestimmt.

Verabschiedung z.Hd. öffentliche Auflage

Das bereinigte Planungsdossier wurde am 15. August 2019 durch die Projektgruppe und am 12. September 2019 durch die Planungskommission beraten. Die Planungskommission hat das Auflagedossier am 12. September 2019 zuhanden der Behandlung im Gemeinderat verabschiedet. Der Gemeinderat Langnau i.E. hat in seiner Sitzung vom 30. September 2019 die Planungsakten beraten und zuhanden der öffentlichen Auflage verabschiedet.

5.4 Öffentliche Auflage

Text folgt nach Vorliegen

5.5 Beschluss

Text folgt nach Vorliegen

Anhang

Anhang 1 Bereinigung Vorprüfung vom 9. Mai 2019

Einwohnergemeinde Langnau i.E. Arealentwicklung «Am Bärenplatz»

Vorprüfung: Bereinigung gemäss Vorprüfungsbericht vom 9. Mai 2019

Stand: 17.09.2019

Thema Nr. / Kap.	Thema	GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen	
					Plan	Vor. / EB
2	Ausgangslage					
2.2	Planerlassverfahren					
1	Hinweis auf koordiniertes Verfahren		Bedingt das Nutzungsplanverfahren auch bauliche Anpassungen an einer Basisstrasse, erfordert dies die Durchführung eines koordinierten Verfahrens. Für die Anpassungen an der Basisstrasse ist ein Strassenplan zu erarbeiten und das Baugesuch einzureichen. Die Anpassungen können in die Überbauungsordnung integriert werden. [...] Daher wird gemäss Koordinationsgesetz das Nutzungsplanverfahren für die Überbauungsordnung mit dem Baubewilligungsverfahren für die Anpassungen an der Gemeindestrasse koordiniert.	Für die Anpassung der Basisstrasse wird neu ein Strassenprojekt erarbeitet und im koordinierten Verfahren in die Überbauungsordnung integriert. Der ZPP-Perimeter sowie der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung wurden um die Strassenparzellen erweitert und dazugehörige Bestimmungen präzisiert.	x	x
2.3	UeO Dorfkernschutzzone					
2	Änderung UeO Dorfkernschutzzone		Die Ablösung des Planungsgebietes aus der UeO Dorfkernschutzzone und die Überführung in eine ZPP mit dazugehöriger Überbauungsordnung bedingt, dass entsprechend auch die UeO Dorfkernschutzzone angepasst werden muss. Die Änderung des Überbauungsplanes ist vorzunehmen.	Für die geringfügige Änderung der Überbauungsordnung «Dorfkernschutzzone» wird neu ein separater Änderungsplan erstellt.	x	- x
2.4	Verbindlichkeit des Richtprojekts					
