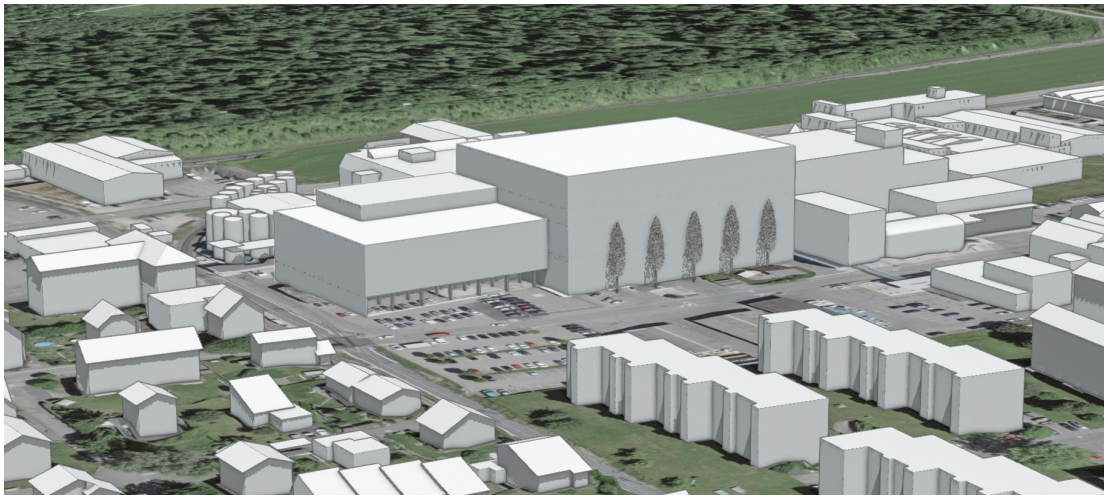
Beilage 3
Traktandum Nr. 2
Stadtratssitzung vom 30. November 2026

stadtlangenthal

UeO Nr. 53 "Motorex AG – Gaswerkstrasse"
mit Zonenplanänderung

Überbauungsvorschriften



Langenthal, 3. August 2026
Beschlussfassung

Gemeinderat, Jurastrasse 22, 4901 Langenthal
Telefon 062 916 21 11, Telefax 062 923 21 76, www.langenthal.ch

Bestandteile der Planung

- Überbauungsplan
- Überbauungsvorschriften mit Anhang (Richtprojekt Müller+Partner dipl. Architekten, Dezember 2022)
- Zonenplanänderung

Weitere Dokumente

- Erläuterungsbericht
- Umweltverträglichkeitsbericht Voruntersuchung vom 26.11.2025
- Bericht Altlasten-Voruntersuchung, historische Untersuchung und Pflichtenheft vom 11.12.2024
- Bericht Altlasten-Voruntersuchung, Technische Untersuchung Grundwasser vom 25.06.2025
- Bericht Hydrogeologische Untersuchungen vom 26.11.2025

Impressum

Planungsbehörde
Stadt Langenthal, Gemeinderat
Jurastrasse 22, 4901 Langenthal

Auftragnehmerin
ecoptima ag, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bauherrschaft
Motorex AG
Bern-Zürich-Strasse 31, 4901 Langenthal

Projektverfasser
Müller+Partner dipl. Architekten HTL/STV AG
Eichenweg 16, 4900 Langenthal

Bezugsadresse
Stadt Langenthal, Stadtbauamt
Jurastrasse 22, 4901 Langenthal

1. Allgemeines

Art. 1

Planungszweck

Die Überbauungsordnung (nachfolgend UeO) Nr. 53 «Motorex AG – Gaswerkstrasse» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Firmenstandorts Motorex mit einem Hochregallager und einem Kommissionierungsgebäude sowie für deren Erschliessung.

