

EINGEGANGEN

11. MRZ. 2025

STADTKANZLEI

stadtlangenthal



Beilage 1
Traktandum Nr. 6
Stadtratssitzung vom 12. Mai 2025

Überbauungsordnung Nr. 54 "Campus Langenthal - Berufsfachschule"; Erlass; Verabschiedung zu Händen des Stadtrates; Zustimmung; Auftragserteilung

Datum: 6. März 2025
Zuständig: Michael Schäfer
Verteiler: Gemeinderat, Stadtrat

Geht zur Antragstellung
An: Bau- und Planungskommission
Frist: so rasch wie möglich
Stadtkanzlei, 11. März 2025 /na

Geht zur Antragstellung
An: Umweltschutz- & Energiekommission
Frist: so rasch wie möglich
Stadtkanzlei,



Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze	3
2	Grundlagen	3
3	Ausgangslage und Handlungsbedarf	3
3.1	Projektwettbewerb "Campus Langenthal, Sanierung und Erweiterung"	3
3.2	Überbauungsordnung Nr. 54 "Campus Langenthal – Berufsfachschule"	5
3.3	Öffentliche Mitwirkung	8
3.4	Kantonale Vorprüfung	8
3.5	Öffentliche Auflage	8
3.6	Planungsbedingter Mehrwert	9
4	Projektorganisation	9
5	Methodik/Vorgehen	9
6	Vor- und Nachteile verschiedener Varianten	9
7	Ergebnis	9
8	Konsequenzen bei Ablehnung	9
9	Auswirkungen auf die Verwaltung (Personalbestand, Infrastruktur, Organisation)	9
10	Finanzielle Auswirkungen	9
11	Stellungnahme Dritter	10
12	Mitberichte aus der Verwaltung	10
13	Terminprogramm zur Realisierung	10
14	Kommunikation	10
15	Zuständigkeiten zum Beschluss	10
16	Beschlussentwurf	11

1 Das Wichtigste in Kürze

Das kantonale Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) ist Grundeigentümerin des Areals der Berufsfachschule Langenthal. Aufgrund des schlechten Zustands der Bausubstanz und eines eruierten Mehrbedarfs an Nutzfläche hat das AGG einen Projektwettbewerb nach SIA-Norm 142 durchgeführt, mit Beteiligung der Stadt Langenthal. Da das Siegerprojekt einen Abbruch und dreigeschossigen Neubau des Gebäudes Weststrasse 22 sowie eine Aufstockung des östlichen Gebäudeflügels der Liegenschaft Weststrasse 24 vorsieht, ist für die Realisierung eine vorgängige Anpassung der baurechtlichen Grundordnung erforderlich. Mit der Anpassung kann den gewachsenen Realitäten und der geplanten Entwicklung gebührend Rechnung getragen werden.

Der Gemeinderat hat den Entwurf der Überbauungsordnung (ÜO) Nr. 54 "Campus Langenthal – Berufsfachschule" mit Beschluss vom 1. November 2023 zur öffentlichen Mitwirkung und zur kantonalen Vorprüfung freigegeben. Die Planung lag vom 23. November 2023 bis zum 5. Januar 2024 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Während der Frist gingen bei der Stadt keine Eingaben ein.

Mit Vorprüfungsbericht vom 15. Juli 2024 teilte das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) der Stadt die bestehenden Genehmigungsvorbehalte mit. Die Vorbehalte konnten in der Folge mit dem AGR und den weiteren Fachstellen geklärt werden. Die entsprechenden Anpassungen sind in die Unterlagen eingeflossen.

Mit Beschluss vom 19. November 2024 gab der Gemeinderat die ÜO zur öffentlichen Auflage frei. Die öffentliche Auflage fand vom 3. Januar bis zum 3. Februar 2025 statt. Innerhalb der Einsprachefrist ging bei der Stadtverwaltung eine Einsprache ein. Die Einsprache wurde anlässlich der Einspracheverhandlung am 5. März 2025 vollumfänglich zurückgezogen.

Im vorliegenden Bericht und Antrag wird dem Gemeinderat beantragt, dem Stadtrat die ÜO Nr. 54 "Campus Langenthal - Berufsfachschule", bestehend aus Überbauungsvorschriften (Beilage 1), Überbauungsplan (Beilage 2) mit Zonenplanänderung (Beilage 3) und Baureglementsänderung (Beilage 4) sowie den weiteren nicht verbindlichen Dokumenten (Beilagen 5 und 6), zum Erlass zu unterbreiten.

