

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

Überbauungsvorschriften



Langenthal, 3. Oktober 2024
Entwurf öffentliche Auflage

**Bestandteile der Planung
(verbindliche Unterlagen)**

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

**Weitere Dokumente
(nicht verbindliche Unterlagen)**

- Erläuterungsbericht
- 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

Auftragnehmerin:

ecoptima ag, 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

1. Allgemein

Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (nachfolgend ÜO) Nr. 54 «Campus Langenthal – Berufsfachschule» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des Campus Langenthal mit hoher Qualität der Bau- und Aussenraumgestaltung.

Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der ÜO ist im Überbauungsplan mit einem grau gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegende Überbauungsordnung nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen des Baureglements (BR) der Stadt Langenthal, soweit nicht die Bestimmungen der BMBV des Kantons Bern vorgehen.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans

¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baubereich für Hauptgebäude mit Begrenzung und Bezeichnung
- die Baubereiche für überdachte Vorzonen
- der zentrale Platz / Zugangsbereich
- der Grünraum
- die Grünzone
- der Erschliessungsbereich
- die Arealzu- und Wegfahrt
- die Anlieferung
- der Überlagerungsbereich Parkierung

² Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- der Strassenabstand 5 m (kommunale Messweise)
- der Strassenabstand 3.6 m (Messweise gemäss kant. Strassengesetz)
- die bestehenden Gebäude
- das neue Gebäude
- die abzubrechenden Gebäude / Anlagen
- die geplante Umgebungsgestaltung
- der Containerstandort
- die Baumstandorte
- Höhenkote bestehendes Terrain (m ü. M.)

2. Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung Zulässig sind Bildungseinrichtungen mit Mensa und zwei Wohnungen im bestehenden Umfang (als Nebennutzung).

Art. 6

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

Art. 7

Mass der Nutzung ¹ Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden maximalen Nutzungsmasse:

Baubereiche	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)	Kote unterer Referenzpunkt (massgebendes Terrain)
A	28.0 m	467.25 m ü. M.
B1	9.0 m	464.35 m ü. M.
B2	14.5 m	464.35 m ü. M.
B3	26.5 m	464.35 m ü. M.
C	15.5 m	466.10 m ü. M.

² Werden in den Baubereichen aufgeständerte, um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenlinie zurückversetzte Photovoltaikanlagen vorgesehen, gilt eine Fh tr „Photovoltaik“, welche die Fh tr um 1.2 m übersteigt. Sie müssen mindestens um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenlinie zurückversetzt werden.

³ Technisch bedingte Dachaufbauten wie z.B. Lüftungsanlagen inkl. allfälliger 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. Kamine dürfen die Fh tr überragen. Deren Höhe richtet sich nach der technischen Notwendigkeit sowie den übergeordneten Vorgaben und sie sind, sofern aufgrund deren Höhe möglich, um das Mass ihrer Höhe von der Fassadenlinie zurück zu versetzen.

⁴ Die Gebäudelänge innerhalb der Baubereiche ist frei.

⁵ In den im Überbauungsplan bezeichneten Baubereichen für überdachte Vorzonen sind auf der gesamten Fläche Überdachungen zum ersten Vollgeschoss zulässig. Weiter sind für Zugänge zum ersten Vollgeschoss Windfänge mit einer Tiefe von maximal 2.0 m ab Fassadenflucht und einer Breite von maximal 3.0 m zulässig.

Art. 8

Bauten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb der Baubereiche

- ¹ Ausserhalb der Baubereiche sind folgende Bauten, Anlagen und Einrichtungen zulässig:
- Vorspringende offene Gebäudeteile wie Vordächer dürfen 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%. Weitere vorspringende Gebäudeteile, wie beispielsweise Balkone, sind ausserhalb der Baubereiche nicht zulässig.
 - Aussentreppe zur Erschliessung und Entfluchtung von Gebäuden.
 - An- und Kleinbauten¹. Der Gebäudeabstand von An- und Kleinbauten ausserhalb der Baubereiche gegenüber Gebäuden innerhalb der Baubereiche ist frei.
 - Untergeschosse², Unterniveaubauten³ und unterirdische Bauten. Sie können mit privatrechtlicher Zustimmung bis an die Parzellen- respektive Zonengrenzen ragen.
 - 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.

² Der Strassenabstand für Anlagen und Einrichtungen nach Abs. 1 Alinea 5 sowie für Bepflanzung kann reduziert werden, sofern das für die Verkehrssicherheit erforderliche Lichtraumprofil gewährleistet ist.