Art. 2

Wirkungsbereich

Der Wirkungsberich der UeO ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BR) der Stadt Langenthal.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

[1] Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:
- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baubereiche für Hauptgebäude mit Begrenzung
- der Bereich für das Attikageschoss und für nicht technisch bedingte Dachaufbauten
- der Baubereich für die Fördertechnik
- der Bereich für die Zu- und Wegfahrt
- der Erschliessungsbereich
- der Freihaltebereich für die Erschliessung Motorex Nordwest
- die Interessenlinie ASm
- der Bereich für die oberirdische Parkierung

[2] Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:
- die bestehenden Gebäude
- die abzubrechenden Bauten
- die projektierten Gebäude
- die projektierten Bäume

2. Art und Mass der Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

[1] Die Art der Nutzung richtet sich nach der Arbeitszone Aa gemäss Baureglement. Zulässig sind namentlich Güterumschlagplätze und Verteilzentren und entsprechende Lagervolumen, u.a. in Form eines Hochregallagers.

[2] Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe (ES) IV nach Art. 43 der Lärmschutzverordnung (LSV).

Art. 6

Mass der Nutzung

[1] Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden maximalen Nutzungsmasse:

Baubereiche	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)	Fassadenhöhe traufseitig «Brüstung»	Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi)	Massgebendes Terrain
A	30.00 m	–	–	463.20 m.ü.M.
B	18.50 m	19.50 m	22.50 m	463.60 m.ü.M.

[2] Im Endzustand gilt eine minimale Überbauungsziffer (ÜZ) von 0.6. Im Falle einer Etappierung ist das Nutzungsmass der einzelnen Etappen so zu wählen, dass die erforderliche Dichte im Endzustand erreicht werden kann.

[3] Im Baubereich B sind Brüstungen über dem Dach des letzten Vollgeschosses um mindestens 1.50 m von der Fassadenlinie zurückversetzt anzuordnen.

[4] Im Baubereich B sind in dem im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Bereich und innerhalb der zulässigen Fh gi ein Attikageschoss sowie nicht technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. gedeckte Terrassen für Wohnung oder Personal etc.) zulässig:
Es gelten folgende Vorgaben:
- max. Geschosshöhe Attika: 4.00 m
- max. zulässige Fläche Attikageschoss: 600 m^2
- max. zulässige Fläche nicht technisch bedingte Dachaufbauten: 300 m^2
- Das Volumen des Attikas sowie der Dachaufbauten muss zusammenhängend sein und auf mindestens einer Seitenfassade an die nördliche oder östliche Baubereichsgrenze B gebaut werden.
- Die übrige Dachfläche kann begehbar sein. Vorbehalten bleibt Art. 10 Abs. 2.
- Zur Beurteilung der Gestaltung im Baubewilligungsverfahren gilt Art. 8.

[5] Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsrohre, Kamine, Monoblocks sind mit einer max. Höhe von 3.00 m über der Fh tr, resp. im Baubereich B im Falle eines Attikageschosses über der Fh gi zulässig.
Sie müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenlinie zurückversetzt werden und in ihrer Ansicht untergeordnet in Erscheinung treten. Zur Beurteilung der Dachgestaltung im Baubewilligungsverfahren gilt Art. 8.

[6] Die Gebäudelänge innerhalb der Baubereiche ist frei. Die Gebäude der Baubereiche A und B sind aneinander zu bauen. Der Zusammenbau zwischen den Baubereichen A und B und den bestehenden, nordwestlich angrenzenden Gebäuden ausserhalb des UeO-Perimeters sowie die Unterschreitung des Gebäudeabstands nach BR (bis auf 0.00 m) sind gestattet. Die Grenze zwischen den Baubereichen A und B sowie die nordöstliche Grenze des Bereichs für Attikageschoss und nicht technisch bedingte Dachaufbauten können um max. 1.00 m verschoben werden.

[7] Der Baubereich für Fördertechnik dient der Verbindung einer gebäudeintegrierten Fördertechnikanlage zur östlich angrenzenden Parzelle (Produktionsgebäude Gaswerkstrasse). Die maximale Höhe, gemessen ab dem massgebenden Terrain, beträgt 10.50 m.

[8] Untergeschosse, unterirdische Bauten und Unterniveaubauten sind innerhalb der Baubereiche für Hauptgebäude zulässig und können mit privatrechtlicher Zustimmung bis an die Parzellengrenzen ragen. Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Baureglements. Unterirdische Retentionsanlagen sind im gesamten UeO-Perimeter zulässig.

Art. 7

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Technisch und funktional bedingte Bauten und Anlagen wie z.B. gedeckte und ungedeckte Veloabstellplätze, Stützmauern, Lüftungs- und Lichtschächte, Notausstiege, Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung, unterirdische Retentionsanlagen zum Zweck einer verzögerten Einleitung in die Kanalisation usw. sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.