2 Grundlagen

- Gesuch des kantonalen Amtes für Grundstücke und Gebäude vom 28. Juni 2023
- Projektwettbewerb Campus Langenthal, Sanierung und Erweiterung, Bericht des Preisgerichts vom 16. März 2023
- Beschluss des Gemeinderats vom 1. November 2023, Trakt. 6
- Beschluss des Gemeinderats vom 7. August 2024, Trakt. 9
- Beschluss des Gemeinderats vom 4. Dezember 2024; Trakt. 8

3 Ausgangslage und Handlungsbedarf

3.1 Projektwettbewerb "Campus Langenthal, Sanierung und Erweiterung"

Das AGG ist Grundeigentümerin des Areals der Berufsfachschule Langenthal. Die Gebäude aus dem Jahr 1978 sind unter anderem sehr schlecht isoliert und auf Grund des Alters in wachsendem Schaden. Zudem ist die Berufsfachschule heute auf zwei Hauptstandorte an der Weststrasse und im Waldhof verteilt, wobei die räumliche und betriebliche Situation im Waldhof suboptimal sind. Eine im Jahr 2010 durchgeführte Bedarfs- und Potentialermittlung zeigte zusätzliche Raumbedürfnisse auf, wodurch an der Weststrasse ein Mehrbedarf an Nutzfläche entsteht.

Unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage hat das AGG einen Projektwettbewerb nach SIA-Norm 142 durchgeführt. Der Projektwettbewerb wurde mit Beteiligung der Stadt Langenthal durchgeführt. Pascale Bellorini als Fachexpertin der Bau- und Planungskommission und Reto Müller in seiner Funktion als Stadtpräsident fungierten als Fachpreis- beziehungsweise SachpreisrichterIn und -richter. Im anonymen Verfahren kürte das Preisgericht das Projekt "08 binanger" des Teams rund um die Arge Büro B Architekten AG / Tekhne SA zum Siegerprojekt.