3	Verbindliche Bestandteile		Gemäss Art. 4 Abs. 1 gilt das Richtprojekt als verbindlicher Bestandteil der Überbauungsordnung. Unter Art. 11 Abs. 3 steht, dass das Richtprojekt für die Beurteilung der Baugestaltung massgebend ist, unter Art. 14 Abs. 3, dass das Richtprojekt für die Beurteilung des Aussenraumes massgebend ist. Es ist uns nicht klar, was nun beabsichtigt ist. Soll das Richtprojekt in allen Punkten verbindlich sein oder nur bezüglich Baugestaltung und Aussenraumgestaltung? Es empfiehlt sich daher dringend, in Art. 4 Abs. 1 Bst. b UeV ausdrücklich zu nennen, wofür das Richtprojekt verbindlich ist.	Art. 4 Abs. 1 Bst. b UeV wird entsprechend angepasst und der Erläuterungsbericht präzisiert.	-	x x
3	Materielle und formelle Genehmigungsvorbehalte, Empfehlungen und Hinweise					
3.2	Lärmschutz					
4	Lärmgutachten		Es ist ein Lärmgutachten zu erstellen. Falls die Grenzwerte überschritten werden, ist aufzuzeigen mit welchen planerischen, gestalterischen oder baulichen Massnahmen die massgeblichen Belastungsgrenzwerte eingehalten werden können. Abs. 5 der ZPP-Vorschriften bezüglich der Gestaltungsvorgaben sowie die Überbauungsordnung sind, falls erforderlich, entsprechend anzupassen.	Die Beurteilung und Schlussfolgerung des Lärmgutachtens vom 2. Juli 2019 (erstellt durch B+S Ingenieure und Planer, Bern) zeigt, dass die massgebenden Immissionsgrenzwerte eingehalten werden. Die Anforderungen gemäss Lärmschutz-Verordnung werden eingehalten und es sind somit keine weiteren Massnahmen in Bezug auf den Lärmschutz zu treffen.	-	- x
3.3	Gewässerraum					
5	Festlegung des Gewässerraums		Entlang der Bernstrasse fliesst eingedolt der Schützegrabe. Das eingedolte Fließgewässer liegt ausserhalb des Planungsperrimeters und ist im Überbauungsplan hinweisend dargestellt. Der reduzierte Gewässerraum von 6m (beidseitig 3m ab Gewässerrachse) ist ebenfalls hinweisend dargestellt. Der Gewässerraum, der innerhalb des Planungsperrimeters liegt, ist jedoch festzulegen, solange die Gewässerräume in der Grundordnung noch nicht rechtskräftig ausgeschieden sind.	Der Gewässerraum innerhalb des Wirkungsbereichs der Überbauungsordnung wird neu festgelegt und entsprechend vermass. Das Verfahren UeO am Bärenplatz kommt früher als die Festlegung Gewässerräume in der Gesamtgemeinde zur öffentlichen Auflage. Deshalb wird der Gewässerraum in diesem Verfahren festgelegt.	x	x x

