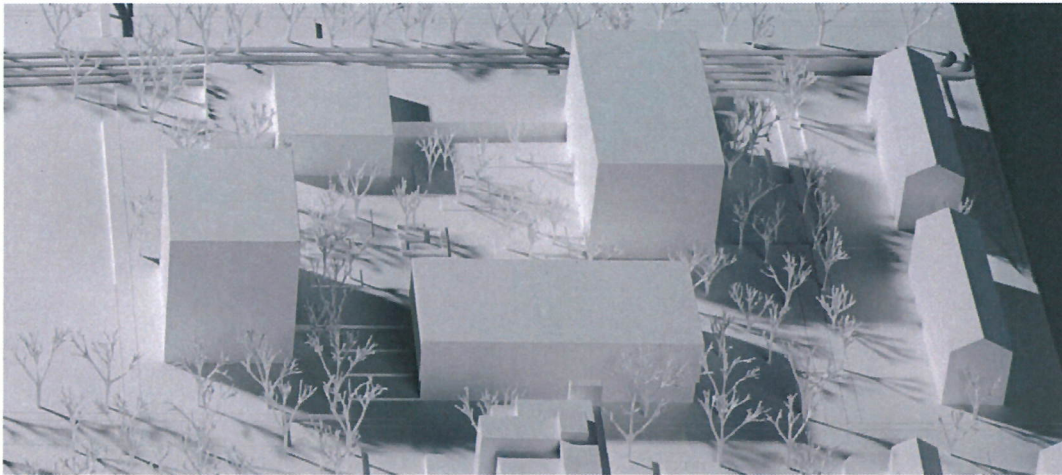




**ÜO Nr. 54 «Campus Langenthal – Berufsfachschule»
mit Zonenplan- und Baureglementsänderung**

Erläuterungsbericht



Langenthal, 6. März 2025
Beschlussfassung

**Bestandteile der Planung
(verbindliche Unterlagen):**

- Überbauungsplan 1: 750
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung 1:1'500
- Baureglementsänderung

**Weitere Dokumente
(nicht verbindliche Unterlagen):**

- Bericht des Preisgerichts vom 16.03.2023
zum Projektwettbewerb nach SIA 142

Impressum

Planungsbehörde:

Stadt Langenthal, Gemeinderat
Jurastrasse 22, 4901 Langenthal

Auftraggeberin:

Bau- und Verkehrsdirektion des
Kantons Bern, Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG),
Bauprojektmanagement, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Auftragnehmer:

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

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA
Danielle Arm, Raumplanerin BSc

Projektverfasser:

Arge Büro B Architekten AG / Tekhne SA, Bern

Bezugsadresse:

Stadt Langenthal, Stadtbauamt
Jurastrasse 22, 4901 Langenthal

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Anlass	5
1.2 Planungsgebiet	5
1.3 Projektwettbewerb nach SIA 142	6
1.4 Handlungsbedarf und Zielsetzung	7
2. Vorhaben (Siegerprojekt des Projektwettbewerbs)	8
3. Zonenplanänderung	12
4. Überbauungsordnung Nr. 54 «Campus Langenthal – Berufsfachschule»	13
4.1 Wirkungsbereich	13
4.2 Stellung zur Grundordnung	13
4.3 Art und Mass der Nutzung	13
4.4 Gestaltung Bauten und Aussenraum	16
4.5 Erschliessung und Parkierung	17
4.6 Weitere Bestimmungen	19
5. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)	20
5.1 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	20
5.2 Bedarf und Verfügbarkeit der Bauzone	20
5.3 Nachhaltigkeit	21
5.4 Ortsbild, ISOS, Bauinventar	21
5.5 Mobilität, Erschliessung, Verkehr	22
5.6 Lärm und Luft	23
5.7 Entwässerung und Gewässerschutz	23
5.8 Ver- und Entsorgung	24
5.9 Planungsbedingter Mehrwert	24
5.10 Weitere Themen	25
6. Verfahren	25
6.1 Planungsablauf	25
6.2 Mitwirkung	25
6.3 Vorprüfung	26
6.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen	26
6.5 Beschlussfassung und Genehmigung	26

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Das kantonale Amt für Grundstücke und Gebäude (nachfolgend AGG) als Grundeigentümerin des Areals der Berufsfachschule Langenthal (bfs) hat einen Projektwettbewerb zur Sanierung und Erweiterung der bestehenden Liegenschaften an der Weststrasse 22 und 24 durchgeführt. Die Gebäude aus dem Jahr 1978 sind unter anderem sehr schlecht isoliert. Zudem ist die Berufsfachschule heute auf zwei Hauptstandorte an der Weststrasse und im Waldhof verteilt, wobei die räumliche und betriebliche Situation im Waldhof für den Berufsschulbetrieb schlecht geeignet ist.

Eine im Jahr 2010 durchgeführte Bedarfs- und Potentialermittlung zeigte zusätzliche Raumbedürfnisse auf, wodurch an der Weststrasse ein Mehrbedarf an Nutzfläche entsteht. Um die Synergienutzungen zwischen der bfs und dem Gymnasium auf der anderen Strassenseite der Weststrasse zu stärken, sollen die heute bestehenden zwei Mensen zusammengelegt werden. Die grosse, neue Mensa soll auf dem Areal der bfs entstehen. Durch die Umnutzung der Mensa auf dem Areal des Gymnasiums können Abläufe optimiert und Räume für andere Nutzungen freigegeben werden.

Unter dieser Ausgangslage und Aufgabenstellung hat das AGG einen Projektwettbewerb nach SIA-Norm 142 durchgeführt. Im anonymen Verfahren kürte das Preisgericht das Projekt «08 binanger» des Teams rund um die Arge Büro B Architekten AG / Tekhne SA zum Siegerprojekt (vgl. Ziffern 1.3 und 2.). Das Siegerprojekt dient als Grundlage für die vorliegende Planung.

Das Projekt sieht eine Aufstockung des östlichen Trakts des Gebäudes Weststrasse 24 (Baubereich B3) sowie einen dreigeschossigen Ersatzneubau des Mensengebäudes Weststrasse 22 (Baubereich C) vor. Weiter ist eine darauf angepasste Aussenraumgestaltung sowie eine Fassadensanierung der Bestandsbauten der Berufsfachschule (Weststrasse 24) vorgesehen. Siehe auch Ziffer 2.

Das Gebäude Weststrasse 26 (2007 in Betrieb genommen) auf der Baurechtsparzelle der SKV Immobilien AG (vgl. Ziffer 1.2) war nicht Bestandteil des Projektwettbewerbs. An diesem Gebäude sind keine baulichen Massnahmen vorgesehen.

1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet der ÜO «Campus Langenthal – Berufsfachschule» umfasst die Parzelle Nr. 3503 im Eigentum des Amtes für Grundstücke und Gebäude des Kantons Bern inklusive der Baurechtsparzelle Nr. 4955, mit der SKV Immobilien AG als Baurechtsnehmerin, mit einer Fläche von insgesamt rund 16'650 m².

Das Areal befindet sich an der Weststrasse, ca. 850 m nordwestlich des Bahnhofs Langenthal und ist Teil des Bildungscampus Langenthal bestehend aus der Berufsfachschule Langenthal (Planungsperimeter) und des Gymnasiums (gymo, südöstlich des Planungsperimeters). Die beiden Teilareale sind durch die Weststrasse, welche den Campus strassenseitig erschliesst, getrennt.