¹ An- und Kleinbauten: Fassadenhöhe traufseitig max. 4.00 m, Fassadenhöhe giebelseitig max. 5.50 m, anrechenbare Gebäudefläche max. 60.00 m². Grenzabstand allseitig min. 2.00 m. Der Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarin bzw. der Nachbar zustimmt oder wenn an eine nachbarliche, an der Grenze stehende Kleinbaute angebaut werden kann.

² Untergeschosse: Geschossen, welche im Mittel aller Fassaden weniger als 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen

³ Unterniveaubauten: Bauten die maximal 1.20 m über das massgebende Terrain hinaus ragen, Grenzabstand 1.00 m.

3. Gestaltung Bauten und Aussenraum

Art. 9

- Qualitätssicherung
- 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 Das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs gemäss Bericht des Preisgerichts vom 16.03.2023 zum Projektwettbewerb nach SIA 142 illustriert die Bebauungsidee.
 - ³ 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.

Art. 10

- Dachgestaltung
- ¹ Auf den Hauptgebäuden sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.
 - ² Nicht begehbare Flachdächer und Flachdachteile der Hauptgebäude sind im Falle von Neubauten und bei Dachsanierungen extensiv oder intensiv zu begrünen.

Art. 11

- Aussenraumgestaltung, Bepflanzung
- ¹ Aussenräume sind attraktiv zu gestalten und unmittelbar im Anschluss an die Fertigstellung der Hauptgebäude zu realisieren.
 - ² Es ist eine standortgerechte, durch standorttypische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen.
 - ³ Der Baumbestand ist wo möglich zu erhalten, grosszügig zu ergänzen, zu pflegen und Bäume sind bei deren Ableben zu ersetzen. Der Bedarf für den Wurzelraum der Bäume ist bei der Planung und Pflanzung zu berücksichtigen.
 - ⁴ 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.

Art. 12

Zentraler Platz / Zugangsbereich

¹ Der zentrale Platz / Zugangsbereich dient der Erschliessung der Gebäude, dem Aussenaufenthalt sowie in Teilbereichen den Nutzungen im 1. Vollgeschoss der angrenzenden Gebäude.

² Er ist als grosszügiger Zugangsbereich respektive Platz mit hoher Aufenthalts- und Begegnungsqualität zu gestalten und angemessen mit Bäumen zu bepflanzen.

³ Terrassen und Aussenbestuhlungen zu Gebäuden sind zulässig.

Art. 13

Grünraum

¹ Der Grünraum ist als naturnaher Aussenraum mit hoher Aufenthalts- und Begegnungsqualität zu gestalten und grosszügig zu bepflanzen.

² Terrassen und Aussenbestuhlungen zu Gebäuden sind in untergeordnetem Umfang zulässig.

³ Der nicht durch Nutzungen nach Art. 16, Langsamverkehrswege, Parkierung nach Abs. 5, Terrassen und Aussenbestuhlungen, Aussenaufenthalts- und Spielplätze oder Gestaltungselemente belegte Grünraum ist als Grünanlage zu gestalten und zu bepflanzen.

⁴ Die Versiegelung ist unter Vorbehalt von Abs. 2 und Art. 5 auf das erforderliche Minimum zu beschränken.

Überlagerungsbereich Parkierung

⁵ Im Überlagerungsbereich Parkierung sind im erforderlichen Bereich oberirdische Abstellplätze nach Art. 17 zulässig.

Art. 14

Grünzone

Die im Überbauungsplan bezeichnete Grünzone gilt als Grünzone im Sinne von Art. 79 BauG.

Art. 15

Erschliessungsbereich

Der Erschliessungsbereich dient der Erschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr. Er kann im erforderlichen Bereich versiegelt werden.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 16

Erschliessung motorisierter Verkehr	¹ Für den motorisierten Verkehr erfolgt die Erschliessung des Areals über die im Überbauungsplan bezeichnete Arealzu- und Wegfahrt ab der Weststrasse. An der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle ist zusätzlich eine Anlieferung zulässig.
Erschliessung Langsamverkehr	² Für den Langsamverkehr erfolgt die Erschliessung des Areals ab der Weststrasse und der Parzelle Nr. 4718 über den Erschliessungsbereich und die arealinternen Wege und Plätze.
Notzufahrt, Anlieferung, Entsorgung	³ 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. 17

Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahräder	¹ Anzahl Abstellplätze: – für vierrädrige Motorfahrzeuge: 126 – für Motorräder: 59 – für Fahrräder und Motorfahräder: nach übergeordneter Gesetzgebung
	² Die Abstellplätze für Motorfahrzeuge sind primär im Untergeschoss in einer gemeinsamen Einstellhalle anzuordnen. Oberirdisch ist eine untergeordnete Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge im Überlagerungsbereich Parkierung zulässig.
Fahrradabstellplätze	³ Die Abstellplätze für Fahrräder sind im Untergeschoss und oberirdisch im Überlagerungsbereich Parkierung zulässig.