Thema Nr. / Kap.	Thema	GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen	
					Plan	EB
6	Beurteilung «dicht überbautes Gebiet»		Sollte das vorliegende Planungsvorhaben vor Genehmigung der Ausscheidung der Gewässeräume eingereicht werden, ist der Nachweis zu erbringen, dass es sich bei dem betroffenen Planungspereimeter um ein dicht überbautes Gebiet oder eine Baulücke handelt. Ansonsten kann keine Reduktion der Gewässeräume in Aussicht gestellt werden.	Die Beurteilung «dicht überbautes Gebiet» konnte im Rahmen der Festlegung der Gewässeräume in der Gemeinde Langnau i.E. nachgewiesen werden und wird im Erläuterungsbericht bzw. deren Anhang ergänzt.	-	x
3.4 Naturgefahren						
7	Gefahrengutachten		Im Erläuterungsbericht werden keine Aussagen zur aktuellen Gefährdung der Parzelle Nr. 308 gemacht. Der Bericht ist zu ergänzen. Weiter ist mittels eines Gefahrengutachtens durch einen ausgewiesenen Fachspezialisten einerseits die Gefährdung auszuweisen, andererseits ist insbesondere bei sensiblen Objekten, wozu auch Tiefgaragen gehören, aufzuzeigen, wie der Schutz gegen die vorhandene Gefährdung erfolgen soll. Art. 8 zur ZPP IX «Am Bärenplatz» der baurechtlichen Grundordnung sowie die Überbauungsordnung sind, falls erforderlich, entsprechend anzupassen.	Die Gemeinde hat die Nachberechnungen zur geänderten Gefahrenlage ausgelöst. Gemäss Vorabzug (erstellt durch Flussbau AG, Bern) vom 17.09.2019 besteht für die Parzelle Nr. 308 nur noch eine geringe Gefährdung («gelbes Gefahrengebiet») durch Wassergefahren. Der Erläuterungsbericht wurde diesbezüglich entsprechend ergänzt bzw. präzisiert.	-	x
3.5 Energie						
8 Art. 8 Abs. 8 BR	ZPP-Energiebestimmung		Empfehlung: Um Missverständnisse im Vollzug auszuschliessen, sollte der im Richtplan Energie erwähnte Wärmeverbund in den ZPP-Vorschriften unter Art. 8 benannt werden.	Wird entsprechend angepasst	-	x
9 Art. 8 Abs. 8 BR	ZPP-Energiebestimmung		Die Regelung «(...) es gilt die Priorisierung der übergeordneten kantonalen Gesetzgebung.» unter Art. 8 der ZPP-Vorschriften kann als solche nicht im Baureglement aufgenommen werden. [...] In der Nutzungsplanung kann nur ein bestimmter erneuerbarer Energieträger vorgeschrieben werden.	Art. 8 Abs. 8 BR wird wie folgt angepasst: «(...) 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.»	-	x
10 Art. 24 Abs. 2 UeV	Energiekonzept		Empfehlung: Der Begriff «Energiekonzept» gibt es im KEnG bzw. in der KEnV nicht mehr. Gemäss Art. 62 Abs. 1 KEnG wird die Einhaltung der Minimalanforderungen an die Energienutzung im Baubewilligungsverfahren geprüft. Dabei sind die massgeblichen Nachweise (winterlicher und sommerlicher Wärmeschutz, Einhaltung des gewichteten Energiebedarfs etc.) mit dem Energienachweis (amtliche Formulare der EnDK) zu erbringen (Art. 61 KEnV).	Art. 24 Abs. 2 UeV wird wie folgt angepasst: «Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die massgebenden Nachweise mit dem Energienachweis zu erbringen.»	-	x
3.6 Aussenraumgestaltung						
11 Art. 8 Abs. 5 BR	ZPP-Gestaltungsgrundsätze		Bezüglich Aussenraumgestaltung ist der Planungszweck «(...) Aufwertung des Areals unter Berücksichtigung der historischen Bauten und Aussenräume (...)» noch nicht vollumfänglich abgedeckt. Im Erläuterungsbericht wird auf Seite 20 zur Aussenraumgestaltung aufgeführt, dass vereinzelt Grünflächen und ein grosskroniger Baum vorgesehen sind. Im Richtprojekt auf Seite 15 wird das Ortsbildschutzziel «Erhalten des ausgewogenen Grundmusters zwischen Baukörper und grünen Aussenräumen. Massgebend ist die lockere Folge von grösseren Bauvolumen am Platz, unterbrochen von Freiräumen und Grünräumen» aufgeführt. In den ZPP-Vorschriften ist der Planungszweck bezüglich der Aussenraumgestaltung unter den Gestaltungsgrundsätzen unter Absatz 5, 5. Lemma, zu vervollständigen.	Abs. 5, wird mit einem weiteren Lemma wie folgt angepasst: «Das ausgewogene Grundmuster zwischen Baukörper und Aussenräumen ist zu erhalten. Wegweisend ist die lockere Folge von grösseren Bauvolumen am Platz, unterbrochen von Freiräumen.»	-	x
12	Einzelbaum als Festlegung		Im Überbauungsplan ist der grosskronige Baum unter den Festlegungen aufzuführen, seine Lage zu vermassen und entsprechend auch unter Art. 5 "Inhalte des Überbauungsplans" aufzuführen. Art. 18 Abs. 2 ist entsprechend anzupassen.	Wird entsprechend angepasst.	x	x