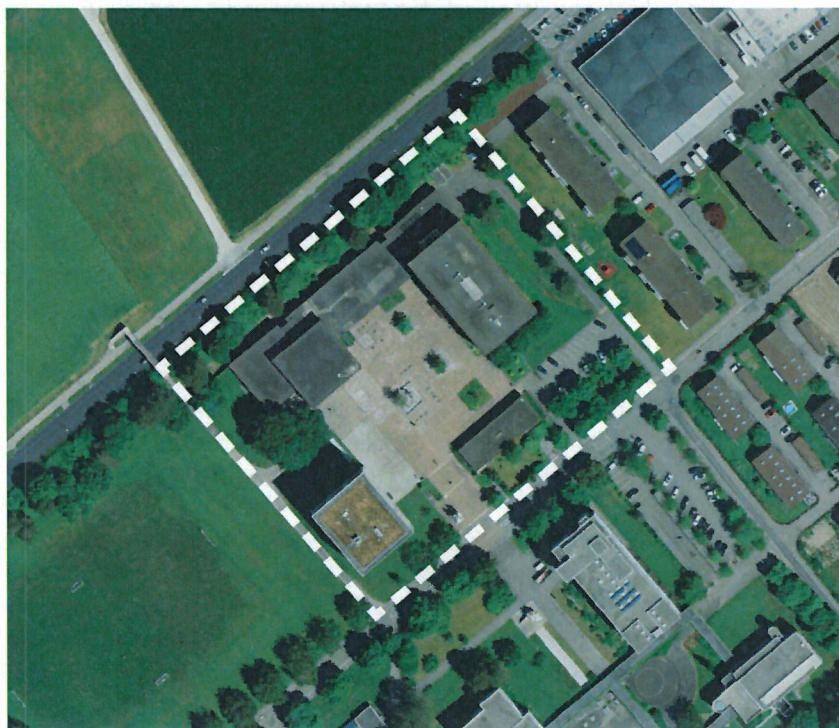


Abb. 1 Luftbild mit Planungsperimeter, Grundlage Swisstopo 2021

1.3 Projektwettbewerb nach SIA 142

Für die Entwicklung des Areals wurde in einem Projektwettbewerb nach Ordnung SIA 142 ein Projekt für die Nutzungsintensivierung und den Ausserraum entwickelt. Das Verfahren wurde vom AGG initiiert. Die Stadt war mit der Teilnahme des Stadtpräsidenten Reto Müller als Sachpreisrichter und der damaligen Stadtbaumeisterin Sabine Gresch als Fachpreisrichterin am Verfahren beteiligt.

Zum Abschluss des anonymen Verfahrens kürte das Preisgericht einstimmig das Projekt «08 binanger» des Teams rund um die Arge Büro B Architekten AG / Tekhne SA zum Siegerprojekt. Der Gemeinderat der Stadt Langenthal hat das Resultat zur Kenntnis genommen. Im Bericht des Preisgerichts vom 16.03.2023 (Beilage) sind detaillierte Angaben zum Verfahren und zum Siegerprojekt zu finden. Siehe auch Ziffer 2.

1.4 Handlungsbedarf und Zielsetzung

Das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs (vgl. Ziffer 2) ist im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung nicht zulässig, da die rechtskräftige ZöN B8, Gewerbeschule, keine Neubauten vorsieht. Mit der vorliegenden Planung soll die bestehende ZöN durch eine massgeschneiderte Überbauungsordnung (ÜO) nach Art. 88 Baugesetz (BauG) abgelöst werden, welche das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs ermöglicht und dessen qualitätsvolle Umsetzung mittels Vorgaben zur Qualitätsbeurteilung im Baubewilligungsverfahren gewährleisten.



Abb. 2 Ausschnitt Zonenplan mit ZöN B8 (grau)

2. Vorhaben (Siegerprojekt des Projektwettbewerbs)

Nachfolgend wird das Vorhaben in stark reduzierter Form dargestellt (für Details vgl. Bericht des Preisgerichts vom 16.03.2023 mit Projektbeschreibung und Empfehlungen des Preisgerichts zur Weiterbearbeitung).

Städtebau und Architektur

Das Projekt lässt die im heutigen Kontext vorhandenen Bebauungsstrukturen beidseitig der Weststrasse zu einem zusammenhängenden Muster anwachsen. Die volumetrische Setzung hebt zwei Bezugshöhen hervor: Drei hohe Bauwerke bilden mit den fünf tieferen Bauten ein Wechselspiel zwischen Baukörper und Leere. So werden die zwei bestehenden Bauensembles zum angestrebten übergeordneten Campus Langenthal zusammengeführt. Dabei werden die architektonischen Eigenschaften der bestehenden Bauwerke auf dem Areal nicht konkurrenziert: Der turmartige Betonbau (Weststrasse 26) bleibt ein Solitär; die dominante Volumetrie des Gymnasiums wirkt weiterhin mit seiner Präsenz auf dem Pausenhof der Berufsfachschule; die kleineren Schulbauten des Gymnasiums bleiben in ihrer architektonischen Typologie einzigartig auf dem Gelände.

Dagegen stellt sich der Neubau als einziges längs zur Weststrasse und ist von dieser wie auch vom Berufsfachschulplatz gleichwertig begehbar. Die geometrische in die Länge gezogene Ausformung des Bauwerks stärkt den Pausenhof als Platz, trennt diesen aber nicht von den Bauten des südseitig gelegenen Gymnasiums ab. Mit seinen Abmessungen nimmt es deutlich Bezug zur bestehenden Berufsfachschule.

Damit der Neubau massstäblich erscheint, wird der Bestandsbau um ein Geschoss aufgestockt und ein Anteil Selbstversorger in der bestehenden Mensa untergebracht. Diese Massnahmen sind nicht bloss der Flächenbilanz geschuldet, sondern aus dem Bestand gedacht. Die Mensa liegt an einer ausgezeichneten Stelle des Gebäudekomplexes und verlangt nach einer ebensolchen Nutzung, die Aufstockung erlaubt das repetitive Schulgebäude nach oben abzuschliessen.

