



Direktion für Inneres und Justiz  
Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Nydeggasse 11/13  
3011 Bern  
+41 31 633 73 20  
oundr.agr@be.ch  
www.be.ch/agr

Maria Hopf  
+41 31 635 49 52  
maria.hopf@be.ch

Amt für Gemeinden und Raumordnung, Nydeggasse 11/13, 3011 Bern

---

Einwohnergemeinde Langenthal  
Jurastrasse 22  
4901 Langenthal

G.-Nr.: 2023.DIJ.13561

15. Juli 2024

**Langenthal; Änderung Zonenplan und Baureglement, Überbauungsordnung Nr. 54, Campus Langenthal – Berufsfachschule, Vorprüfung  
Vorprüfungsbericht gemäss Art. 59 BauG und 118 BauV**

Sehr geehrte Damen und Herren

Am 23. November 2024 ist bei uns die Änderung Zonenplan und Baureglement, Überbauungsordnung Nr. 54, Campus Langenthal – Berufsfachschule mit folgenden Akten zur Vorprüfung eingegangen:

- Überbauungsvorschriften vom 1. November 2023
- Überbauungsplan 1: 750 vom 1. November 2023
- Baureglementsänderung, vom 1. November 2023
- Zonenplanänderung 1:1'500, vom 1. November 2023
- Erläuterungsbericht, vom 1. November 2023

Wir haben bei folgenden Ämtern und Fachstellen eine Vernehmlassung durchgeführt:

- (1) Tiefbauamt (TBA), Oberingenieurkreis (OIK) IV, Wasserbau, Bericht vom 19. Dezember 2023
- (2) Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination (AöV), Fachbericht vom 12. Januar 2024
- (3) Amt für Wasser und Abfall (AWA), Bericht vom 18. Januar 2024
- (4) Kantonale Denkmalpflege (KDP), Fachbericht vom 1. März 2024

Folgende Fachstellen haben der Planung ohne Bemerkungen zugestimmt:

- (5) Amt für Umwelt und Energie, Energie, E-Mail vom 13. Dezember 2023

Gestützt auf die Stellungnahmen der Fachstellen und unserer eigenen Beurteilung geben wir Ihnen die Ergebnisse unserer Vorprüfung bekannt:

## **1. Allgemeines zur Vorprüfung**

Zweck der Vorprüfung ist die Feststellung der Genehmigungsfähigkeit von Plänen, Vorschriften und deren Abänderungen. Genehmigungsfähig sind Pläne und Vorschriften, wenn sie rechtmässig und mit den übergeordneten Planungen vereinbar sind (Art. 61 Abs. 1 BauG). Die Vorprüfung weist auf allfällige Widersprüche zum geltenden Recht oder zu übergeordneten Planungen hin und zeigt auf, wie sie behoben

werden können. So wurden auch die Anträge der Amts- und Fachstellen geprüft, entsprechend gewichtet und fanden, wo erforderlich, Eingang im nachfolgenden Bericht.

Mit den nachfolgend formulierten Genehmigungsvorbehalten (**GV**) werden Lücken oder ungelöste Fragen in einer Planung angesprochen, welche bei Nichtberücksichtigung zu einer Nichtgenehmigung einzelner Festlegungen oder gar der ganzen Planung führen können. Die Bereinigung solcher Vorbehalte verhindert nachträgliche, zeitaufwändige Änderungs- und Anpassungsverfahren während der Genehmigung und ist zwingend vorzunehmen.

Wir ergänzen unsere Ausführungen mit Empfehlungen (**E**) und Hinweisen (**H**), deren Umsetzung die Nachvollziehbarkeit und Konsistenz der Planung verbessern soll.

## 2. Ausgangslage

Für die Sanierung und Erweiterung der bestehenden Liegenschaften auf dem Areal der Berufsfachschule Langenthal hat das kantonale Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) zusammen mit der Stadt Langenthal einen Projektwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs dient als Grundlage für die vorliegende Überbauungsordnung, welche die heute bestehende ZöN abgelöst. Das Projekt sieht eine Aufstockung des östlichen Trakts des Gebäudes Weststrasse 24 (Baubereich B3) sowie einen dreigeschossigen Ersatzneubau des Mensagebäudes Weststrasse 22 (Baubereich C) vor. Weiter ist eine darauf angepasste Aussenraumgestaltung sowie eine Fassadensanierung der Bestandsbauten der Berufsfachschule (Weststrasse 24) vorgesehen.

Es handelt sich vorliegend um eine umfassend qualitätsvolle Planung, welche die wichtigsten Punkte berücksichtigt. Handlungsbedarf ergibt sich hauptsächlich betreffend Vorgaben des Grundwasserschutzes und Verankerung des Projektwettbewerbs.

Unter Vorbehalt der in folgenden Kapiteln bezeichneten Genehmigungsvorbehalte können wir der UeO Nr. 54, Campus Langenthal – Berufsfachschule zustimmen und eine Genehmigung in Aussicht stellen.

## 3. Qualitätssicherndes Verfahren

Die Gebäude an der Weststrasse 22 und 24 der Gewerbeschule sind erhaltenswerte Baudenkmäler, welche mit der Baugruppe M zusammengefasst werden. Die KDP gibt in ihrem Fachbericht (4) an, dass sie den Planungsprozess im Projektwettbewerb begleiten konnten und das Siegerprojekt guthessen. (**H**)

Hingegen äussern sie Bedenken zur Qualitätssicherung des Ergebnisses in der Überbauungsordnung. Der Artikel 9 UeV zur Qualitätssicherung ist zu unklar formuliert. Einerseits soll das Siegerprojekt nur die Bauungsidee illustrieren, andererseits soll ein Ausschuss des Preisgerichtes nur einberufen werden, wenn in einem Baugesuch wesentliche Auswirkungen bezüglich Bauvolumen oder Bau- und Aussenraumgestaltungen zu erwarten sind. Die Qualitätssicherung ist keinesfalls bereits nach dem Projektwettbewerb abgeschlossen, erst nachher entscheiden sich die massgebenden strukturellen und gestalterischen Themen, welche grosse Auswirkungen auf die Qualitätssicherung und das Projekt haben. Wenn das Siegerprojekt nur illustrierend gelten soll, ist der Einbezug des unabhängigen Preisgerichtes (oder andere unabhängige Fachinstanz) von grosser Bedeutung. Die Erfahrung der KDP zeigt, dass eine Qualitätssicherung bis zur Ausführung eine wichtige Voraussetzung ist, um die angedachte Qualität des Projektes in die weiteren Projektschritte weiterzuführen.