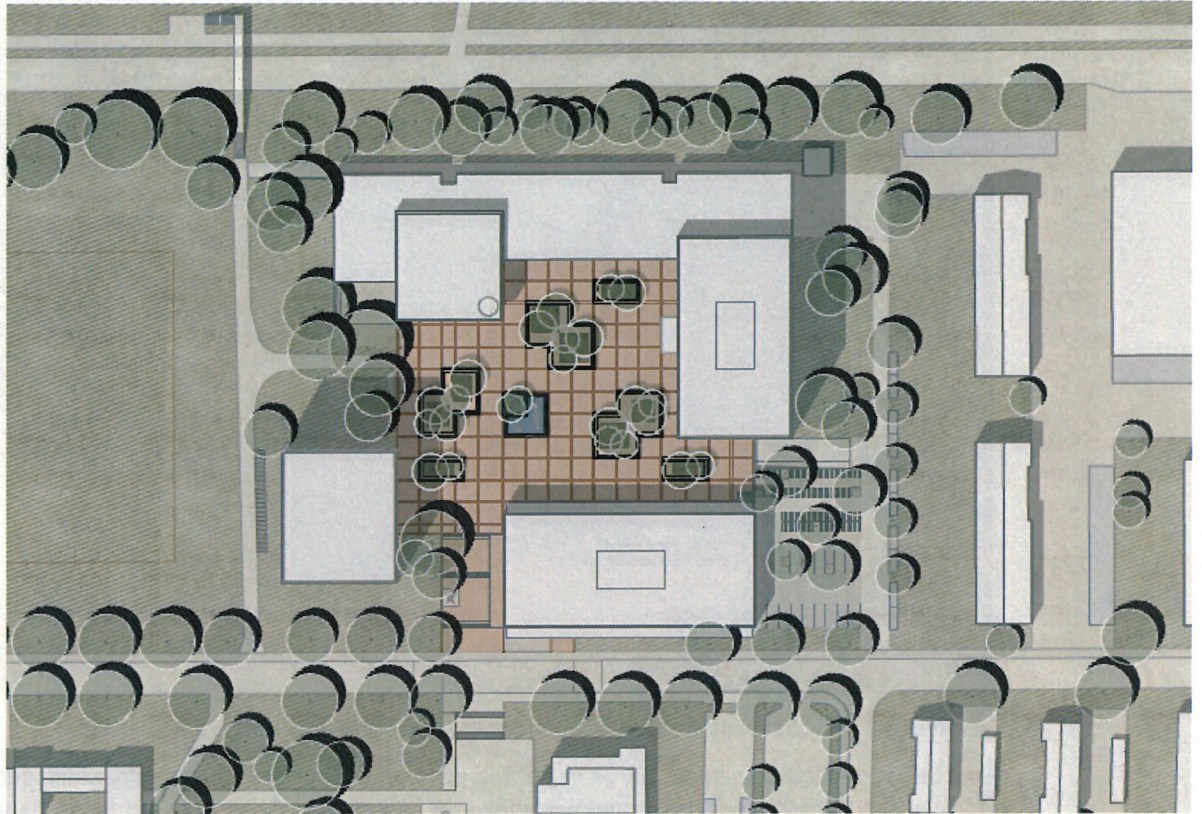


Abbildung 1: Situation Wettbewerbsprojekt, Arge Büro B Architekten AG / Tekhne SA



Abbildung 2: Visualisierung Wettbewerbsprojekt, Arge Büro B Architekten AG / Tekhne SA

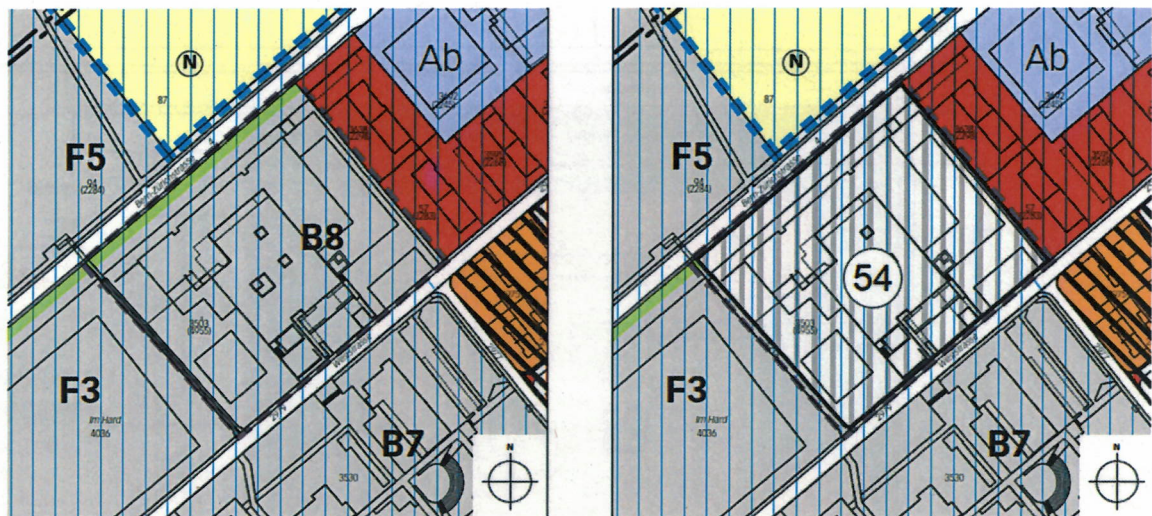
Das Gebäude Weststrasse 26 (2007 in Betrieb genommen) auf der Baurechtsparzelle der SKV Immobilien AG war nicht Bestandteil des Projektwettbewerbs. An diesem Gebäude sind keine baulichen Massnahmen vorgesehen.

Das Siegerprojekt sieht einen Abbruch und dreigeschossigen Neubau des Gebäudes Weststrasse 22 sowie eine Aufstockung des östlichen Gebäudeflügels der Liegenschaft Weststrasse 24 vor. Da die heute geltenden Bestimmungen des Baureglements einen solchen Ausbau nicht vorsehen, ist für die Realisierung eine vorgängige Anpassung der baurechtlichen Grundordnung erforderlich. Mit der Anpassung kann den gewachsenen Realitäten und der geplanten Entwicklung gebührend Rechnung getragen werden.

3.2 Überbauungsordnung Nr. 54 "Campus Langenthal – Berufsfachschule"

Die ÜO Nr. 54 "Campus Langenthal – Berufsfachschule", bestehend aus dem Überbauungsplan 1:750, den Überbauungsvorschriften, der Zonenplanänderung 1:1500 und der Baureglementsänderung (Beilagen 1-4), ersetzt die bisherige Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) "B8 Gewerbeschule" (grau) und Grünzone (grün) im Bereich der Parzelle Nr. 3503. Die bisherige Grünzone wird in die ÜO aufgenommen (Abbildung 3).