Thema Nr. / Kap.	Thema	GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen	
					Plan	EB
13	Parkierung		Gemäss Art. 4 Abs. 1 Bst. b der UeV ist das Richtprojekt verbindlich. Gemäss Richtprojekt ist für Fahrräder eine oberirdische Abstellfläche im Bereich des Innenhofs vorgesehen. Dies ist in die ZPP-Vorschriften unter den Erschliessungsgrundsätzen Abs. 6 aufzunehmen. Weiter ist im Überbauungsplan die Lage des Abstellbereichs für Fahrräder festzulegen und in der Legende unter den Festlegungen aufzuführen. In den Überbauungsvorschriften ist der Abstellbereich für Fahrräder entsprechend unter Art. 5 "Inhalte des Überbauungsplans" aufzuführen.	Die Verbindlichkeit des Richtprojekts wurde präzisiert, der Aussenraum ist dabei nicht mehr massgebend. Auf die Aufnahme eines weiteren Erschliessungsgrundsatzes wird verzichtet, da dies nicht stufengerecht ist. Auf die weitere Eingrenzung der oberirdischen Veloabstellanlagen im Überbauungsplan wird verzichtet, da diese mit der Überbauungsordnung bzw. mit den Überbauungsvorschriften hinreichend definiert sind.	-	-
14	Überdachung der Veloabstellplätze		Hinweis: Wir machen die Gemeinde darauf aufmerksam, dass gemäss Art. 54c Abs. 2 BauV wenigstens die Hälfte der Abstellplätze zu überdachen ist.	Wird zur Kenntnis genommen und im Erläuterungsbericht ergänzt.	-	-
15	Begrenzung Familienwohnungen		Beim Bau von Mehrfamilienhäusern und bei der Erstellung von Wohnsiedlungen aufgrund eines einheitlichen Projektes oder einer Überbauungsordnung ist sicherzustellen, dass den Bewohnerinnen und Bewohnern genügend Aufenthaltsbereiche, Kinderspielflächen und grössere Spielflächen zur Verfügung stehen (Art. 15 BauG). Die Maximalzahl der zulässigen Familienwohnungen ist gemäss Art. 15 Abs. 2 BauG entweder in den UeV festzulegen oder die «grössere Spielfläche» ist im UeP zu sichern. Falls das Richtprojekt allumfassend verbindlich sein soll, sind somit 15 Familienwohnungen vorgesehen. Ansonsten ist in den Art. 11 und 14 UeV auf das im Anhang aufgeführte Richtprojekt zu verweisen und ein zusätzlicher Artikel aufzunehmen, der die Anzahl der Familienwohnungen begrenzt.	Unter Art. 7 Abs. 2 UeV wird die Beschränkung auf max. 20 Familienwohnungen festgelegt und die Ausführungen dazu im Erläuterungsbericht entsprechend ergänzt. Somit ist in der Überbauungsordnung keine grössere Spielfläche festzulegen.	-	X
3.7 Erschliessung						
16			Dem Schlussbericht zum Gutachterverfahren (aktualisiert am 12. November 2018) ist unter den Erläuterungen zu den Mitwirkungsergebnissen und dem revidierten Richtprojekt vom 8.10.2018 zu entnehmen, dass die Strassenführung und die Ausgestaltung und Dimensionierung des Strassen-Vorlades im Bereich Gebäudecke Bern-/Oberstrasse weiter bearbeitet wird. Es ist den eingereichten Unterlagen nicht zu entnehmen, inwieweit die Gemeindestrassen angepasst werden müssen (Strassenverlauf, Trottoiraufweitung?). In der Zufahrt Arealerschliessung ab Bernstrasse liegt zugleich auch die Fusswegverbindung? Die Unterlagen sind zu ergänzen.	Der Überbauungsplan zeigt hinweisend den aktuellen Stand des Strassenprojekts Bärenplatz bzw. den zukünftigen Fahrbahnrand. Die Optimierungen wurden im Herbst 2018 nach der Mitwirkung durchgeführt. Aspekte des sicheren Betriebs der Strassenanlagen (bspw. Geschwindigkeitsbegrenzung, Spiegel, Pfosten, Markierungen etc). werden in der weiteren Projektbearbeitung vertieft. Die Erschliessungsfläche ist eine Mischfläche und dient dem Fuss-, Velo- und motorisierten Verkehr.	-	X
3.8 Änderung Art. 8 ZPP Baureglement						
17	Art. 8 Abs. 3 BR		Empfehlung: Es sollen Nutzungen im Sinne der Mischzone nach Art. 1 BR zugelassen sein. Gemäss Art. 1 BR sind in der Mischzone Wohnen, stilles bis massig störendes Gewerbe, Gastgewerbe und Verkauf möglich sein. In den Überbauungsvorschriften sind unter Art. 6 aber zusätzlich Dienstleistungen, publikumsorientierte Nutzungen und kulturelle Nutzungen aufgeführt. Wir empfehlen, diese Nutzungen in den ZPP-Artikel aufzunehmen. So können spätere Auslegungstreitigkeiten vermieden werden.	Wird entsprechend angepasst.	-	X
18	Art. 8 Abs. 4 ZPP		Bei Planungen, welche eine GFZo festlegen, muss zwingend definiert werden, ob die Untergeschosse bzw. die Unterniveaubauten dazuzählen sind oder nicht. Das wird vorliegend korrekt gemacht. Es fehlt aber die Festlegung der zulässigen Masse für Unterniveaubauten (siehe Art. 6 BMBV) und Untergeschosse (vgl. Art. 19 BMBV). Dies ist zu ergänzen.	Wird entsprechend ergänzt.	-	X