Entweder ist Siegerprojekt mit gewissen Punkten im Anhang der UeO verbindlich aufzunehmen oder die wichtigsten Eckwerte des Projektwettbewerbs sind in der UeO festzulegen. (**GV**)

Der Einbezug des Preisgerichtes (oder eine ebenbürtige Fachinstanz) vor der Baueingabe ist in der UeO festzuschreiben. Ebenso ist der Begriff «Ausschuss» des Preisgerichtes zu verifizieren. Eine Person reicht nicht aus, es müssen mindestens drei Personen sein (vgl. Kap 5 Art. 9). **(GV)**

Zudem sind Massnahmen an Baudenkmalern (K-Objekte) mit unserer Fachstelle frühzeitig abzusprechen. **(H)**

#### 4. Grundwasserschutz

Das AWA (3) merkt in seinem Fachbericht an, dass der Perimeter der Überbauungsordnung Nr. 54 «Campus Langenthal - Berufsfachschule» (mit Änderung Zonenplan und Baureglement) vollständig innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 für die Grundwasserfassungen «Hardwald» des Gemeindeverbandes Wasserversorgung an der unteren Langeten, WUL (WEA-Beschluss vom 17. November 2006) liegt. **(H)**

Gemäss Anh. 4 Ziff. 221 Abs. 1 Bst. b der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) dürfen in der Grundwasserschutzzone S3 keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die das Speichervolumen oder den Durchflussquerschnitt des Grundwasserleiters verringern. Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel sind somit nicht zulässig. **(H)**

Zudem merkt das AWA an, dass das Schutzzonenreglement bei einzelnen Punkten nicht den heutigen gesetzlichen Anforderungen bezüglich Nutzungseinschränkungen und Bestimmungen entspricht. Daher gilt es auch zu prüfen, ob dem Bauvorhaben Einschränkungen aus der geltenden Gewässerschutzgesetzgebung entgegenstehen. **(H)**

Mit dem vorliegenden Überbauungsplan sollen die in Art. 4 der UeV genannten Aspekte verbindlich geregelt werden. Im Weiteren wird auf die übergeordneten Bestimmungen verwiesen. Auf Belange betreffend Grundwasser/Grundwasserschutzzone und damit zusammenhängender Aspekte wird in den verbindlichen Unterlagen zur UeO Nr. 54 nicht weiter eingegangen. Auch im Projektwettbewerb wurde nichts dazu thematisiert, was bedauert wird. Im Erläuterungsbericht (u.a. Kapitel 5.7) wird nur auf die Lage des Planungsperrimeters innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 und auf die Zuständigkeit betreffend Gewässerschutzbewilligung hingewiesen. **(H)**

Eine abschliessende Stellungnahme ist aus Sicht Grundwasserschutz mit den eingereichten Unterlagen nicht möglich und eine Überarbeitung gemäss den oben genannten Punkten erforderlich. Der Erläuterungsbericht ist diesbezüglich zu ergänzen und je nach Ergebnis sind weitere Vorschriften in der Überbauungsordnung aufzunehmen. **(GV)**

Betreffend Legendenbeschriftung im Plan «Zonenplanänderung» weisen wir darauf hin, dass gemäss Anhang 4 Ziffer 12 der GSchV die korrekte Bezeichnung «Grundwasserschutzzone» (S1/S2/S3) lautet. Die Grundwasserschutzzone S3 und Grundwasserschutzzone S2 (nördlich Bern-Zürich-Strasse) sind im Zonenplan (ZPÄ) korrekt zu bezeichnen und darzustellen (vgl. auch Gewässerschutzkarte, Geoportal Bern). **(GV)**

Allfällige Auswirkungen eines Bauprojekts auf das Grundwasser während der Bau- und Betriebsphase resp. die Belange betreffend Grundwasser wie auch betreffend Versickerung sind durch eine hydrogeologisch kompetente Fachperson zu überprüfen und im (Bau-) Gesuch zu dokumentieren und darzustellen (projektspezifisch). Die entsprechenden Vorgaben sind bei der Projektierung zu berücksichtigen. **(H)**

## 5. Überbauungsvorschriften

Art. 5	... «im bestehenden Umfang (als Besitzstand). Die Angabe zum Besitzstand ist verwirlich. Im Erläuterungsbericht steht, die Wohnungen würden mit dem vorgesehenen Gebäudeabbruch aufgehoben. Dann käme der Besitzstand nicht mehr zum Tragen und die Vorschrift in Art. 5 wäre nicht stimmig. Der Passus kann unseres Erachtens ersatzlos weggelassen werden, da mit der Aufhebung der ZÖN auch nicht mehr relevant. <b>(GV)</b>
Art. 8	Abs. 1: An- und Kleinbauten: es kann bei den An- und Kleinbauten nicht auf das GBR verwiesen werden, da die BMBV noch nicht umgesetzt ist. An- und Kleinbauten sind daher in der UeO zu definieren. <b>(GV)</b>  Abs. 1: Untergeschosse, Unterniveaubauten: das zulässige Mass ist gemäss Art. 6 und Art. 19 BMBV zu definieren, da die Gemeinde die BMBV noch nicht umgesetzt hat. <b>(GV)</b>
Art. 9	Abs. 2: Nach dieser Formulierung ist das Richtprojekt nicht verbindlich, ist dies so beabsichtigt? Aus qualitätssichernden Gründen wird sehr empfohlen, dieses verbindlich in den Anhang aufzunehmen. Eine Überarbeitung des Artikels ist gemäss Kapitel 3 erforderlich. <b>(GV)</b>  Abs. 3: Wie setzt sich der Ausschuss zusammen? Dieser Absatz ist ebenfalls gemäss Kapitel 3 zu überarbeiten oder zu streichen. <b>(GV)</b>
Art. 17	Abs. 1: Die ausgewiesenen Abstellplätze für vierrädrige Motorfahrzeuge und Motorräder kann nicht nachvollzogen werden. Im Erläuterungsbericht ist mittels Berechnung anzugeben, wie der Bestand heute ist, wie viel zukünftig zulässig sein wird, damit dieser Artikel geprüft werden kann. <b>(GV)</b>
Art. 18	Im Erläuterungsbericht wird nicht angegeben, gestützt auf welche Grundlage das Mobilitätskonzept verlangt wird. Art. 54a BauV kann vorliegend nicht zum Tragen kommen, da es sich nicht um eine Wohnüberbauung handelt. Allenfalls könnte Art. 18 BauG zum Tragen kommen. Es ist darzulegen, inwiefern es sich vorliegend um ein Gebiet handelt, dass vom Fahrzeugverkehr zu entlasten oder zu beschränken ist, resp. weshalb vorliegend ein Mobilitätskonzept verlangt wird und gestützt auf welche Grundlage. <b>(GV)</b>