Art. 18

Betriebskonzept Mobilität	Mit dem ersten Baugesuch ist ein Betriebskonzept Mobilität vorzulegen, welches Massnahmen aufzeigt mit dem Ziel, die Verkehrsmittelwahl aller Nutzergruppen dauerhaft in Richtung umweltfreundlicher, nachhaltiger Verkehrsmittel zu verändern. Das Betriebskonzept Mobilität ist bei jedem weiteren Bauvorhaben mit massgebenden Auswirkungen im Mobilitätsbereich zu aktualisieren.
---------------------------	---

5. Weitere Bestimmungen

Art. 19

Mikroklima / Siedlungsökologie

Im Umgebungsgestaltungsplan ist nachzuweisen, wie Räume mit hoher Qualität bezüglich Mikroklima und siedlungsökologischen Aspekten gewährleistet werden (z.B. Bäume, ökologische Vernetzung und Vielfältigkeit der Lebensräume, begrünte Dächer und Fassaden, minimale Versiegelung, Wassermanagement, Durchlüftung etc.).

Art. 20

Energie- und Wärmeversorgung

¹ Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten⁴ muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert gemäss KEnV in der seit 01.01.2023 geltenden Fassung um mindestens 10 Prozent unterschreiten. Ein gemeinsamer Nachweis für mehrere Gebäude ist zulässig.

² Absatz 1 gilt nicht, wenn für Gebäude oder Areale die Einhaltung des Standards nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS 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.

³ Neubauten sind an das Fernwärmenetz Hard anzuschliessen, sofern zum Zeitpunkt der Baueingabe eine Anschlussmöglichkeit vorhanden ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen wird. Die Anschlussmöglichkeit gilt als gegeben, wenn die Distanz vom nächstgelegenen Rand des ÜO-Perimeters zu einer Haupt- oder Verteilleitung kleiner als 20 Meter ist.

⁴ Wenn die Voraussetzungen von Absatz 3 gegeben sind, gilt die Anschlusspflicht auch für bestehende Gebäude, deren Heizung oder zentrale Anlage zur Warmwasseraufbereitung zu wesentlichen Teilen ersetzt wird.

⁵ Erweiterungen von bestehenden Gebäuden sind von der Anschlusspflicht befreit, wenn die neu geschaffene Energiebezugsfläche

- a. weniger als 50 Quadratmeter oder
- b. maximal 20 Prozent der Energiebezugsfläche des bestehenden Gebäudeteils und nicht mehr als 1000 Quadratmeter beträgt.

⁶ In einem Energiekonzept ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, wie die dem Stand der Technik entsprechenden Möglichkeiten bezüglich

⁴ Laut Art. 1 Abs. 2 KEnV gelten als Neubauten neue Gebäude sowie Anbauten, Aufstockungen und neubauartige Umbauten, wie Auskernungen und dergleichen.

des Einsatzes erneuerbarer Energien, des Energiesparens und der Nahwärmeversorgung ausgeschöpft werden.

Art. 21

Grundwasserschutz Bei Vorhaben mit Auswirkungen auf das Grundwasser ist im Baubewilligungsverfahren in einem Konzept darzulegen, wie die übergeordneten Vorgaben zur Grundwasserschutzzone S3 während der Bau- und Betriebsphase eingehalten werden können.

Art. 22

Inkrafttreten Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauV).

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 23. Nov. 2023 bis 5. Jan. 2024
Vorprüfung vom 15. Juli 2024

Publikation im amtlichen Anzeiger vom ...
Öffentliche Auflage vom ... bis ...

Einspracheverhandlungen vom ...
Erledigte Einsprachen ...
Unerledigte Einsprachen ...
Rechtsverwahrungen ...

Beschlossen durch den Gemeinderat am ...
Beschlossen durch den Stadtrat am ...

Namens der Einwohnergemeinde Langenthal

Der Stadtratspräsident Die Sekretärin des Stadtrats

.....
Name Simone Burkhard Schneider

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt

Langenthal,

Der Stadtschreiber

.....
Daniel Steiner

**Genehmigt durch das kantonale Amt für
Gemeinden und Raumordnung**