Der Langsamverkehrsweg (Parzelle Nr. 4718) ist bisher je hälftig der ZöN "B8 Gewerbeschule" und der ZöN "F3 Sportplatz" zugeordnet. Die Parzelle wird mit der Zonenplanänderung vollständig der ZöN "F3 Sportplatz" zugewiesen.



Legende

Wirkungsbereich der Zonenplanänderung

Inhalte:

Zone für Öffentliche Nutzung ZÖN Art. 77 BauG

Überbauungsordnung (ueo)

Hinweise:

Wohnzone W2/C

Wohnzone W4

Arbeitszone Ab

Landwirtschaftszone

Grünzone

Strukturgebiete

Feldabgrenzung

ZPP / ueP mit vorwiegend Wohnnutzung

ueo mit vorwiegend öffentlicher Nutzung

Verkehrsfläche

Tunnel NBS Bahn 2000

Grund- und Quellwasserschutzzonen SI und SII/SIII

Abbildung 3: Zonenplanänderung, links: alter Zustand, rechts: neuer Zustand

Der Wirkungsbereich der ÜO Nr. 54 "Campus Langenthal – Berufsfachschule" umfasst die Parzelle Nr. 3503 inklusive der Baurechtsparzelle Nr. 4955 mit einer Fläche von insgesamt rund 16'650 m².

Ziel ist, ein gesamtheitliches Planungsinstrument über die gesamte Parzelle Nr. 3503, ohne dass für die bestehenden Gebäude, insbesondere das Gebäude Weststrasse 26, an welchem keine baulichen Massnahmen vorgesehen sind, negative Auswirkungen oder Einschränkungen entstehen.

Soweit die vorliegende ÜO nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Stadt Langenthal und die Bestimmungen der BMBV.

Mit der ÜO wird die zulässige Art der Nutzung mit "Bildungseinrichtungen mit Mensa" umschrieben. Die Art der Nutzung bleibt damit gegenüber der bisherigen ZÖN B8, welche "Gewerblich-industrielle Berufsschule mit Mensa/Aula (Weststrasse 24)" vorsah, grundsätzlich unverändert, wird jedoch etwas genereller formuliert, um langfristig allfällige ergänzende respektive andere Bildungsangebote zu ermöglichen.



Abbildung 4: Überbauungsplan der ÜO Nr. 54 "Campus Langenthal – Berufsfachschule"

Die bisherige Regelung der ZÖN B8 bezüglich "zwei Abwärtswohnungen (Weststrasse 22)" wird mit der ÜO Nr. 54 sinngemäss abgelöst. Es werden zwei Wohnungen im bestehenden Umfang (als Nebennutzung) zugelassen, auch wenn das Vorhaben derzeit vorsieht, die bestehenden Wohnungen mit dem

Gebäudeabbruch aufzulösen. Für die ÜO wird neu die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV festgelegt und damit die Lärmempfindlichkeitsstufe gegenüber der bisher in der ZÖN B8

Gewerbeschule geltenden ES II angepasst. Mit dieser Vorgabe wird der Bildungsnutzung sowie der bestehenden Lärmbelastung Rechnung getragen.

Das Mass der Nutzung wird mittels Festlegung der Baubereiche mit dazugehörigen Höhenmassen begrenzt und im Überbauungsplan verortet. Die Baubereiche entsprechen den bestehenden Gebäuden, respektive im Bereich des Neubaus dem Vorhaben gemäss Siegerprojekt.

In den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen sind überdachte Vorzonen im Sinne von Vordächern zum ersten Vollgeschoss zulässig. Diese dienen den Gebäudezugängen und als gedeckte Aussenbereiche beispielsweise zur Mensa. Weiter sind für Zugänge zum ersten Vollgeschoss Windfänge zulässig.

Mit der ÜO Nr. 54 wird festgelegt, dass Bauten, Anlagen und deren Umgebung so zu gestalten sind, dass zusammen mit der bestehenden Bebauung im Umfeld des Wirkungsbereichs und der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die bisher im Zonenplan festgelegte Grünzone wird in die ÜO aufgenommen. Die im Überbauungsplan bezeichnete Grünzone gilt als Grünzone im Sinne von Art. 79 BauG.



Auf Hauptgebäuden sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile der Hauptgebäude sind im Falle von Neubauten und bei Dachsanierungen extensiv oder intensiv zu begrünen. Für Bestandesbauten, bei denen keine Dachsanierung vorgenommen wird, entsteht dadurch keine Begrünungspflicht.