3. Bau- und Aussenraumgestaltung

Art. 8

Allgemeines

[1] Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Bebauung im Umfeld des Wirkungsbereichs und der Umgebung eine gute Gesamtwirkung entsteht.

[2] Zur Beurteilung der Qualität des Bauprojekts zieht die Bewilligungsbehörde die Fachberater/-innen der Bau- und Planungskommission bei. Der Beizug von 1 bis zwei Fachberatern/Fachberaterinnen während der Projektierung ist auf Wunsch der Bauherrschaft möglich.

[3] Das Richtprojekt im Anhang illustriert die Bebauungsidee und dient als Beurteilungsgrundlage in Gestaltungsfragen. Es ist für folgende Elemente verbindlich:
– die städtebauliche Gesamtidee
– die Prinzipien der Fassadengestaltung

– die Dachform
– die Prinzipien der Umgebungsgestaltung und Erschliessung

Art. 9

Fassadengestaltung

Fassadengestaltung sowie Materialisierung und Farbgebung sind sorgfältig und differenziert zu entwickeln und sollen angemessen auf das Gebäudevolumen und die Fernwirkung reagieren.
Zur Beurteilung der Fassadengestaltung und Materialisierung gilt Art. 8.

Art. 10

Dachgestaltung

[1] Auf Hauptgebäuden sind ausschliesslich Flachdächer zugelassen.

[2] Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Flachdachanteile der Hauptgebäude sind zu begrünen (extensiv oder intensiv).

Art. 11

Aussenraumgestaltung

[1] Im Bereich für oberirdische Parkierung sind mindestens fünf Einzelbäume zu pflanzen. Diese sind zu erhalten, zu pflegen und bei deren Ableben zu ersetzen. Der Bedarf an Wurzelraum der Bäume ist bei der Planung und Pflanzung zu berücksichtigen. Die Anforderungen betreffend den Schutz des Grundwassers, u.a. gemäss Art. 18 bleiben vorbehalten.

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

[3] In dem im Überbauungsplan bezeichneten Erschliessungsbereich sind nord- und südöstlich des Baubereichs A unversiegelte Flächen zulässig. Im Übrigen sind Aussenraumflächen zum Schutz des Grundwassers vollständig zu versiegeln und abzudichten.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 12

Erschliessung motorisierter Verkehr

[1] Die Erschliessung des Areals erfolgt über den Bereich «Zu-/Wegfahrt».

[2] Der Erschliessungsbereich dient der Zufahrt und Anlieferung zu den Baubereichen A und B, der Zufahrt und Anlieferung zum bestehenden Areal nordwestlich des Wirkungsbereichs der UeO für den motorisierten und für den Bahnverkehr, als Rangierfläche sowie der oberirdischen Parkierung.

Art. 13

Freihaltebereich Erschliessung Motorex Nordwest

Im Freihaltebereich ist die Erschliessung des bestehenden Motorex-Areals nordwestlich des Wirkungsbereichs für den motorisierten Verkehr, für den Bahnverkehr sowie für den Langsamverkehr sicherzustellen.

Art. 14

Interessenlinie ASm

Die Interessenlinie ASm (Aare Seeland mobil) sichert den Raumbedarf für ein zweites Gleis, resp. einen allfälligen Ausbau der Bahnlinie im Bereich der Gaswerkstrasse auf Doppelspur. Hochbauten sind innerhalb der Interessenlinie nicht erlaubt. Zulässig sind Anlagen gemäss Art. 12 und 13.

Art. 15

Bereich für oberirdische Parkierung

[1] Die Parkierung für Motorfahrzeuge, Velos oder Motorfahrräder erfolgt oberirdisch im entsprechend bezeichneten Bereich.

[2] Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Velos und Motorfahrräder richtet sich nach der kantonalen Bauverordnung.

5. Weitere Bestimmungen

Art. 16

Energie- und Wärmeversorgung

[1] Für den Perimeter der UeO muss die gemeinsame gewichtete Gesamtenergieeffizienz den kantonal vorgegebenen Grenzwert gemäss KEnV in der seit 01.01.2023 geltenden Fassung um mindestens 10 Prozent unterschreiten. Wird nicht gemeinsam gerechnet, muss jeder einzelne Neubaute den kantonalen Grenzwert um diesen Prozentwert unterschreiten.