Thema Nr. Kap.	Thema	GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen	
					Plan	Vor. EB
3.9	19 Änderung Zonenplan Änderung UeO Dorfkernschutzzone		Mit der Änderung soll der Planungspereimeter aus der UeO Dorfkernschutzzone vom 21. Dezember 1987 abgeleitet und in einen ZPP überführt werden. Dies muss auch im Zonenplan 1 Siedlung klar so ersichtlich sein. Der Zonenplan ist entsprechend anzupassen.	Wird entsprechend angepasst.	X	- X
3.1	Überbauungsvorschriften					
20	Art. 1 Abs. 1		Empfehlung: Die im BR unter Art. 8 ZPP Nr. IX Abs. 2 mehrfach betonten historischen Werte sollten unter Art. 1 Abs. 1 aufgeführt werden.	Wird mit einem neuen Absatz entsprechend angepasst.	-	X -
21	Art. 3 Abs. 2		Empfehlung: Kann weggelassen werden.	Wird entsprechend angepasst.	-	X -
22	Art. 7 Abs. 1		Empfehlung: Kann weggelassen werden.	Der Verweis auf die ZPP wird der Verständlichkeit halber beibehalten.	-	- -
23	Art. 7 Abs. 5		«First» ist nicht BMBV-konform und durch «Fassadenhöhe giebelseitig» zu ersetzen.	Wird entsprechend angepasst.	-	X -
24	Art. 7 Abs. 7		Gemäss Art. 13 UeV sind keine Flachdächer vorgesehen. Welche Fassadenhöhe ist hier gemeint? Giebel- oder traufseitig?	Für Kleinbauten sollen Flachdächer zugelassen werden. Die Fassadenhöhe bezieht sich somit auf die Traufseite. Art. 7 Abs. 7 BR wird entsprechend angepasst und Art. 13 UeV wird wie folgt ergänzt: «Für Kleinbauten sind Flachdächer zulässig.»	-	X X
25	Art. 8 Abs. 2		Die Ausführungen zu den Gurtgesimsen sind unter Art. 12 als Absatz einzufügen als Bestandteil der Fassade: «Gurtgesimse sind bis zu einer Tiefe von max. 0.2m über die gesamte Länge des dazugehörigen Fassadenabschnittes (Länge des Abschnitts) des 1. Vollgeschosses zulässig.»	Wird entsprechend angepasst.	-	X -
26	Art. 8 Abs. 3		Empfehlung: Die Ausführungen zu den Lauben im Dachgeschoss sind nicht BMBV-konform. Zudem widersprechen sich die Ausführungen bezüglich rückspringenden Gebäudeteilen mit der Abbildung gemäss Titelbild des EB und der Abbildung 8 auf Seite 16 des EB. Wir empfehlen, den entsprechenden Satz zu den Lauben zu streichen.	Abs. 8 wird wie folgt mit einem neuen Absatz angepasst: «Lauben im Dachgeschoss sind giebelseitig über die gesamte Länge des Fassadenabschnitts zulässig.»	-	X -
27	Art. 11 Abs. 3		Unter Abs. 3 steht, dass das Richtprojekt massgebend für die Beurteilung der Baugestaltung ist. «massgebend» bedeutet mit anderen Worten, dass das Richtprojekt in den genannten Punkten verbindlich ist.	Die Verbindlichkeit des Richtprojekts wird wie folgt angepasst: "Das Richtprojekt im Anhang ist für die Beurteilung in Bezug auf die Gesamtwirkung, städtebauliche Konzeption, Staffelung in der Höhe und der Situation massgebend. Ansonsten ist es illustrierend."	-	X X
28	Art. 11 Abs. 4		Unter Abs. 4 steht, dass das dem Richtprojekt zu Grunde liegende Verfahren bis zur Baueingabe fortzuführen ist. Dann entspricht es (das Richtprojekt) jedoch nicht mehr demjenigen im Anhang. Dieser Widerspruch ist zu bereinigen.	Abs. 4 bezieht sich auf das Verfahren, nicht auf das Richtprojekt an sich. Das Richtprojekt im Anhang wird nicht mehr weiterbearbeitet und bleibt bestehen. Der Absatz wird präzisiert.	-	X -
29	Art. 12 Abs. 3		Der Begriff «im Rohbau» ist zu ersetzen durch den Wortlaut zum oberen Messpunkt, der sich auf den höchsten Punkt der Dachkonstruktion bezieht ohne die allenfalls darauf aufgebrachte Wärmedämmung und ohne die Dachhaut (BSIG Nr. 7/721. 3. Seite 7, zu Artikel 14 Gesamthöhe).	Im Art. 12 Abs. 3 geht es nicht um den höchsten Punkt der Dachkonstruktion, sondern um die Höhe/Lage des zweiten Vollgeschosses im Baubereich B. Der Begriff "Rohbau" ist BMBV-konform und wurde aus dem BMBV-Anhang Figur 4.3 abgeleitet.	-	- -
30	Art. 16 Abs. 2		Abs. 2 steht im Widerspruch zu Art. 14 Abs. 3 UeV und dem im Anhang abgedruckten Richtprojekt. Es gibt keine Wahl, denn die Terrasse ist im Richtprojekt in den Ausschnitten erkennbar und benannt. Dies ist zu bereinigen.	Die Verbindlichkeit des Richtprojekts wurde präzisiert, die Materialisierung des Aussenraums ist dabei nicht mehr massgebend.	-	X X