## 6. Überbauungsplan

Bei den Baubereichen B und C ist auf dem Überbauungsplan die Kote als unterer Referenzpunkt (massgebendes Terrain) angegeben. Diese fehlt beim Baubereich A. **(GV)**

Auf dem ausgedruckten Plan ist der Unterschied zwischen den bestehenden Gebäuden und den neuen Gebäuden nicht erkennbar. Zur besseren Leserlichkeit wird daher empfohlen, diese besser zu unterscheiden. **(E)**

Das UG wird zwar in Art. 8 und Art. 17 Abs. 3 erwähnt, ist jedoch auf dem Plan nicht ersichtlich. Es wird empfohlen, dies zumindest unter Hinweise darzustellen. **(E)**

Ebenfalls fehlt die Darstellung der Zufahrt zur Einstellhalle. Diese ist mindestens unter den Hinweisen notwendig, damit eine Überprüfung der Verkehrssicherheit stattfinden kann. **(GV)**

## 7. Erläuterungsbericht

In Ziffer 5.6 (S. 29) wird ausgeführt, das Gebiet werde NEU der ES III zugewiesen, in Ziffer 4.3.2 (S. 13) hingegen steht, es gelte wie bisher die ES III. Letzteres ist nicht korrekt und der Erläuterungsbericht ist entsprechend zu korrigieren. In der ZöN B8 galt bisher eine ES II. **(GV)**

Wie in oben Kapitel 5 Art. 18 angegeben, fehlt die Ausführung, auf welche Grundlage das Mobilitätskonzept verlangt wird. Es ist darzulegen, inwiefern es sich vorliegend um ein Gebiet handelt, dass vom Fahrzeugverkehr zu entlasten oder zu beschränken ist, resp. weshalb vorliegend ein Mobilitätskonzept verlangt wird und gestützt auf welche Grundlage. Zudem ist auch die heutige Anzahl Abstellplätze sowie die zukünftig zulässige darzustellen und Abweichungen zu begründen, damit dieser zugestimmt werden kann. **(GV)**

Weiter fehlten Angaben zum Untergeschoss, insbesondere ist darzulegen, wo die Zufahrt ist (vgl. Kapitel 6). **(GV)**

Der Erläuterungsbericht ist hinsichtlich den Vorbehalten des AWA zum Grundwasserschutz gemäss Kapitel 4 zu überarbeiten. **(GV)**

## 8. Empfehlungen und Hinweise

Das OIK IV merkt in seinem Fachbericht (1) an, dass im Rahmen eines Baugesuches für Neubauten innerhalb des Perimeters der UeO Nr. 54 der Nachweis zu erbringen ist, dass Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten wird.

Das AÖV begrüsst in seiner Stellungnahme (2) die Bestrebungen hin zu einer umweltfreundlichen Mobilität dank der Begrenzung der Anzahl Autoabstellplätze auf dem Areal und dem vorgesehenen Mobilitätskonzept.

Hingegen merkt das AÖV an, dass die ÖV-Anbindung im Erläuterungsbericht nicht behandelt wird. Der Bildungscampus Langenthal ist der Erschliessungsgüteklasse C zugeordnet (Geoportal des Kantons Bern; Stand Januar 2024) 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 Viertelstundentakt angefahren wird. Unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage bietet das Areal eine ausreichend hochwertige öffentliche Verkehrsanbindung, um die Umzonung durchzuführen. Eine entsprechende Ergänzung im Erläuterungsbericht, insbesondere im Kapitel 4.5 «Erschliessung und Parkierung» wäre aus Sicht des AöV sinnvoll.

Das AWA hält in seinem Fachbericht (3) fest, dass auch auf die Email-Anfrage der Büro B Architekten AG zum Vorprojekt eingegangen wird. Betreffend dieser Anfrage (vgl. Rubrik «Weitere Beurteilungsgrundlagen») weist das AWA darauf hin, dass der massgebende Grundwasserspiegel innerhalb Grundwasserschutzzonen der höchste Grundwasserspiegel ist.

Aus Sicht Grundwasserschutz sind folgende Punkte relevant, die bei der Projektierung zu beachten und in den Baugesuchsunterlagen zu dokumentieren sind (keine abschliessende Aufzählung):

- Für Planung und Ausführung der Liegenschaftsentwässerung (einschliesslich Versickerungsanlagen) sind die Schweizer Norm SN 592'000 (VSA/suissetec, 2012), die VSA-Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» (2019) und die Merkblätter des AWA massgebend. Die Bauherrschaft hat dafür qualifizierte Fachleute beizuziehen.

- Innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 darf lediglich nicht verschmutztes Regenabwasser oberflächlich über eine biologisch aktive Bodenschicht (begrünte Humusschicht) versickert werden (Anhang 4 Ziffer 221 Abs. 1 Bst. c der GSchV). Eine unterirdische Versickerung ist nicht zulässig.  
Allfällige bestehende unterirdische Versickerungen resp. Versickerungsanlagen sind aufzuheben, die Versickerung/Entwässerung richtlinienkonform anzupassen.
- Das anfallende Regenabwasser von Verkehrs- und Platzflächen kann ggf. bei nachweislich geringer Belastung und entsprechender Nutzung auch über durchlässige Flächen zur Versickerung gebracht werden. Die nötigen Informationen/Nachweise sind auszuweisen. Vorderhand ist in der Grundwasserschutzzone S3 aber eine Versickerung über eine biologisch aktive Bodenschicht (oberflächlich diffus oder Versickerungsmulde) vorzusehen.
- Die im Bericht des Preisgerichts (zum Projektwettbewerb) beschriebene Versickerung des Oberflächenwassers im Bereich der unterkellerten Bereiche mittels Ableitung über die Natursteinpflasterung mit ausgesandeten Fugen in den Untergrund seitlich der Unterkellerung entspricht nicht den Vorgaben. Das anfallende Regenabwasser ist über eine begrünte Humusschicht versickern zu lassen, die Ableitung/Platzgestaltung entsprechend zu planen und darzustellen.
- Das Wasser aus dem Überlauf von Regenwassertanks (o.ä.) darf grundsätzlich nur oberflächlich über eine biologisch aktive Bodenschicht (begrünte Humusschicht) versickert werden. Die Mächtigkeit der Humusschicht muss dabei flächendeckend mindestens 30 cm betragen. Ferner dürfen im Regenwassertank keine Chemikalien oder Reinigungsmittel verwendet werden. Eine unterirdische Versickerung ist nicht zulässig. Das vorgesehene Wassermanagement (Nutzung Grauwasser für Reinigung und Aussenbewässerung, Versickerung überschüssiges Meteorwasser vor Ort) ist entsprechend zu planen und darzustellen.
- Bestehende Abwasseranlagen welche im Rahmen des Bauvorhabens tangiert werden, sind auf Zustand (und Dichtheit) zu überprüfen und ggf. zu sanieren. Zustand und erforderliche Sanierungsmassnahmen sind auszuweisen.
- Bestehende Versickerungsanlagen inkl. aller zugehöriger Anlagen, welche im Rahmen eines Bauvorhabens massgeblich tangiert werden, sind gemäss den geltenden Normen und Richtlinien zu überprüfen und bei Bedarf entsprechend zu sanieren resp. anzupassen.
- Alle Abwasseranlagen müssen aus geeignetem und qualitativ einwandfreiem Material sein und dicht erstellt werden. Es dürfen nur Produkte mit einer Qplus-Zertifizierung verwendet werden. Innerhalb von Grundwasserschutzzonen dürfen nur Leitungen mit spiegel- oder muffengeschweissten Rohrverbindungen erstellt werden.
- Innerhalb von Grundwasserschutzzonen sind gebäudeinterne Abwasserleitungen sichtbar zu führen (Kellerdecke). Leitungen unter der Bodenplatte (Grundleitungen) sind zu vermeiden. Wo dies nicht möglich ist, sind die Leitungen mit spiegel- oder muffengeschweissten Rohrverbindungen zu erstellen.
- Die Vorgaben betreffend Versickerung/Entwässerung von Dach-/Fassadenflächen aus Metall sind zu beachten, vgl. u.a. die obgenannte VSA-Richtlinie. Die genaue Materialart/Metallart ist auszuweisen. Es ist aufzuzeigen, dass mit dem gewählten Material/Produkttyp die Bedingungen erfüllt werden.
- Innerhalb der Grundwasserschutzzonen S gelten die Auflagen gemäss Merkblatt «Bauvorhaben innerhalb Grundwasserschutzzonen S» (Dezember 2021).

Grundstücksentwässerung: Das Gebiet mit Zonenplanänderung ist gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.

Das Gebiet mit Zonenplanänderung ist gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.

## 9. Weiteres Vorgehen

Aufgrund der noch zu überarbeiteten Punkten wird eine abschliessende Vorprüfung empfohlen.

Die bereinigte Planung ist während 30 Tagen zusammen mit dem Vorprüfungsbericht öffentlich aufzulegen (Art. 60 Abs. 1 BauG; Art. 54 Abs. 2 GG). In der Publikation ist darauf hinzuweisen, dass während der Auflagefrist, schriftlich begründet Einsprache erhoben werden kann (Art. 60 Abs. 2 BauG).

Einspracheverhandlungen sind **vor** der Beschlussfassung durch das zuständige Organ abzuhalten (Art. 60 Abs. 2 BauG). Es empfiehlt sich deshalb, zwischen dem Ende der Auflagefrist und dem für die Beschlussfassung vorgesehenen Termin für diesen Zweck hinreichend Zeit auszusparen.

Die Einladung zur Gemeindeversammlung oder zur Urnenabstimmung ist mindestens 30 Tage vorher bekannt zu machen (Art. 9 Abs. 1 GV).

Werden vor oder bei der Beschlussfassung Änderungen angebracht, ist den davon Betroffenen Kenntnis und Gelegenheit zur Einsprache zu geben (Art. 60 Abs. 3 BauG).

Nach der Beschlussfassung und dem Ablauf der 30-tägigen Beschwerdefrist (Art. 67 VRPG) ist die Planung ohne Verzug dem Amt für Gemeinden und Raumordnung zur Genehmigung einzureichen (Art. 120 Abs. 1 BauV). Eine Kopie des Überweisungsschreibens ist dem Regierungsstatthalteramt zuzustellen.

Die Pläne und Vorschriften sind in **6-facher** Ausfertigung, versehen mit den Genehmigungsvermerken, den Unterschriften der Präsidentin / des Präsidenten und der Sekretärin / des Sekretärs des beschlussfassenden Organs sowie dem Auflagezeugnis der Gemeindegemeinschaft / des Gemeindegemeinschafters einzureichen (Art. 120 Abs. 2 BauV).