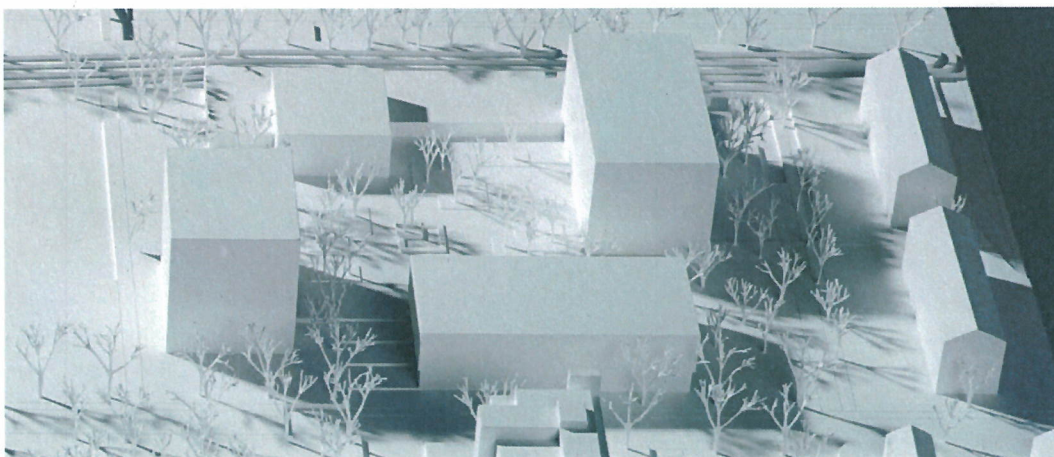


Abb. 3 Modellfoto Wettbewerbsprojekt, Arge Büro B Architekten AG / Tekhne SA

Ganz im Sinne der zu Beginn der 1970er Jahre von Fritz Haller entwickelten Schulbauten, ist das Tragwerk das strukturierende Element der Architektur – bei der Berufsschule von Fritz Hünig ebenso wie beim Neubau. Zudem baut der vorgeschlagene Neubau ebenfalls auf dem vorhandenen Achsenmass von 160 cm auf. Dadurch entsteht zwischen dem Neubau und der Berufsschule eine formale Verwandtschaft, die aber auf einem nachhaltigen und zukunftsorientierten Materialkonzept aufbaut. Wiederum den Gedanken zum Schulbau von Haller folgend sind im Neubau, dank dem vorgeschlagenen Konzept der Statik, sehr unterschiedliche Schulraumkonzepte möglich.

In der Aufstockung um ein Geschoss des Traktes G sehen die Verfasser des Beitrages eine adäquate Lösung, um Synergien zu nutzen, die sich im Rahmen der Fassaden- und Dachsanierung ergeben. Dies entspricht des weiteren eine angemessene Nachverdichtung des Bestandes und erfüllt das städtebauliche Ziel eines vermittelnden Baus.



Abb. 4 Visualisierung Wettbewerbsprojekt, Arge Büro B Architekten AG / Tekhne SA

Sanierung Fassade Bestand

Der metallische Ausdruck und die feingliederige Rasterung der Fassade sind für diesen Zeitzeugen aus den späten 1970er grundlegend. Sie tragen nicht nur die innere Struktur nach Aussen, sondern stehen auch für den Glauben an die serielle Produktion. Die vorgeschlagene Fassadensanierung mittels einer Aufsatzkonstruktion lässt die Berufsschule von Fritz Hünig in seiner Aussenerscheinung unberührt.

Die bestehende Geometrie und Präzision der Fassade werden nur geringfügig verändert. Die Fassadenflucht rückt zirka 90 mm weiter nach Aus-

sen. Anpassungen an den Gebäudeecken und im Bereich des Dachrands sind dadurch erforderlich. Diese Eingriffe sind im Verhältnis zum eingesparten Ressourcenverbrauch einer komplett neuen Fassade vernachlässigbar. Eine leichte Einbusse der Fenster-Lichtmasse von umlaufend 35 mm wirkt sich weder negativ auf die Lichtverhältnisse in den Innenräumen noch auf die Architektur der Fassade.

Zusammenfassend handelt es sich um eine ressourcenschonende Sanierung, welche unter Betrieb durchgeführt werden kann, und einen beachtlichen Teil grosser Fassadenbauteile wiederverwendet im Sinne des denkmalpflegerischen Erhaltens von originaler Substanz.

Gestaltung Umgebung

Das Areal lebt heute von einem stimmigen Kontrast, der erhalten und weitergestrickt wird. Die Schulanlage wird umspült von Grünflächen, welche von grossen Bäumen geprägt sind und formiert sich um einen harten Platz. Dieser ist heute mit einer rötlichen Pflasterung gestaltet und mit Betonelementen lose möbliert. Dieser Kontrast und insbesondere die Materialisierung des Platzes ist in hohem Mass identitätsstiftend. Die ursprüngliche Öffnung gegen Südwesten ist einem Bau gewichen, so dass der Platz heute introvertierter wirkt.

Der Hauptzugang zum Campus bleibt am heutigen Standort situiert. Die Treppe und Rampe von den zwei Schulanlagen richten sich präzise aufeinander aus, wodurch eine räumliche Anbindung entsteht. Die bestehenden Kunstwerke unterstreichen diese. Durch die bestehende Anhebung im Strassenquerschnitt wird die Verknüpfung zwischen den Arealen auch verkehrstechnisch gestärkt.

Der Campus Langenthal ordnet sich auch mit der Erweiterung um den zentralen Platz. Alle Gebäude werden von hier adressiert. Mit der Sanierung und Erweiterung der Schulanlage, wird die Pflasterung konsequenter bis an die Fassaden gezogen.

Es besteht heute verstärkt das Bedürfnis auch in heissen Sommertagen ein angenehmes Mikroklima zu schaffen. Neu werden die Grünbereiche nicht mehr an den Fassaden vorgesehen, sondern sind über den Platz verteilt. Grosszügige Sitzelemente, welche als Pflanztröge dienen, prägen den Ort. Die Elemente werden aus Pflastersteinen geformt. Der Platz bekommt eine Topografie. Die Elemente bilden Orte und laden zum Verweilen im Schatten von grossen Bäumen ein.

Erschliessung und Parkierung

Die Parkierung und die Anlieferung sind im Nordosten angeordnet. Die Beläge werden, wo möglich und sinnvoll, sickerfähig ausgebildet und die Parkierungsanlagen durch Bäume beschattet.