[2] Abs. 1 gilt nicht für Gebäude oder Areale, für die ein SNBS- oder Minergie-Areal-Zertifikat eingeholt wird. In diesem Fall ist spätestens mit dem Baugesuch eine Vereinbarung zwischen den Gesuchstellenden und der Gemeinde abzuschliessen, in der die Modalitäten für die Zertifizierung und Rezertifizierung festgelegt sind.

[3] In einem Energiekonzept ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, wie die dem Stand der Technik entsprechenden Möglichkeiten bezüglich des Einsatzes erneuerbarer Energien, des Energiesparens und der Nahwärmeversorgung ausgeschöpft werden.

Art. 17

Lichtemissionen

Beleuchtungen sind in ihrer Ausrichtung, Abschirmung, Stärke und Dauer auf das für die Zweckerreichung notwendige Mass zu beschränken. Es gelten die Bestimmungen der kantonalen Energiegesetzgebung.

Art. 18

Grundwasserchutz

Zum Schutz des Grundwassers gelten folgende Vorgaben:
- Es sind keine Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel zulässig (auch keine Pfählungen).
- Die Versickerung von Dach- und Platzwasser auf dem Areal ist nicht zulässig.
  - Unverschmutztes Dachwasser ist entweder in die Kanalisation oder auf die benachbarte Parzelle (sofern diese ausserhalb eines belasteten Standorts liegt) zur Versickerung abzuleiten.
  - Platzwasser ist in die Kanalisation abzuleiten.
  - Baumscheiben und weitere unversiegelte Flächen gemäss Art. 11 Abs. 3 sind mit entsprechenden Borduren so auszubilden, dass kein Platzwasser versickern kann.
- Das Terrain ist so zu gestalten, dass kein Abfluss auf benachbarte Parzellen, die nicht zum Areal der Motorex AG gehören, stattfinden kann.

Art. 19

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung in Kraft.

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung	24. August bis 25. September 2023
Vorprüfung	4. April 2024
Publikation im amtlichen Anzeiger	23. April 2026
Publikation im Amtsblatt	3. Juni 2026
Öffentliche Auflage	24. April bis 26. Mai 2026 und 4. Juni bis 6. Juli 2026
Einspracheverhandlungen	–
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	–
Rechtsverwahrungen	–
Beschlossen durch den Gemeinderat	...
Beschlossen durch den Stadtrat	...

Namens der Einwohnergemeinde Langenthal

Der Stadtratspräsident	Die Sekretärin des Stadtrats
Diego Clavadetscher	Barbara Labbé

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Langenthal, ...

Der Stadtschreiber

Marc Häusler

Genehmigt durch das kantonale
Amt für Gemeinden und Raumordnung

Anhang

Richtprojekt «Logistikzentrum Motorex» vom Dezember 2022 von müller + partner architekten, Langenthal

Die gemäss Vorschriften zur Überbauungsordnung «Motorex AG – Gaswerkstrasse» in der weiteren Bearbeitung verbindlichen Elemente des Richtprojekts:

- die städtebauliche Gesamtidee (vgl. Situationsplan und Ansichten)
- die Prinzipien der Fassadengestaltung (vgl. Ansichten und Fassadenschnitte)
  - Hochregallager: Die Strukturierung der Fassade in einen Sockelbereich, Solar- oder Photovoltaik-Anlagen und einen Dachabschluss, feine vertikale Gliederung und umlaufende Fassade.
  - Kommissionierungsgebäude: vertikale Gliederung und umlaufende Fassade, die Struktur und Gestaltung der Fassade mit Befensterung muss einem Regelwerk folgen, das im Hinblick auf die Baueingabe zu entwickeln ist.
- die Dachform (vgl. Ansichten)
  - der Hauptgebäude mit Flachdach
- die Prinzipien der Umgebungsgestaltung und Erschliessung (vgl. Situationsplan)
  - die Konzentration der oberirdischen Parkierung vor der südöstlichen Fassade des Hochregallagers.
  - die Pflanzung von Bäumen im Bereich der oberirdischen Parkierung
  - die Erschliessung des Areals ab der Gaswerkstrasse über den südöstlichen Perimeterrand der UeO.