Beizulegen sind:

- Aktualisierter Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV (6-fach)
- Ausdruck Bericht über die Erhebung der unüberbauten Bauzonen (aktualisiert per Datum Beschlussfassung)
- die Auflageexemplare
- Publikationstexte
- die Einsprachen mit Lokalisierung in einem Übersichtsplan und die Protokolle der Einspracheverhandlungen
- ein Bericht und begründeter Antrag des Gemeinderates über die unerledigten Einsprachen
- ein Protokollauszug der Gemeindeversammlung der Sitzung des Gemeinderates der Sitzung des Gemeindeparlamentes
- kommunales Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR), sofern ein solches erlassen wurde (Art. 142 Abs. 4 BauG).

Vorlagen zu Publikationstexten, zur Behandlung von Einsprachen und weitere Checklisten finden Sie auf unserer Homepage unter Arbeitshilfen/Muster und Checklisten.

Die digitalen Daten sind gleichzeitig mit der Genehmigungseingabe gestützt auf Art. T4-1 Abs. 3 BauG im Datenmodell DM.16-Npl-BE dem Amt für Geoinformation (AGI) zum Download und zur weiteren Verarbeitung zur Verfügung zu stellen (Erfassungsvorschriften und Datenmodell siehe [Datenmodell der Digitalen Nutzungsplanung \(be.ch\) - Datenmodell](#)).

Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüsse

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung

Raumplanerin

Beilagen

- Fachbericht (1) – (5)

Kopie per E-Mail mit Beilagen (Fachberichte)

- Planungsbüro Ecoptima

Kopie per E-Mail

- Regierungsstatthalteramt Oberaargau
- Fachstellen (1) – (5)
- AGR intern: JOM
- AGR intern: PFL
- AGR intern: FLM



# Langenthal; Änderung Zonenplan und Baureglement, Überbauungsordnung Nr. 54, Campus Langenthal – Berufsfachschule, Vorprüfung

<b>Laufnummer</b>	2023.DIJ.13561	<b>Status</b>	In Bearbeitung
<b>Geschäftseigner</b>	AGR alle Mitarbeitenden; AGR-ALL	<b>Dossiertyp</b>	Geschäft
<b>Beginn</b>	23.11.2023	<b>Ende</b>	
<b>Bemerkung</b>	23.11.2023: Erster Posteingang Nextcloud-Link (gültig bis 30.06.2024 / Passwort: 2023.DiJ.13561): <a href="https://data.be.ch/s/wDLtTrYDyktLz4i">https://data.be.ch/s/wDLtTrYDyktLz4i</a> ...		

## Inhaltsverzeichnis 2

Titel	geändert am	Seite
<b>03 Mitberichte</b>		
<b>031 Mitberichte für Versand</b>		
01_2023_12_19_FB_OIK IV	19.12.2023 16:53:34	1
02_2024_01_12_FB_AÖV	15.01.2024 08:25:04	3
03_2024_01_18_Fachbericht_Wasser_und_Abfall_DS	09.07.2024 16:27:12	6
04_2024_03_01_FB_KDP	04.06.2024 16:25:17	10
05_2023_12_13_S_AUE_Energie_Langenthal_Campuns_FB	19.02.2024 14:35:30	12



Bau- und Verkehrsdirektion  
Tiefbauamt  
Oberingenieurkreis IV

Dunantstrasse 13  
3400 Burgdorf  
+41 31 635 53 00  
info.tbaoik4@be.ch  
www.be.ch/tba

Barbara Lustenberger  
+41 31 636 59 66  
barbara.lustenberger@be.ch

Tiefbauamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

---

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Nydeggasse 11/13  
3011 Bern

19.12.2023

## **Vorprüfung UeO Nr. 54, Campus Langenthal - Berufsschule: Beurteilung von Strassenlärm, Veloverkehr und Wanderwege**

### **1. Strassenlärm**

Der Zuteilung der UeO Nr. 54 zur Lärmempfindlichkeitsstufe III stimmen wir zu. Im Rahmen eines Baugesuches für Neubauten innerhalb des Perimeters der UeO Nr. 54 ist der Nachweis zu erbringen, dass Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten wird.

Aufgrund der nichtveränderten Anzahl Parkplätze für Autos und der marginalen Erhöhung der Anzahl Parkplätze für Motorfahräder steht das Vorhaben nicht im Widerspruch zu Artikel 9 der LSV.

### **2. Strassenverkehr/Erschliessung**

Keine Bemerkungen.

### **3. Strassenbaupolizei**

Keine Bemerkungen

### **4. Veloverkehr**

Wir begrüßen die Erhöhung der Veloabstellplätze von aktuell 84 auf neu 385.

### **5. Wanderwege**

Die im Sachplan Wanderroutennetz eingetragene Hauptwanderoute auf der Parzelle 4718 wird durch das Vorhaben nicht tangiert.

Freundliche Grüsse

Tiefbauamt, OIK IV



Barbara Lustenberger, wissenschaftliche Mitarbeit



Amt für Gemeinden und Raumordnung
15. JAN. 2024
23/13561 HOM KRS

Bau- und Verkehrsdirektion  
Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination

Reiterstrasse 11  
3013 Bern  
+41 31 633 37 11  
info.aoev@be.ch  
www.be.ch/aoev

Kevin Vautrot  
+41 31 635 27 19  
kevin.vautrot@be.ch

AÖV, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
z.H. Maria Hopf  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

Unsere Referenz: 2023.BVD.7446 / Dok: 3262872  
Ihre Referenz: 2023.DIJ.13561

12. Januar 2024

## Fachbericht öffentlicher Verkehr und Verkehrskoordination

---

<b>Gemeinde</b>	Langenthal
<b>Gesuchsteller/ Bauherrschaft</b>	Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) Reiterstrasse 11 3013 Bern
<b>Vorhaben</b>	Änderung Zonenplan und Baureglement: Überbauungsordnung Nr. 54 Campus Langenthal-Berufsfachschule
<b>Standort</b>	Parzelle Nr. 3503 und Baurechtsparzelle Nr. 4955
<b>Unterlagen</b>	Digitales Dossier, heruntergeladen am 04.12.2023
<b>Verfahren</b>	Vorprüfung