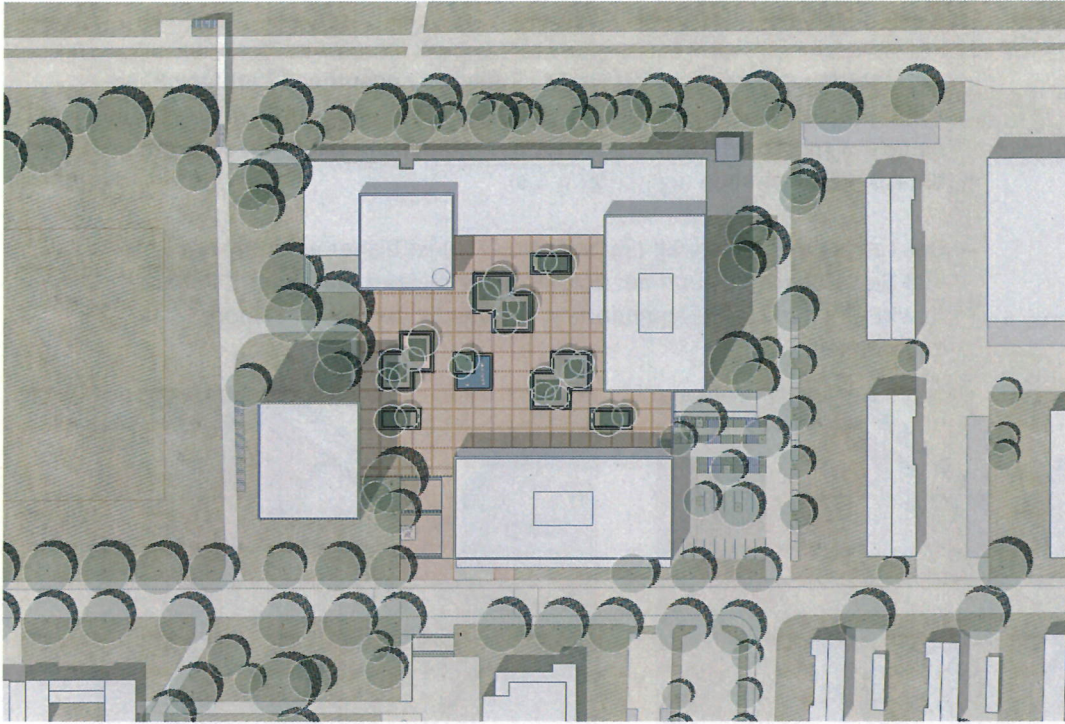


Abb. 5 Situation Wettbewerbsprojekt, Arge Büro B Architekten AG / Tekhne SA

3. Zonenplanänderung

Die Überbauungsordnung ÜO Nr. 54 «Campus Langenthal – Berufsfachschule» ersetzt die bisherige ZÖN «B8 Gewerbeschule» (grau) und Grünzone (grün) im Bereich der Parzelle Nr. 3503. Die bisherige Grünzone wird in die ÜO aufgenommen (vgl. Ziffer 4.4.6).

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.

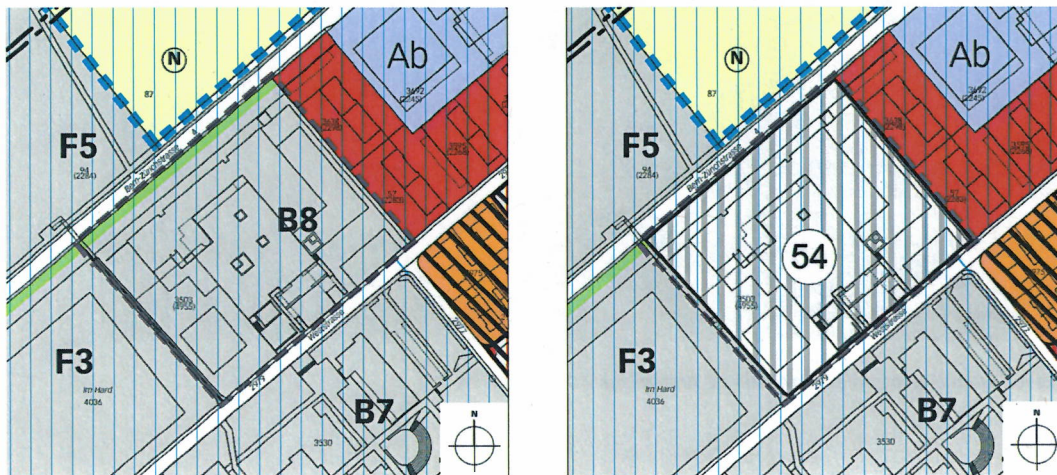


Abb. 6 Zonenplanänderung, links: alter Zustand, rechts: neuer Zustand

4. Überbauungsordnung Nr. 54 «Campus Langenthal – Berufsfachschule»

4.1 Wirkungsbereich

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.

4.2 Stellung zur Grundordnung

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

4.3 Art und Mass der Nutzung

4.3.1 Art der Nutzung

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.

Die bisherige Regelung der ZÖN B8 bezüglich «zwei Abwärtswohnungen (Weststrasse 22)» wird mit der ÜO 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.

4.3.2 Lärmschutz

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. Siehe auch Ziffer 5.6.

4.3.3 Mass der Nutzung

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. Sowohl für Bestandes- als auch für Neubauten wird allseitig ein Projektierungsspielraum von 0.5 m gewährt. Einzig im Baubereich C wird gegenüber der Weststrasse ein reduzierter Projektierungsspielraum gewährt, damit der Baubereich C gegenüber der Weststrasse einen Strassenabstand von 5 m einhält (vgl. Ziffer 5.5.4).

In den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen sind überdachte Vordächer 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 mit einer Tiefe von maximal 2 m ab Fassadenflucht und einer Breite von maximal 3 m zulässig.

Die Fassadenhöhen traufseitig werden abgestimmt auf das Siegerprojekt und den Baubestand mittels Kote für den unteren Referenzpunkt (massgebendes Terrain) und Höhenmassen je Baubereich festgelegt.

Aus planerischen Gründen wird das massgebende Terrain im ÜO-Perimeter für die einzelnen Gebäude respektive Gebäudeteile einzeln bezogen auf das tiefste Terrain im Umfeld (beispielsweise Abgrabung für Anlieferung) festgelegt. Die Koten sind auf das bestehende Terrain, die Umgebungsgestaltung sowie die Infrastrukturprojekte abgestimmt und basieren auf dem Siegerprojekt.

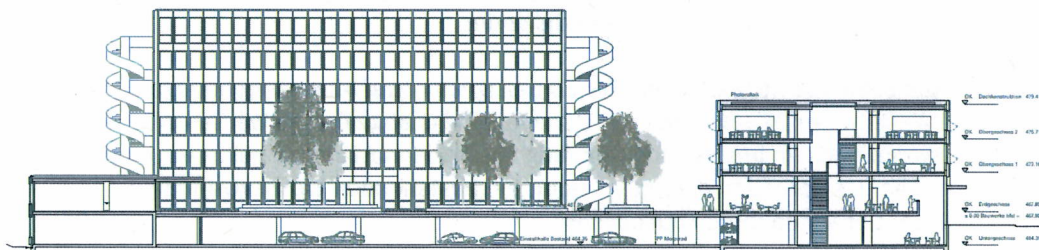


Abb. 7 Ansicht West mit Querschnitt Neubau Wettbewerbsprojekt, Arge Büro B Architekten AG / Tekhne SA

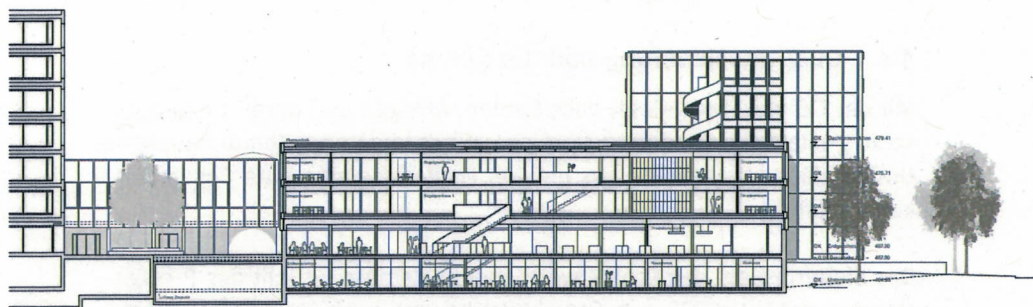


Abb. 8 Ansicht Süd mit Längsschnitt Neubau Wettbewerbsprojekt, Arge Büro B Architekten AG / Tekhne SA

Für Flachdächer mit einer aufgeständerten, um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenlinie zurückversetzten Photovoltaikanlage, wird zusätzlich eine um 1.2 m höhere Fassadenhöhe traufseitig «Photovoltaik» festgelegt.

Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen inkl. Einhausung sind mit einer max. Höhe von 3.0 m über der Fh tr zulässig. Sie müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenlinie zurückversetzt werden und in ihrer Ansicht untergeordnet in Erscheinung treten.

4.3.4 Bauten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb der Baubereiche

Zusätzlich zu den gedeckten Vorzonen (vgl. Ziffer 4.3.3) dürfen Vordächer die Baubereiche A, B1 bis B3 höchstens 1.5 m überragen und höchstens 4.0 m über die Fassadenflucht der Gebäude hinausragen. Der zulässige Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts beträgt maximal 50%. Diese Vorgabe entspricht den Vorgaben gemäss Baureglement. Weitere vorspringende Gebäudeteile, wie beispielsweise Balkone, sind ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig.

Ebenfalls ausserhalb der Baubereiche sind zulässig:

- Aussentreppen zur Erschliessung und Entfluchtung von Gebäuden,
- An- und Kleinbauten (z.B. Gebäude Weststrasse 24b),
- Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten,
- Anlagen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung (z.B. Infrastruktur für Spiel und Aufenthalt, Witterungsschutz, Sitztreppen, Stützmauern), den Areal- und Hauszugängen (z.B. Treppen und Rampen) und der Untergeschosse (z.B. Zugänge, Lüftungs- oder Lichtschächte), Anlagen der Energie- und Wärmeversorgung sowie Lüftung (z.B. Fortluft-Kamin). Anlagen und Einrichtungen sind unter Berücksichtigung der technischen Rahmenbedingungen im Sinne einer guten Gesamtwirkung anzuordnen und zu dimensionieren.

Der Strassenabstand gemäss Baureglement von 5 m für die Weststrasse kann für Anlagen und Einrichtungen sowie für Bepflanzung reduziert werden, sofern die Verkehrssicherheit durch das frei halten des erforderlichen Lichtraumprofils gewährleistet ist.

4.4 Gestaltung Bauten und Aussenraum

4.4.1 Qualitätssicherung und Gestaltung

Mit der ÜO 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.

Das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs gemäss Bericht des Preisgerichts vom 16.03.2023 zum Projektwettbewerb nach SIA 142 illustriert die Bebauungsidee. Bei der Umsetzung des Richtprojekts zieht die Bewilligungsbehörde zur Beurteilung der Qualität des Vorhabens einen Ausschuss des Preisgerichts (min. 3 Mitglieder) oder die leistungsfähige örtliche Fachstelle bei. Damit wird sichergestellt, dass das Vorhaben im Sinne der Jurierung weiterentwickelt und damit eine hohe Qualität des finalen Bauprojekts sichergestellt wird.

4.4.2 Dachgestaltung

Auf Hauptgebäude 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.

4.4.3 Aussenraumgestaltung, Bepflanzung

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 (also beispielsweise klimaangepasste Arten), 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.

4.4.4 Zentraler Platz / Zugangsbereich

Der zentrale Platz / Zugangsbereich umfasst die platzartige Fläche zwischen den Gebäuden sowie den Zugangsbereich ab der Weststrasse. Er dient der Erschliessung der Gebäude, dem Aussenaufenthalt sowie in Teilbereichen den Nutzungen im 1. Vollgeschoss von Gebäuden. Zu diesem

Zweck ist er als grosszügiger Aussenraum mit hoher Aufenthalts- und Begegnungsqualität zu gestalten und angemessen mit Bäumen zu bepflanzen. Terrassen und Aussenbestuhlungen zu Gebäuden, insbesondere der Mensa, sind zulässig. Teilbereiche des zentralen Platzes respektive Zugangsbereich (z.B. entlang der Weststrasse) können mit hohem Grünanteil gestaltet und bepflanzt werden.

4.4.5 Grünraum mit Überlagerungsbereich Parkierung

Der Grünraum ist als naturnaher Aussenraum mit hoher Aufenthalts- und Begegnungsqualität zu gestalten und grosszügig zu bepflanzen. Terrassen und Aussenbestuhlungen zu Gebäuden (z.B. für Selbstversorgende Schüler) sind in untergeordnetem Umfang zulässig. Bezüglich Aussenaufenthalt von Schülern besteht keine Beschränkung.

Der nicht durch die Erschliessung und Parkierung, Langsamverkehrswege, Terrassen, Aussenaufenthalts- und Spielplätze oder Gestaltungselemente belegte Grünraum ist als Grünanlage zu gestalten und zu bepflanzen. Die Versiegelung ist auf das erforderliche Minimum zu beschränken. Vorgehen ist eine primär versickerungsfähige und nach Möglichkeit begrünte Gestaltung beispielsweise mit Rasenliner.

Im Überlagerungsbereich Parkierung sind oberirdische Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder zulässig.

4.4.6 Grünzone

Die bisher im Zonenplan festgelegte Grünzone wird in die ÜO aufgenommen (vgl. Ziffer 3). Die im Überbauungsplan bezeichnete Grünzone gilt als Grünzone im Sinne von Art. 79 BauG¹.

4.5 Erschliessung und Parkierung

4.5.1 Zu- und Wegfahrt

Die Zu- und Wegfahrt zum Areal erfolgt für den motorisierten Verkehr ab dem bestehenden Strassenanschluss ab der Weststrasse. Weiter ist zusätzlich die Anlieferung mit Lastwagen im Bereich der bisherigen Wegfahrt möglich (siehe auch Ziffer 5.5.5). Für den Langsamverkehr erfolgt der Zugang über mehrere Anschlüsse ab der Weststrasse sowie via Parzelle Nr. 4718 ab der Fussgängerbrücke.

Die Notzufahrt, die Anlieferung sowie die Entsorgung erfolgen im Überlagerungsbereich Parkierung. Soweit erforderlich ist die Notzufahrt auch über den Grünraum und den zentralen Platz / Zugangsbereich zulässig.

Art. 79: Grünzonen (Grünflächen) gliedern die Siedlung, halten im Ortsinnern Grünräume frei, dienen dem Umgebungsschutz von Baudenkmalern sowie der Freihaltung wichtiger Ortsansichten und Aussichtsagen. Auf dem als Grünzone ausgeschiedenen Land sind nur unterirdische Bauten gestattet sowie Bauten, die für die Pflege der Grünzone nötig sind; sie dürfen den Zweck der Grünzone nicht beeinträchtigen.

4.5.2 Abstellplätze

Mit der Überbauungsordnung wird festgelegt, dass die zulässige Anzahl Abstellplätze für vierrädrige Motorfahrzeuge (insbesondere Autos) sich nach der bestehenden und bewilligten Anzahl zu richten hat. Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind primär im Untergeschoss anzuordnen. Oberirdisch ist eine untergeordnete Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge im Überlagerungsbereich Parkierung zulässig.

Die derzeit im Planungssperimeter bestehenden, bewilligten 126 Autoabstellplätze werden mit dem Vorhaben teilweise umorganisiert. Auch mit der geplanten Nutzungserhöhung liegt die Anzahl Autoabstellplätze innerhalb der Bandbreite gemäss BauV (vgl. Berechnung in untenstehender Tabelle).