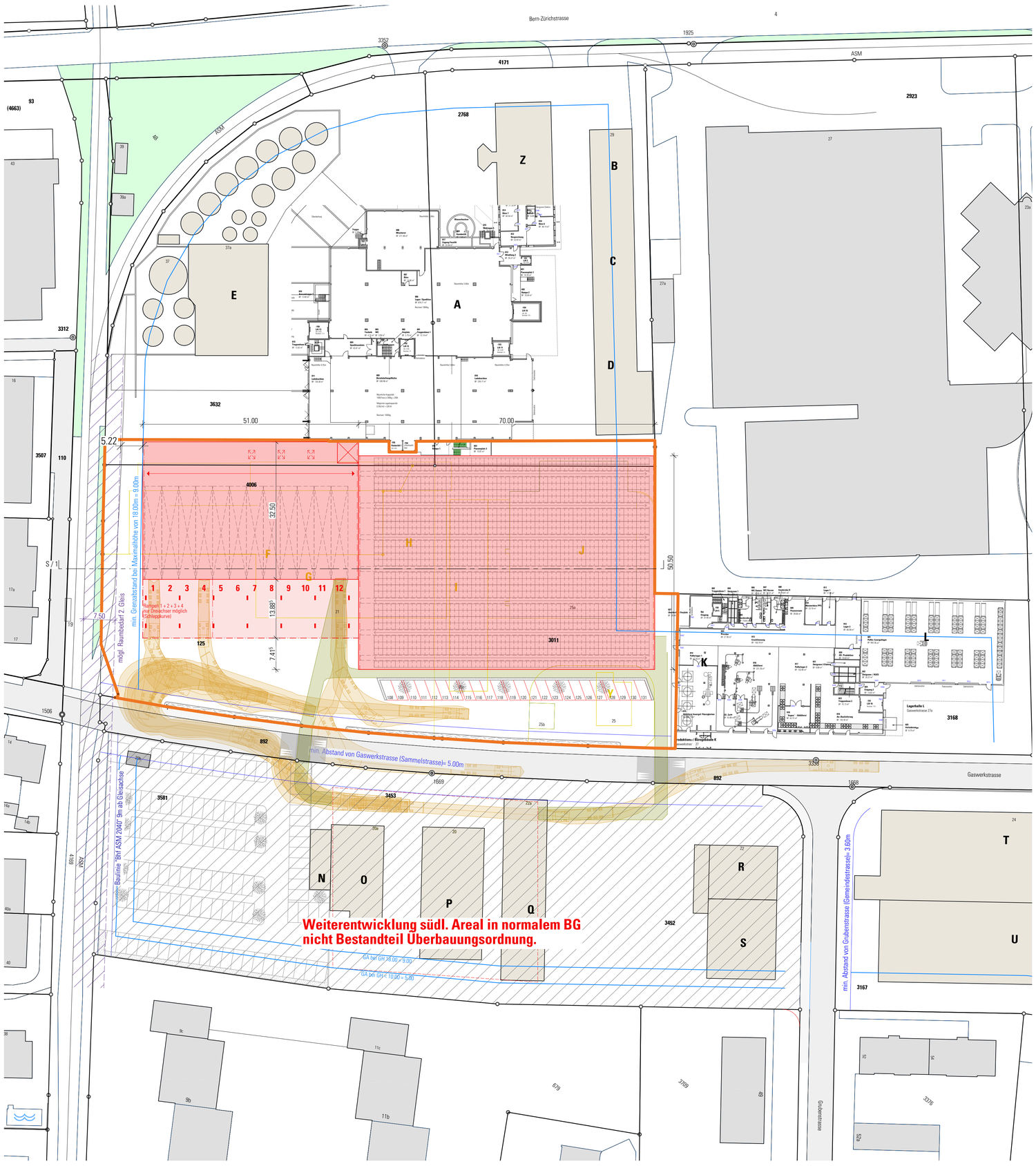
Neubau Logistikzentrum Motorex AG

Schlussabgabe Workshopverfahren

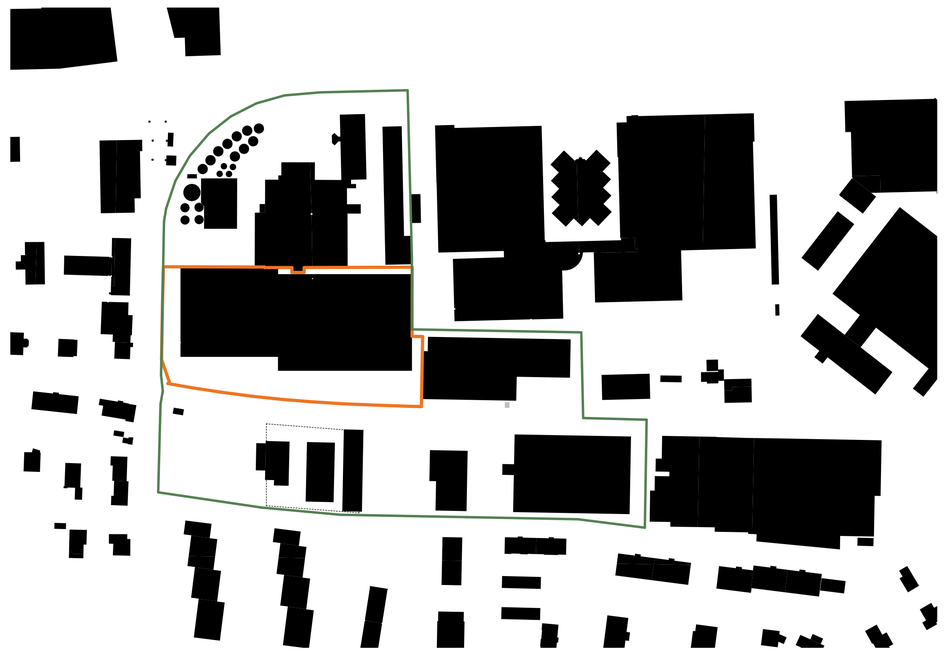
Gaswerkstrasse, Langenthal

müller + partner architekten

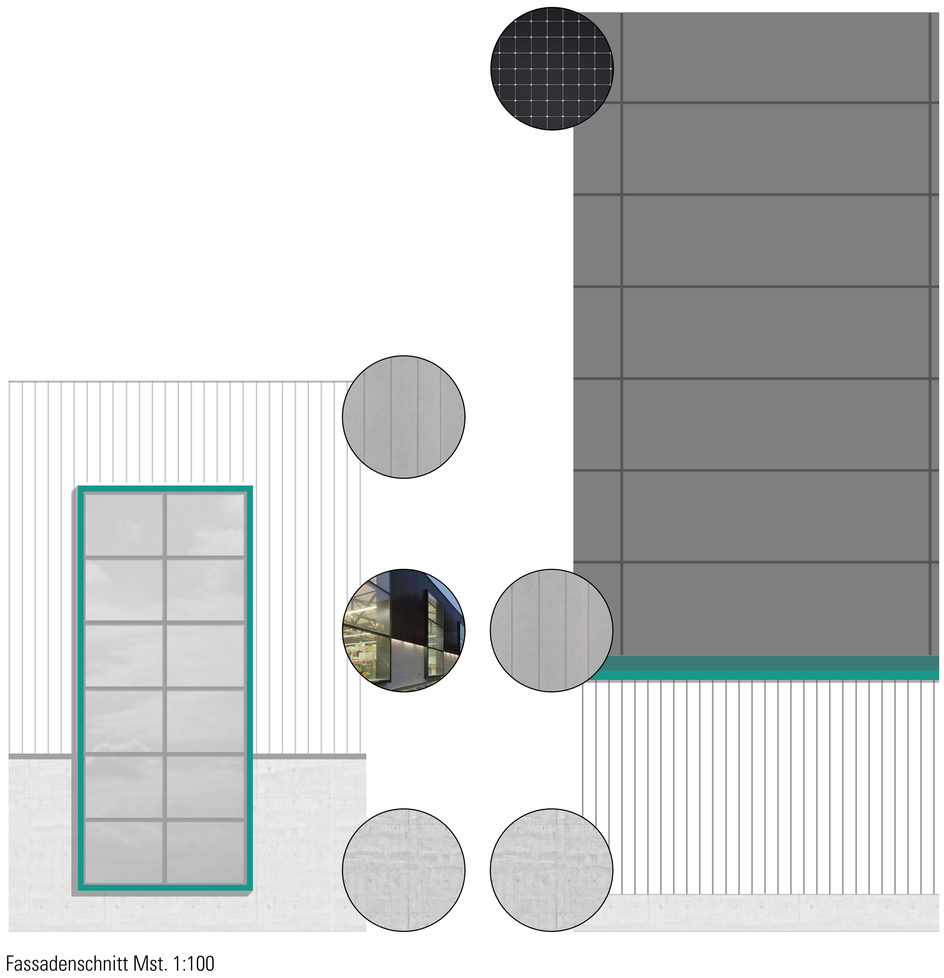
MOTOREX



Grundriss Mst. 1:500



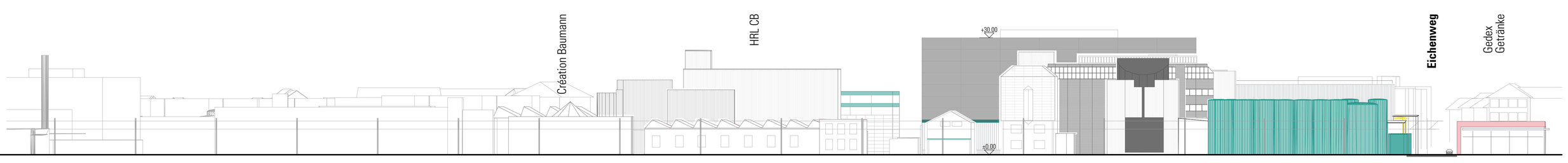
Nolliplan



Fassadenschnitt Mst. 1:100