---

### Beurteilungsgrundlagen:

- Kantonale Bauverordnung (BauV) 721.1
  - Kantonaler Richtplan, Strategieteil B und Massnahmenblätter A\_01, A\_05 und B\_10
  - Lärmschutz-Verordnung (LSV) SR 814.41
  - Kantonale Lärmschutz-Verordnung (KLSV) 824.761
  - Projektdossier vom Dezember 2023
-

## 1 Ausgangslage

Das kantonale Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) ist Grundeigentümerin des Areals der Berufsfachschule Langenthal (bfs). Eine im Jahr 2010 durchgeführte Bedarfs- und Potentialermittlung zeigte zusätzliche Raumbedürfnisse auf, wodurch an der Weststrasse ein Mehrbedarf an Nutzfläche entsteht. Das AGG hat einen Projektwettbewerb zur Sanierung und Erweiterung der bestehenden Liegenschaften durchgeführt. Das siegreiche Projekt sieht eine Aufstockung des östlichen Trakts des Gebäudes Weststrasse 24 sowie einen dreigeschossigen Ersatzneubau des Mensagebäudes Weststrasse 22 vor. Weiter ist eine angepasste Aussenraumgestaltung sowie eine Fassadensanierung der Bestandsbauten der Berufsfachschule (Weststrasse 24) vorgesehen. Das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs 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 die Umsetzung des gewünschten Projekts ermöglicht.

## 2 Öffentlicher Verkehr

Der Bildungscampus Langenthal ist der Erschliessungsgüteklasse C zugeordnet (Geoportal des Kantons Bern; Stand Januar 2024) 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 Viertelstundentakt angefahren wird.

Unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage bietet das Areal eine ausreichend hochwertige öffentliche Verkehrsanbindung, um die Umzonung durchzuführen. Eine entsprechende Ergänzung im Erläuterungsbericht, insbesondere im Kapitel 4.5 «Erschliessung und Parkierung» wäre aus Sicht des Amtes für Öffentlichen Verkehr wünschenswert, da bisher der öffentliche Verkehr nicht erwähnt wurde.

## 3 Gesamtverkehr

Das AÖV begrüsst die Bestrebungen hin zu einer umweltfreundlichen Mobilität dank der Begrenzung der Anzahl Autoabstellplätze auf dem Areal und dem vorgesehenen Mobilitätskonzept.

## 4 Antrag

Aus Sicht des öffentlichen Verkehrs und der Verkehrskoordination wird dem Vorhaben zugestimmt, sofern die folgenden Genehmigungsvorbehalte und Hinweise im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

### 4.1 Genehmigungsvorbehalte

- 1) keine

### 4.2 Auflagen

- 2) keine

4.3 Hinweise

- 3) Im Kapitel 4.5 «Erschliessung und Parkierung» des Erläuterungsberichts ist eine Ergänzung zum Thema Anbindung des Areals durch den öffentlichen Verkehr wünschenswert.

**5 Gebühren**

Es werden keine Gebühren erhoben.

Freundliche Grüsse

Amt für öffentlichen Verkehr  
und Verkehrskoordination



Kevin Vautrot  
Hochschulpraktikant



Bau- und Verkehrsdirektion  
Amt für Wasser und Abfall

Reiterstrasse 11, 3013 Bern  
+41 31 633 38 11  
info.awa@be.ch  
www.be.ch/awa

Amt für Wasser und Abfall, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Maria Hopf  
Nydeggasse 11 / 13  
3011 Bern

Geschäfts-Nr. AWA 273155 17. Januar 2024  
Geschäfts-Nr. Leitbehörde 2023.DIJ.13561

## Fachbericht Wasser und Abfall

<b>Gemeinde</b>	Langenthal
<b>Gesuchsteller / Bauherrschaft</b>	Einwohnergemeinde Langenthal, 4901 Langenthal
<b>Standort</b>	Campus Langenthal — Berufsfachschule
<b>Parzellen Nr.</b>	3503
<b>Koordinaten</b>	2 625 583 / 1 230 188
<b>Vorhaben</b>	<b>Vorprüfung:</b> Änderung Zonenplan und Baureglement; Überbauungsordnung Nr. 54; Campus Langenthal - Berufsfachschule
<b>Eingereichte Unterlagen</b>	Vorprüfungsdossier (digitale Daten)
<b>Schutzobjekt(e)</b>	Grundwasserschutzzone S3 für die Grundwasserfassungen «Hardwald» des Gemeindeverbandes Wasserversorgung an der unteren Langeten, WUL (WEA-Beschluss vom 17. November 2006)
<b>Ansprechpersonen</b>	Baulicher Grundwasserschutz Silberer Andrea +41 31 635 53 07 Grundstücksentwässerung Rathgeb Andreas +41 31 633 39 49

<b>Weitere Beurteilungsgrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>E-Mail-Anfrage Büro B Architekten AG betreffend Vorprojekt «Neubau Berufsfachschule bfl Campus Langenthal» am 8. und 18.09.2023 (allfälliger Einfluss der Grundwasserschutzzone S3 auf die weitere Planung / Ausformulierung des Volumens) und telefonische Rücksprache dazu (20./25.09.2023)</li></ul>
---------------------------------------	---



## 1. Beurteilung des Vorhabens

### Allgemein

- 1.1. Der Fachbericht bezieht sich auf die eingereichten Pläne und Unterlagen.