Baubereiche	Nutzungsart	BGF	GF	N	(B)GF/n	Bandbreite	
		bestehend	neu			min	max
Baubereich A	Schule	4'975 m ²		120	41.4	22	38
	Arbeiten und Dienstleitung (BIZ)	847 m ²		50	16.9	8	18
Baubereich B1-B3	Schule	10'133 m ²	1'100 m ²	120	93.6	53	80
Baubereich C	Schule		4'938 m ²	120	41.2	22	38
Bandbreite total						105	174

Tab. 1 Berechnung Bandbreite Abstellplätze für Motorfahrzeuge nach Art. 49 ff BauV

Das Angebot an Motorradabstellplätzen wird mit dem Vorhaben von 51 auf 59 erhöht. Diese Anzahl wird in der ÜO entsprechend verankert.

Für Fahrräder und Motorfahrräder erfolgt keine Beschränkung gegenüber der übergeordneten Gesetzgebung, damit angepasst auf den tatsächlichen Bedarf ausreichend Abstellplätze erstellt werden können. Vorgesehen ist eine Erhöhung des Angebots von derzeit 84 auf 385 Abstellplätze.

4.5.3 Mobilität

Mit dem ersten Baugesuch, ist ein Betriebskonzept Mobilität vorzulegen, welches Massnahmen mit dem Ziel aufzeigt, die Verkehrsmittelwahl aller Nutzergruppen dauerhaft in Richtung umweltfreundlicher, nachhaltiger Verkehrsmittel zu beeinflussen. Das Betriebskonzept Mobilität ist bei jedem weiteren Bauvorhaben mit massgebenden Auswirkungen im Mobilitätsbereich zu aktualisieren. Mögliche Massnahmen des Betriebskonzepts Mobilität sind beispielsweise die Bereitstellung von Infrastruktur für E-Mobilität oder Sharing-Angebote. Damit können im Baubewilligungsverfahren durch die Stadt Überlegungen zum Thema Mobilität eingefordert werden.

Die Vorgaben zur primären Parkierung in einer gemeinsamen Einstellhalle sowie die Pflicht zur Erstellung eines Betriebskonzept Mobilität erfolgen basierend auf Art. 18 BauG um die Verkehrssicherheit im sensiblen Schulumfeld zu gewährleisten.

4.6 Weitere Bestimmungen

4.6.1 Mikroklima und Siedlungsökologie

In einem Umgebungsgestaltungsplan ist nachzuweisen, wie Räume mit hohen Qualitäten bezüglich Mikroklima und siedlungsökologischen Aspekten gewährleistet werden (z. B. Bäume, ökologische Vernetzung und Vielfaltigkeit der Lebensräume, begrünte Dächer und Fassaden, minimale Versiegelung, Wassermanagement, Durchlüftung etc.).

4.6.2 Energie und Wärmeversorgung

Mit den Überbauungsvorschriften wird festgelegt, dass Neubauten bei der gewichteten Gesamtenergieeffizienz den Grenzwert gemäss KEnV in der seit 01.01.2023 geltenden Fassung um mindestens 10 % unterschreiten müssen. Eine gemeinsamer Nachweis für mehrere Neubauten ist zulässig. Auf eine Unterschreitung des Grenzwerts gemäss KEnV kann verzichtet werden, wenn für Gebäude oder Areale die Einhaltung des Standards nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS (wie vorliegend beabsichtigt) oder eines gleichwertigen Standards im Baugesuch nachgewiesen 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.

Neubauten sind in Sinne des kommunalen Richtplans Energie (Stand Beschlussfassung) an das bestehende Fernwärmenetz Hard anzuschliessen. Die Anschlusspflicht gilt auch für bestehende Gebäude deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt wird, wobei die bestehenden Gebäude bereits heute am Fernwärmeverbund angeschlossen sind.

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.

Mit diesen Energievorschriften wird eine zukunftsgerichtete, nachhaltige Energieversorgung des Areals sichergestellt. Siehe auch Ziffer 5.8.1.

4.6.3 Grundwasserschutz

In den Überbauungsvorschriften wird festgehalten, dass bei Vorhaben mit Auswirkungen auf das Grundwasser im Baubewilligungsverfahren in einem Konzept darzulegen ist, wie die übergeordneten Vorgaben zur Grundwasserschutzzone S3 während der Bau- und Betriebsphase eingehalten werden können. Siehe auch Ziffer 5.7.2.

5. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

5.1 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

5.1.1 Grundsatz

Mit der ÜO wird für das Areal die planungsrechtliche Voraussetzung für die bauliche Entwicklung gemäss nationalen und kantonalen Zielsetzung (Siedlungsentwicklung nach Innen) sowie der Stadt (qualitätsvolle Verdichtung der Bebauung und Weiterentwicklung der attraktiven Freiraumstruktur) geschaffen. Die ÜO auf Basis eines Projektwettbewerbs nach SIA 142 gewährleistet eine hohe städtebauliche und aussenräumliche Qualität.

5.1.2 Kommunalen Siedlungsrichtplan

Der Planungssperimeter befindet sich im Gebiet für öffentliche Bauten und Nutzungen, im Bereich der Einzelmassnahme S.3.2.2 «Bildungszentrum Langenthal (bzl)» (Koordinationsstand: Zwischenergebnis, Realisierungszeitraum: Daueraufgabe). Diese sieht vor, dass sich Langenthal in seiner Rolle als Zentrumsstandort einer Region als Bildungszentrum weiterentwickelt. Die Stadt soll dazu den Kanton bei der räumlichen Weiterentwicklung des Gymnasiums und der Berufsfachschule am Standort Langenthal auf der Basis der entsprechenden Schulraumplanung des Kantons und unter Berücksichtigung der städtischen Richtplanung unterstützen.

Westlich an die Gebäude Weststrasse 24 und 26 angrenzend sieht der kommunale Siedlungsrichtplan Lebensraumvernetzung und Grünkorridor (Massnahme L.2.2) und Grünfinger (L.2.3) vor. Mit der Ausscheidung eines Grünbereichs und der Vorgabe, den Baumbestand wo möglich zu erhalten und grosszügig zu ergänzen (vgl. Ziffer 4.4.3) wird diese Anforderung umgesetzt.

5.1.3 Haushälterische Nutzung des Bodens

Das Vorhaben sieht die Realisierung von zusätzlicher Nutzfläche und damit eine Verdichtung und Nutzungsintensivierung auf dem bestehenden Schulareal vor. Damit wird eine haushälterische Nutzung des Bodens gewährleistet.

5.2 Bedarf und Verfügbarkeit der Bauzone

Das Planerlassverfahren zur vorliegenden ÜO erfolgt im Hinblick auf konkrete Bauabsichten und im Einverständnis mit der Grundeigentümerschaft. Das Grundstück ist somit rechtlich und tatsächlich verfügbar.