Die Vorgaben zur Aussenraumgestaltung basieren auf dem Projektwettbewerb, in dem grosser Wert auf Nachhaltigkeits- und stadtklimatische Aspekte gelegt wurde.

Aussenräume sind attraktiv zu gestalten und unmittelbar im Anschluss an die Fertigstellung der Hauptgebäude zu realisieren. Es ist eine standortgerechte, durch standorttypische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen. Der bestehende Baumbestand ist wo möglich zu erhalten, grosszügig zu ergänzen, zu pflegen und bei deren Ableben zu ersetzen. Der Bedarf an Wurzelraum der Bäume ist bei der Planung und Pflanzung zu berücksichtigen.

Gebietsfremde Pflanzen (Neophyten), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus dem Wirkungsbereich der ÜO zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

3.3 Öffentliche Mitwirkung

Der Gemeinderat hat den Entwurf der ÜO Nr. 54 "Campus Langenthal – Berufsfachschule" mit Beschluss vom 1. November 2023 zur öffentlichen Mitwirkung und zur kantonalen Vorprüfung freigegeben. Die Planung lag vom 23. November 2023 bis zum 5. Januar 2024 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Während der Frist gingen bei der Stadt keine Eingaben ein.

3.4 Kantonale Vorprüfung

Das AGR prüfte die ÜO im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit.

Mit Bericht vom 15. Juli 2024 teilte das AGR der Stadt die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung mit. Neben wenigen formellen Vorbehalten konzentrierte sich die vorgebrachte Kritik auf die Themen Qualitätssicherung und Grundwasserschutz. Mit Beschluss vom 7. August 2024 hat der Gemeinderat vom Vorprüfungsbericht formell Kenntnis genommen und das Stadtbauamt mit dem weiteren Vollzug beauftragt.

Die Stadt führte am 27. August 2024 einen Austausch mit dem AGR zu den vorgebrachten Vorbehalten durch und konnte insbesondere die formellen Themen und das Thema Qualitätssicherung auch mit Zustimmung der kantonalen Denkmalpflege bereinigen.

Das Thema Grundwasserschutz konnte zwischen dem zuständigen kantonalen Amt für Wasser und Abfall (AWA) und der Bauherrschaft an einer Sitzung am 10. Juli 2024 besprochen werden. Stadtbauamt intern hat auch der Fachbereich Tiefbau und Umwelt die Unterlagen geprüft. Es konnte dargelegt werden, dass ein zukünftiges Bauprojekt alle übergeordneten Vorgaben einhalten kann und daher auf Stufe ÜO, abgesehen von einem allgemeinen Hinweis auf die Notwendigkeit eines Konzepts, keine weiteren Festlegungen erforderlich sind.

3.5 Öffentliche Auflage

Mit Beschluss vom 19. November 2024 nahm der Gemeinderat die nach der kantonalen Vorprüfung vorgenommenen Änderungen zur Kenntnis und gab die ÜO Nr. 54 zur öffentlichen Auflage frei. Die öffentliche Auflage fand vom 3. Januar 2025 bis zum 3. Februar 2025 statt. Während der Auflagefrist ging bei der Stadt eine Einsprache ein (Beilage 7).

Die Einsprechende kritisieren die unzureichende ökologische Planung des Siegerprojekts, insbesondere die nicht standortgerechte Bepflanzung, fehlende Machbarkeitsnachweise und das Fehlen eines Umgebungsgestaltungsplans. Sie fordert klimaresiliente, einheimische Gehölze, konsequente Dachbegrünung und die Anwendung des Schwammstadt-Prinzips, um Hitzeinseln und langfristige ökologische Defizite zu vermeiden.

Die Einspracheverhandlung wurde am Mittwoch, 5. März 2025 geführt. Die Einsprechende zog die Einsprache bedingungslos und ohne Vorbehalte zurück (Beilage 8).

3.6 Planungsbedingter Mehrwert

Im Rahmen der am 3. März 2013 vom Schweizer Stimmvolk angenommenen Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde unter anderem der Gesetzgebungsauftrag über den Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte (Mehrwertabgabe) erteilt. Der Kanton Bern hat die entsprechende gesetzliche Grundlage im Art. 142 ff. BauG erlassen.

Gemäss Art. 142 Abs. 2 BauG sind der Bund, der Kanton und die Gemeinden sowie Dritte in Erfüllung von ihnen übertragenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben nur abgabepflichtig für planungsbedingte Mehrwerte auf Grundstücken, die nicht unmittelbar öffentlichen Zwecken dienen. Mit Beschluss vom 4. Dezember 2024 hat der Gemeinderat beschlossen, dass im vorliegenden Fall kein abgabepflichtiger Mehrwert entsteht. Nach Rechtskraft der ÜO wird der Gemeinderat eine entsprechende Verfügung erlassen.