### Grundwasserschutz

- 1.2. Grundsätzlich sind die Anforderungen zum Gewässerschutz einzuhalten. Bei Bauvorhaben innerhalb Grundwasserschutzzonen resultieren im Sinne «erhöhter Anforderungen» zusätzliche bauliche und betriebliche (Nutzungs-) Einschränkungen, Schutzvorkehrungen oder weitere Randbedingungen.
- 1.3. Allfällige Auswirkungen eines Bauprojekts auf das Grundwasser während der Bau- und Betriebsphase resp. die Belange betreffend Grundwasser wie auch betreffend Versickerung sind durch eine hydrogeologisch kompetente Fachperson zu überprüfen und im (Bau-) Gesuch zu dokumentieren und darzustellen (projektspezifisch). Die entsprechenden Vorgaben sind bei der Projektierung zu berücksichtigen.
- 1.4. Gemäss Anh. 4 Ziff. 221 Abs. 1 Bst. b der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) dürfen in der Grundwasserschutzzone S3 keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die das Speichervolumen oder den Durchflussquerschnitt des Grundwasserleiters verringern. Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel sind somit nicht zulässig.
- 1.5. Der Perimeter der Überbauungsordnung Nr. 54 «Campus Langenthal - Berufsfachschule» (mit Änderung Zonenplan und Baureglement) liegt vollständig innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 für die Grundwasserfassungen «Hardwald» des Gemeindeverbandes Wasserversorgung an der unteren Langeten, WUL (WEA-Beschluss vom 17. November 2006).
- 1.6. Es sei hier vermerkt, dass das Schutzzonenreglement bei einzelnen Punkten nicht den heutigen gesetzlichen Anforderungen bezüglich Nutzungseinschränkungen und Bestimmungen entspricht. Daher gilt es auch zu prüfen, ob dem Bauvorhaben Einschränkungen aus der geltenden Gewässerschutzgesetzgebung entgegenstehen.
- 1.7. Mit dem vorliegenden Überbauungsplan sollen die in Art. 4 der UeV genannten Aspekte verbindlich geregelt werden. Im Weiteren wird auf die übergeordneten Bestimmungen verwiesen.
- 1.8. Auf Belange betreffend Grundwasser/Grundwasserschutzzone und damit zusammenhängender Aspekte wird in den verbindlichen Unterlagen zur UeO Nr. 54 nicht eingegangen. Im Erläuterungsbericht (u.a. Kapitel 5.7) wird nur auf die Lage des Planungsperrimeters innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 und auf die Zuständigkeit betreffend Gewässerschutzbewilligung hingewiesen.
- 1.9. Im Projektwettbewerb scheinen Belange betreffend Grundwasser/Grundwasserschutzzone gar nicht thematisiert worden zu sein. Dies ist aus Sicht Grundwasserschutz, auch hinsichtlich der gesamtheitlichen und nachhaltigen Betrachtung (vgl. u.a. Themen und Ziele im Bericht Preisgericht), nicht nachvollziehbar.
- 1.10. Unter Vorbehalt, dass die gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Grundwasserschutzzone S3 resp. die Vorgaben betreffend Gewässerschutz berücksichtigt werden, bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich keine Einwände oder Genehmigungsvorbehalte gegen die Überbauungsordnung Nr. 54 «Campus Langenthal - Berufsfachschule» (mit Änderung Zonenplan und Baureglement).
- 1.11. Eine abschliessende Stellungnahme aus Sicht Grundwasserschutz ist mit den eingereichten Unterlagen aber nicht möglich.
- 1.12. Betreffend Legendenbeschriftung im Plan «Zonenplanänderung» weisen wir darauf hin, dass gemäss Anhang 4 Ziffer 12 der GSchV die korrekte Bezeichnung «Grundwasserschutzzone» (S1/S2/S3) lautet.  
Die *Grundwasserschutzzone S3* und *Grundwasserschutzzone S2* (nördlich Bern-Zürich-Strasse) sind im Zonenplan (ZPÄ) korrekt zu bezeichnen und darzustellen. Vgl. auch [Gewässerschutzkarte, Geportal Bern](#).

1.13. Betreffend Anfrage zum Vorprojekt (vgl. Rubrik «Weitere Beurteilungsgrundlagen») weisen wir darauf hin, dass der massgebende Grundwasserspiegel innerhalb Grundwasserschutzzonen der höchste Grundwasserspiegel ist.

1.14. Aus Sicht Grundwasserschutz weisen wir auf die nachfolgenden Punkte hin, welche bei der Projektierung zu beachten und in den Baugesuchsunterlagen zu dokumentieren sind (keine abschliessende Aufzählung):

- Für Planung und Ausführung der Liegenschaftsentwässerung (einschliesslich Versickerungsanlagen) sind die Schweizer Norm SN 592'000 (VSA/suissetec, 2012), die VSA-Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» (2019) und die Merkblätter des AWA massgebend. Die Bauherrschaft hat dafür qualifizierte Fachleute beizuziehen.
- Innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 darf lediglich nicht verschmutztes Regenabwasser oberflächlich über eine biologisch aktive Bodenschicht (begrünte Humusschicht) versickert werden (Anhang 4 Ziffer 221 Abs. 1 Bst. c der GSchV). Eine unterirdische Versickerung ist nicht zulässig.  
Allfällige bestehende unterirdische Versickerungen resp. Versickerungsanlagen sind aufzuheben, die Versickerung/Entwässerung richtlinienkonform anzupassen.
- Das anfallende Regenabwasser von Verkehrs- und Platzflächen kann ggf. bei nachweislich geringer Belastung und entsprechender Nutzung auch über durchlässige Flächen zur Versickerung gebracht werden. Die nötigen Informationen/Nachweise sind auszuweisen. Vorderhand ist in der Grundwasserschutzzone S3 aber eine Versickerung über eine biologisch aktive Bodenschicht (oberflächlich diffus oder Versickerungsmulde) vorzusehen.
- Die im Bericht des Preisgerichts (zum Projektwettbewerb) beschriebene Versickerung des Oberflächenwassers im Bereich der unterkellerten Bereiche mittels Ableitung über die Natursteinpflasterung mit ausgesandeten Fugen in den Untergrund seitlich der Unterkellerung entspricht nicht den Vorgaben. Das anfallende Regenabwasser ist über eine begrünte Humusschicht versickern zu lassen, die Ableitung/Platzgestaltung entsprechend zu planen und darzustellen.
- Das Wasser aus dem Überlauf von Regenwassertanks (o.ä.) darf grundsätzlich nur oberflächlich über eine biologisch aktive Bodenschicht (begrünte Humusschicht) versickert werden. Die Mächtigkeit der Humusschicht muss dabei flächendeckend mindestens 30 cm betragen. Ferner dürfen im Regenwassertank keine Chemikalien oder Reinigungsmittel verwendet werden. Eine unterirdische Versickerung ist nicht zulässig. Das vorgesehene Wassermanagement (Nutzung Grauwasser für Reinigung und Aussenbewässerung, Versickerung überschüssiges Meteorwasser vor Ort) ist entsprechend zu planen und darzustellen.
- Bestehende Abwasseranlagen welche im Rahmen des Bauvorhabens tangiert werden, sind auf Zustand (und Dichtheit) zu überprüfen und ggf. zu sanieren. Zustand und erforderliche Sanierungsmassnahmen sind auszuweisen.
- Bestehende Versickerungsanlagen inkl. aller zugehöriger Anlagen, welche im Rahmen eines Bauvorhabens massgeblich tangiert werden, sind gemäss den geltenden Normen und Richtlinien zu überprüfen und bei Bedarf entsprechend zu sanieren resp. anzupassen.
- Alle Abwasseranlagen müssen aus geeignetem und qualitativ einwandfreiem Material sein und dicht erstellt werden. Es dürfen nur Produkte mit einer Qplus-Zertifizierung verwendet werden. Innerhalb von Grundwasserschutzzonen dürfen nur Leitungen mit spiegel- oder muffengeschweissten Rohrverbindungen erstellt werden.
- Innerhalb von Grundwasserschutzzonen sind gebäudeinterne Abwasserleitungen sichtbar zu führen (Kellerdecke). Leitungen unter der Bodenplatte (Grundleitungen) sind zu vermeiden. Wo dies nicht möglich ist, sind die Leitungen mit spiegel- oder muffengeschweissten Rohrverbindungen zu erstellen.