5.3 Nachhaltigkeit

In der vorliegenden Planung werden über den Standard der übergeordneten Gesetzgebung sowie den Vorgaben der Stadt Langenthal hinausgehende Vorgaben bezüglich Nachhaltigkeit, insbesondere in folgenden Bereichen grundeigentümerverbindlich umgesetzt:

- Mikroklima und Siedlungsökologie (Pflicht zur Erstellung eines Konzepts im Baubewilligungsverfahren, vgl. Ziffer 4.6.1)
- Energie (Pflicht zur Unterschreitung der kantonalen Vorgaben sowie Anschlusspflicht an Fernwärmeverbund vgl. Ziffer 4.6.2)
- Mobilität (Pflicht zur Erstellung eines Betriebskonzepts Mobilität im Baubewilligungsverfahren, vgl. Ziffer 4.5.3)

Das nachhaltige Bauen und Bewirtschaften seiner Gebäude ist für den Kanton Bern respektive das AGG ein bedeutender Schwerpunkt. Demzufolge baut und saniert der Kanton Bern seine Gebäude nach den Kriterien des SNBS. Dieser Standard sichert eine hohe Qualität in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt. Der Neubau und die Instandstellung sollen zudem nach dem SNBS zertifiziert werden. Angestrebt wird der Platin-Standard.

5.4 Ortsbild, ISOS, Bauinventar

Im ISOS-Inventar ist das Areal in der Aufnahme für die Stadt Langenthal nicht aufgeführt respektive keiner Baugruppe oder Umgebungszone und keinem Gebiet zugewiesen.

Der Planungssperimeter ist gemäss Inventar der Denkmalpflege Teil der Baugruppe M (Langenthal, Schulanlage Hard). Die Berufsfachschule (Weststrasse 22 und 24) war bisher im Bauinventar als Anhangobjekt verzeichnet. Mit der Teilrevision des Bauinventars wurden die Gebäude als «erhaltenswert» ins Bauinventar aufgenommen. Südwestlich der Weststrasse befinden sich mehrere erhaltenswerte Gebäude innerhalb derselben Baugruppe.

Das im Rahmen des Projektwettbewerbs unter Einbezug der kantonalen Denkmalpflege (Stefan Ruefer als Sachpreisrichter) evaluierte Siegerprojekt gewährleistet eine gute Einordnung der Bebauung in die Umgebung. Mit der ÜO werden die wesentlichen Elemente und Qualitäten des Vorhabens bau- und planungsrechtlich sichergestellt. Die Stellungnahme eines Ausschusses aus der des Preisgerichts zu Baueingaben, welche wesentliche Auswirkungen bezüglich Bauvolumen und/oder Bau- und Aussenraumgestaltung haben, gewährleistet die Umsetzung der wesentlichen Qualitäten und Bestandteile des Siegerprojekts sowie eine hohe gestalterische Qualität des finalen Bauprojekts.

5.5 Mobilität, Erschliessung, Verkehr

5.5.1 Öffentlicher Verkehr

Der Bildungscampus Langenthal ist der Erschliessungsgüteklasse C zugeordnet und befindet sich ca. 850m nordwestlich des Bahnhofs Langenthal. Dieser wird von der SBB, BLS und der Aare Seelandmobil (asm) im Fern- und Regionalverkehr bedient. Zusätzlich befindet sich am Hopfenweg die Busstation «Langenthal, Schulen Hard», die von der Buslinie 63 (Langenthal: Industrie Nord-Bahnhof-Spital) der asm im Viertstundentakt angefahren wird. Unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage bietet das Areal eine hochwertige öffentliche Verkehrsanbindung.

5.5.2 Anzahl Fahrten

Mit der ÜO wird die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge stark beschränkt (vgl. Ziffer 4.5.2). Für Fahrräder und Motorfahrräder erfolgt keine Beschränkung gegenüber der übergeordneten Gesetzgebung.

Bezüglich Anzahl Fahrten ist aufgrund der unveränderten Anzahl Abstellplätze für Autos und der maximal 7 zusätzlichen Motorradabstellplätze davon auszugehen, dass durch die vorliegende Planung trotz Intensivierung der Nutzung auf dem Areal keine massgeblichen zusätzlichen Motorfahrzeug-Fahrten entstehen.

5.5.3 Mobilität

Mit der Forderung eines Betriebskonzepts Mobilität im Baubewilligungsverfahren wird dem Thema Mobilität im Planungs- und Baubewilligungsverfahren, aber auch im späteren Betrieb eine hohe Bedeutung beigemessen. Das vorliegende Mobilitätskonzept wird im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren weiterentwickelt und konkretisiert.

5.5.4 Strassenabstand

Gemäss Baureglement der Stadt gilt entlang der Weststrasse ein Strassenabstand von 5 m gemessen ab der Grenze des öffentlichen Strassenraums (Trottoirhinterkante). Gemäss Art. 80 des Strassengesetzes (SG) kann das zuständige Gemeinwesen in Nutzungsplänen (z.B. ÜO's) oder in der Gesetzgebung andere Abstände festlegen als jene, die im SG vorgesehen sind. Für die Weststrasse (Gemeindestrasse) gilt gemäss Art. 14 des kommunalen Baureglements ein Strassenabstand von 5 m.

Im vorliegenden Fall wird der Strassenabstand der Gebäude respektive der Vordächer zum Baubereich C mittels Baubereich festgelegt. Die Gebäude, insbesondere der Neubau respektive der Baubereich C halten den Strassenabstand von 5 m exakt ein. Der Baubereich für Vordächer unterschreitet gegenüber der Weststrasse den Strassenabstand gemäss Baureglement. Der Abstand des Baubereichs für überdachte Vorzonen zum Trottoir beträgt 1.8 bis 2.0 m, der Abstand zur Weststrasse 3.7 bis 4.0 m. Weiter

unterschreiten Bäume (bestehende und neue) entlang der Weststrasse den Strassenabstand.

Mit der vorgesehenen Anordnung und Gestaltung des Gebäudes sowie der Anordnung der Bäume entlang der Weststrasse, werden wesentliche Elemente des Siegerprojekts aus dem Projektwettbewerb ermöglicht. Sowohl die Unterschreitung des Strassenabstandes durch das Vordach zum Neubau als auch durch die Bäume führt aufgrund der Einhaltung des erforderlichen Lichtraumprofils zu keinen negativen Auswirkungen auf den Strassenraum. Die erforderlichen Sichtweiten sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

5.5.5 Strassenanschlüsse

Mit dem Vorhaben wird die Anzahl Strassenanschlüsse gegenüber der bestehenden Situation auf zwei Strassenanschlüsse reduziert. Derzeit bestehen vier Strassenanschlüsse. Eine Zu- und Wegfahrt inkl. Anlieferung im Osten des Areals, eine Wegfahrt von den oberirdischen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge sowie je eine Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr.

Bestehen bleibt die Zu- und Wegfahrt, welche neu neben den oberirdischen Abstellplätzen für Motorfahrzeuge auch die Einstellhalle (motorisierter und Langsamverkehr) erschliesst. Im Zusammenhang mit der Anlieferung wird ein zweiter Strassenanschluss vorgesehen. Die erforderlichen Nachweise (z.B. Sichtweiten, keine unzulässigen Manöver auf der Weststrasse) sowie Massnahmen zur Einhaltung des Verkehrsregimes sind im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

5.6 Lärm und Luft

Das Planungsgebiet wird neu der ES III gemäss Art. 43 LSV zugeordnet. Die massgebende Lärmquelle ist die Bern-Zürichstrasse. Die Weststrasse ist eine untergeordnete Lärmquelle mit wenig Lärmemissionen.