4 Projektorganisation

Die Projektleitung liegt bei der Fachbereichsleitung Stadtentwicklung.

5 Methodik/Vorgehen

Die Inhalte der ÜO wurden in gemeinsamen Arbeitssitzungen zwischen den beteiligten Parteien ausgearbeitet. Das AGG hat dem vorliegenden Entwurf zugestimmt.

6 Vor- und Nachteile verschiedener Varianten

7 Ergebnis

Im vorliegenden Bericht und Antrag wird dem Gemeinderat beantragt, dem Stadtrat die ÜO Nr. 54 "Campus Langenthal - Berufsfachschule", bestehend aus Überbauungsvorschriften (Beilage 1), Überbauungsplan (Beilage 2) mit Zonenplanänderung (Beilage 3) und Baureglementsänderung (Beilage 4) sowie den weiteren nicht verbindlichen Dokumenten (Beilagen 5 und 6), zum Erlass zu unterbreiten.

8 Konsequenzen bei Ablehnung

Die ÜO Nr. 54 "Campus Langenthal – Berufsfachschule" schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben. Bei einer Ablehnung der ÜO Nr. 54 "Campus Langenthal - Berufsfachschule" kann das Neubauprojekt an der Weststrasse 22 sowie die Aufstockung des östlichen Gebäudeflügel an der Weststrasse 24 nicht umgesetzt werden.

9 Auswirkungen auf die Verwaltung (Personalbestand, Infrastruktur, Organisation)

Keine Bemerkungen.

10 Finanzielle Auswirkungen

Die externen Kosten für die Erarbeitung der ÜO werden durch die Grundeigentümerin getragen.



11 Stellungnahme Dritter

Das AGG hat dem vorliegenden Entwurf der ÜO zugestimmt.

12 Mitberichte aus der Verwaltung

Keine.

13 Terminprogramm zur Realisierung

Beschluss Gemeinderat	April 2025
Erlass ÜO durch Stadtrat	Mai 2025
Genehmigung Kanton	Juni 2025
Inkrafttreten ÜO	anschliessend

14 Kommunikation

Keine Bemerkungen.

15 Zuständigkeiten zum Beschluss

Der Gemeinderat bereitet die dem Stadtrat vorzulegenden Geschäfte vor (Art. 67 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009). Der Stadtrat beschliesst unter Vorbehalt des fakultativen Referendums über den Erlass von Überbauungsordnungen, welche mit einer Änderung des Baureglements und des Zonenplans verbunden sind (Art. 60 Abs. 1 Ziff. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009).

16 Beschlussentwurf

Gestützt auf diese Ausführung beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

Beschlussentwurf:

- 1. Der Gemeinderat, gestützt auf Art. 67 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 und nach Kenntnisnahme des Berichts und Antrags des Stadtbauamts vom 6. März 2025 beantragt dem Stadtrat Zustimmung zu folgendem Beschluss:**

Der Stadtrat, gestützt auf Art. 60 Abs. 1 Ziff. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichtes vom, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, beschliesst:

- I. Der Erlass der Überbauungsordnung Nr. 54 "Campus Langenthal – Berufsfachschule", bestehend aus Überbauungsplan mit Zonenplanänderung, Überbauungsvorschriften und Änderung des Baureglements, wird genehmigt.*
 - II. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.*
- 2. Die Stadtkanzlei wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**



Beatrice Ringgenberg
stv. Stadtbaumeisterin

Visum Ressortvorsteher:



Reto Müller
Stadtpräsident

Hinweis: Anwesenheit des Leiters FB Stadtentwicklung bei Beratung gewünscht

ja nein

Beilagen

1. Überbauungsvorschriften zur ÜO Nr. 54 vom 5. März 2025
2. Überbauungsplan zur ÜO Nr. 54 vom 5. März 2025
3. Zonenplanänderung zur ÜO Nr. 54 vom 5. März 2025
4. Baureglementsänderung vom 5. März 2025
5. Erläuterungsbericht zur ÜO Nr. 54 vom 5. März 2025
6. Bericht des Preisgerichts vom 16. März 2023 zum Projektwettbewerb
7. Einsprache vom 30. Januar 2025
8. Protokoll der Einsprache vom 5. März 2025