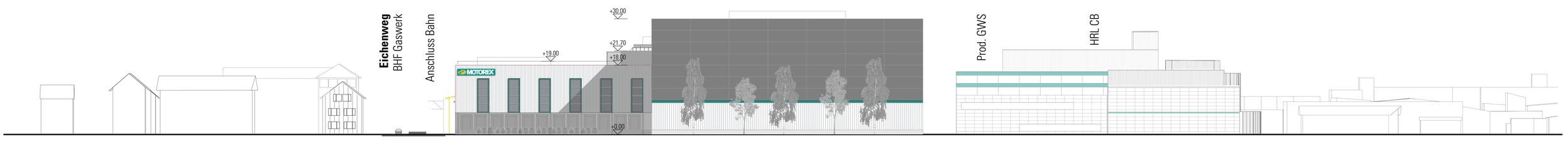


Ansicht Ost // Création Baumann

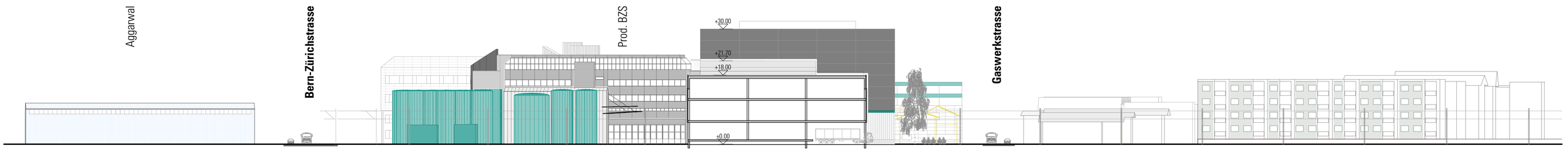


Ansicht Nord // Bern-Zürichstrasse

Ansicht West // ASM und Eichenweg



Ansicht Süd // Gaswerkstrasse



Schnitt

müller + partner
architekten

Müller + Partner dipl. Architekten HTL/STV AG
Eichenweg 16 ◆ 4900 Langenthal
T 062 923 22 12 ◆ info@mueller-partner-ag.ch
www.mueller-partner-ag.ch

22.03 Langenthal Neubau Logistikzentrum, Motorex AG MOTOREX	Gez.: 10.01.2023 / mf
Projektadresse: Gaswerkstrasse 21, 4900 Langenthal	**Mst: 1:1000** Gr.: A3
Vorprojekt Perimeterausschnitt **02**	**Stand: 10.01.2023 / mf**
Dateipfad: Z:\00_Projekte\22.03_Langenthal_Neubau Logistikzentrum_Motorex AG\02_Pläne\01_Architekt\pln\22.03_Präsentation_finale Überarbeitung.pln	