Mit der ES III wird der Bildungsnutzung sowie der bestehenden Lärmbelastung Rechnung getragen. Es ist davon auszugehen, dass die Immissionsgrenzwerte der ES III bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume des Neubaus im Baubereich C und Aufstockung im Baubereich B3 dank des Lärmschutzdamms, der rückversetzten Anordnung der Aufstockung und der weit von Lärmquelle entfernten Lage des Neubaus eingehalten werden können. Siehe auch Ziffer 4.3.2.

Im Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass durch die Planung keine massgeblichen zusätzlichen Fahrten (vgl. Ziffer 5.5.2) und damit keine unzulässigen Auswirkungen bezüglich Lärm- oder Luftbelastung verursacht werden.

5.7 Entwässerung und Gewässerschutz

5.7.1 Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt gemäss GEP-Vorgaben und übergeordneter Gesetzgebung insbesondere unter Berücksichtigung der Grundwasserschutzzone S3 (vgl. Ziffer 5.7.2).

5.7.2 Gewässerschutz

Der Planungssperimeter befindet sich in der Grundwasserschutzzone S3. Die Zone S3 soll gewährleisten, dass bei unmittelbar drohenden Gefahren (z.B. Unfällen mit Stoffen, die Wasser verunreinigen können) ausreichend Zeit und Raum für die erforderlichen Massnahmen zur Verfügung stehen.

Für das Vorhaben ist im Baubewilligungsverfahren eine Gewässerschutzbewilligung des Amtes für Wasser und Abfall (AWA) einzuholen. An der Besprechung vom 10. Juli 2024 zwischen dem AWA und der Bauherrschaft resp. deren Fachplanern wurde festgehalten, dass die massgeblichen Vorgaben im Endausbau umgesetzt werden. In den Überbauungsvorschriften wird festgehalten, dass bei Vorhaben mit Auswirkungen auf das Grundwasser im Baubewilligungsverfahren in einem Konzept darzulegen ist, wie die übergeordneten Vorgaben zur Grundwasserschutzzone S3 während der Bau- und Betriebsphase eingehalten werden können.

5.8 Ver- und Entsorgung

5.8.1 Energie- und Wärmeversorgung

Mit über die kantonalen Festlegungen hinausgehenden Vorgaben in den Überbauungsvorschriften (vgl. Ziffer 4.6.2) werden eine zukunftsgerichtete, nachhaltige Energieversorgung des Areals sichergestellt und die Absichten des kommunalen Richtplans Energie (Stand Beschlussfassung) umgesetzt.

Um das Areal erneuerbar zu beheizen, bzw. mit erneuerbarer Energie zu versorgen, bietet sich ein Anschluss an den bestehenden Fernwärmeverbund Hard (Energieträger Holz) an. Darüber hinaus kann eine Eigenstromerzeugung mittels einer Photovoltaikanlage massgeblich zu einer nachhaltigen Energieversorgung beitragen. In der weiteren Projektierung ist die Umsetzung des Labels Minergie-ECO vorgesehen. Eine Festlegung von Labels in den Überbauungsvorschriften ist aufgrund der übergeordneten Vorgaben der Energiegesetzgebung nicht möglich.

5.8.2 Weitere Werke

Das Areal ist durch Wasser, Abwasser und weitere Werkleitungen erschlossen.

5.9 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. Im vorliegenden Fall entsteht somit kein abgabepflichtiger Mehrwert.

5.10 Weitere Themen

Für die Überbauungsordnung sind folgende Themen nicht relevant, da am Standort resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen:

- Kulturland / Fruchtfolgeflächen (FFF)
- Wald
- Naturgefahren.
- Störfall
- Nichtionisierende Strahlung (NIS)
- Altlasten
- Naturschutz
- Archäologische Objekte

6. Verfahren

6.1 Planungsablauf

Der Erlass der ÜO Nr. 54 «Campus Langenthal – Berufsfachschule» mit Zonenplanänderung erfolgt im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung und kantonaler Genehmigung, wobei in Absprache mit dem AGR der Start der Mitwirkung und Vorprüfung parallel erfolgt und der Mitwirkungsbericht dem Kanton nachgereicht wird.

Die Beschlussfassung liegt unter Vorbehalt des fakultativen Referendums in der Kompetenz des Stadtrats. Für den Erlass der ÜO ergibt sich somit ungefähr folgender Ablauf:

Vorprüfung	November 2023 bis Juli 2024
Mitwirkung	parallel zur Vorprüfung (Nov. 2023 bis Jan. 2024)
Bereinigung und Beschluss Gemeinderat	bis Herbst 2024
Öffentliche Auflage	Ende 2024
evtl. Einspracheverhandlungen	anschliessend
Beschlussfassung Gemeinderat	Anfang 2025
Beschlussfassung Stadtrat	Frühjahr 2025
Genehmigung AGR	anschliessend

6.2 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 23. November 2023 bis am 5. Januar 2024 statt. Während dieser Frist gingen keine Mitwirkungseingaben ein.

6.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüfte die ÜO im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit.

Aufgrund der Vorprüfung vom 15. Juli 2024 und im Zusammenhang mit der fortgeschrittenen Projektierung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Art. 5, Art der Nutzung: Präzisierung bezüglich zwei Wohnungen im bestehenden Umfang (als Besitzstand als Nebennutzung)
- Art. 7 UeV, Höhenmasse: Anpassung der Höhenmasse für die Baubereiche B3 und C insbesondere aufgrund des weiterentwickelten Projekts (aufgrund stärker bemessenen Konstruktionshöhen der Decken und Flachdächer, dem Mehrbedarf an Raum für die horizontale Führung der Haustechnikinstallationen sowie der Anpassung der Raumhöhe in der Mensa des Neubaus)

- Art. 8 UeV, Bauten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb der Baubereiche:
 - Definition von erforderlichen Massen für An- und Kleinbauten, Untergeschosse und Unterniveaubauten
 - Präzisierung bezüglich Lüftung (z.B. Fortluft-Kamin) und Gestaltung
- Art. 9 UeV, Qualitätssicherung: Präzisierung der Formulierung zum Bezug eines Ausschusses des Preisgerichts (min. 3 Mitglieder) resp. der leistungsfähigen örtliche Fachstelle
- Art. 17 UeV, Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahräder:
 - Konkrete Festlegung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge
 - Präzisierung bezüglich gemeinsamer Einstellhalle
- Art. 21, Grundwasserschutz: Neuer Artikel bezüglich Vorhaben mit Auswirkungen auf das Grundwasser
- Überbauungsplan: Anpassungen aufgrund des weiterentwickelten Projekts
 - Geringfügige Verschiebung Baubereich C
 - Abstimmung des Erschliessungs- und Grünbereichs sowie des Überlagerungsbereichs Parkierung auf das Erschliessungskonzept (siehe auch Ziffer 5.5.5)

6.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage können von Grundeigentümern, die von der Planung betroffen sind und von berechtigten Organisationen Einsprachen erhoben werden. Im Rahmen der Einspracheverhandlungen sucht die Gemeinde mit allfälligen Einsprechenden nach Lösungen.

Während der öffentlichen Auflage vom 3. Januar bis am 3. Februar 2025 ging eine Einsprache ein. Diese wurde an der Einspracheverhandlung vom 5. März 2025 zurückgezogen.

6.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung der vorliegenden ÜO mit Zonenplanänderung erfolgt, nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat, durch den Stadtrat.