Thema Nr. / Kap.	Thema	GV mat. form.	Vorbehalte, Bemerkungen, Empfehlungen, Hinweise	Stellungnahme / Bereinigung	Änderungen	
					Plan	EB
31 Art. 16 Abs. 3	Bepflanzung Innenhof		Siehe gleiche Bemerkung wie zu Art. 16 Abs. 2.	Die Verbindlichkeit des Richtprojekts wurde präzisiert, die Gestaltung des Aussenraums ist dabei nicht mehr massgebend.	-	X
32 Art. 23 Abs. 3	Nordseitige Gebäudezugänge		Dies steht im Widerspruch zum Richtprojekt (Ausschnitt Fassade Nordost Mst. 1 :400 und der Fotomontage) sowie zu Art. 11 Abs. 3 UeV. Dies ist zu bereinigen.	Die Verbindlichkeit des Richtprojekts wurde präzisiert, die nordseitigen Gebäudezugänge sollen weiterhin möglich sein. Das Richtprojekt ist diesbezüglich nicht massgebend.	-	X
33 Art. 24	Energiebestimmungen		Siehe separater Abschnitt 3.5 dieses Vorprüfungsberichtes.	Siehe Stellungnahme / Bereinigung Nr. 10.	-	X
34	Anhang		Das Richtprojekt ist verbindlich, es weist allerdings verschiedene nicht BMBV-konforme Begriffe auf (Bsp. 1. Obergeschoss, OK First).	Das Richtprojekt ist bezüglich Begriffe und Baumasse nicht verbindlich und wird daher nicht an die BMBV angepasst.	-	X
3.11 Überbauungsplan						
35	Baulandumlegung		Baubereich A ragt auf die drei Strassenparzellen. Die Parzelle Nr. 308 gehört der «Plus AG». Die Strassenparzellen Nr. 112, 119 und 122 gehören jedoch der Gemeinde Langnau. Der Baubereich A weist zudem in diesem Bereich eine Gestaltungsbaulinie auf, welche gemäss Art. 10 Abs. 2 UeV als Anbaulinie zu verstehen ist. Es ist deshalb eine Baulandumlegung gemäss Art. 91 a BauG erforderlich. Zum Zeitpunkt der Genehmigung müssen entweder die Parzellengrenzen bereits angepasst worden sein oder es müssen uns die entsprechenden bedingten Verträge für die Baulandumlegung vorliegen. Die bedingten Verträge müssen von der rechtskräftigen Genehmigung der vorliegenden Überbauungsordnung abhängen. Der Text kann wie folgt lauten: "Erwächst die Genehmigung der Überbauungsordnung "Am Bärenplatz" nicht in Rechtskraft, so gilt der vorliegende Vertrag als aufgehoben." Dadurch wird sichergestellt, dass die Baulandumlegung zum Zeitpunkt der Genehmigung der Überbauungsordnung vorliegt.	Für die Anpassung der Basisstrasse wird neu ein Strassenprojekt inkl. Landwerbsplan mit Tabelle erarbeitet und im koordinierten Verfahren in die Überbauungsordnung integriert.	-	
4 Weiteres Vorgehen						
36	Zweite Vorprüfung		Wir schlagen vor, die Planung nach deren Bereinigung zu einer zweiten Vorprüfung in 6-facher Version einzugeben.	Das Planerlassverfahren zur Zone mit Planungspflicht wird vom Planerlassverfahren der Überbauungsordnung getrennt. Die Überbauungsordnung inkl. Strassenprojekt wird zu einer zweiten Vorprüfung eingereicht.	-	-