- Die Vorgaben betreffend Versickerung/Entwässerung von Dach-/Fassadenflächen aus Metall sind zu beachten, vgl. u.a. die obgenannte VSA-Richtlinie. Die genaue Materialart/Metallart ist auszuweisen. Es ist aufzuzeigen, dass mit dem gewählten Material/Produkttyp die Bedingungen erfüllt werden.
- Innerhalb der Grundwasserschutzzonen S gelten die Auflagen gemäss Merkblatt «Bauvorhaben innerhalb Grundwasserschutzzonen S» (Dezember 2021).

#### *Grundstücksentwässerung*

- 1.15. Das Gebiet mit Zonenplanänderung ist gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.
- 1.16. Das Gebiet mit Zonenplanänderung ist gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.

## **2. Gebühren**

Es werden keine Gebühren verrechnet.

**AWA Amt für Wasser und Abfall**  
Betriebe und Abfall

Steiner Oliver  
PV0P58

Digital signiert von  
Steiner Oliver PV0P58  
Datum: 2024.01.18  
10:14:41 +01'00'

Oliver Steiner  
Abteilungsleiter



Bildungs- und Kulturdirektion  
Amt für Kultur  
Denkmalpflege

Schwarztorstrasse 31  
Postfach  
3001 Bern  
+41 31 633 40 30  
denkmalpflege@be.ch  
www.be.ch/denkmalpflege

Adrian Stäheli  
+41 31 633 52 31  
adrian.staeheli@be.ch

Denkmalpflege, Schwarztorstrasse 31, Postfach, 3001 Bern

---

Amt für Gemeinde und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

01. März 2024

## **Fachbericht Denkmalpflege**

Geschäfts Nr. der Bewilligungsbehörde: 2023.DIJ.13561

### **Langenthal: Überbauungsordnung Nr. 54 «Campus Langenthal – Berufsfachschule» mit Änderung Zonenplan- und Baureglement Vorprüfung**

#### **1. Allgemeines**

Beim Campus der Berufsfachschule handelt es sich um eine qualitätsvolle Schulanlage. Das Gewerbeschulhaus Weststrasse 22 und 24 sind erhaltenswerte Baudenkmäler, welche mit der Baugruppe M zusammengefasst werden.

Das der UeO zugrundeliegende Projekt ist der Denkmalpflege bekannt, wir konnten den Planungsprozess im Projektwettbewerb mitbegleiten.

#### **2. Beurteilung**

Die UeO basiert auf dem Siegerprojekt aus dem Projektwettbewerb von 2023. Wir sind mit den Grundlagen der UeO und den Anpassungen der Grundordnung einverstanden. Wir haben einzig einen Einwand zur Qualitätssicherung.

Der Artikel 9 UeV zur Qualitätssicherung ist zu «schwammig» formuliert. Einerseits soll das Siegerprojekt nur die Bebauungsidee illustrieren, andererseits soll ein Ausschuss des Preisgerichtes nur einberufen werden, wenn in einem Baugesuch wesentliche Auswirkungen bezüglich Bauvolumen oder Bau- und Aussenraumgestaltungen zu erwarten sind. Die Qualitätssicherung ist keinesfalls bereits nach dem Projektwettbewerb abgeschlossen, erst nachher entscheiden sich die massgebenden strukturellen und gestalterischen Themen, welche grosse Auswirkungen auf die Qualitätssicherung und das Projekt haben. Wenn das Siegerprojekt nur illustrierend gelten soll, ist der Einbezug des unabhängigen Preisgerichtes (oder andere unabhängige Fachinstanz) von grosser Bedeutung. Unsere Erfahrung zeigt, dass eine Qualitätssicherung bis zu Ausführung eine wichtige Voraussetzung ist, um die angedachte Qualität des Projektes in die weiteren Projektschritte weiterzuführen. Der Einbezug des Preisgerichtes (oder eine ebenbürtige Fachinstanz) vor der Baueingabe ist in der UeO festzuschreiben. Ebenso ist der Begriff «Ausschuss» des Preisgerichtes ist zu verifizieren. Eine Person reicht nicht aus, es müssen mindestens drei Personen sein.

Zudem sind Massnahmen an Baudenkmalern (K-Objekte) mit unserer Fachstelle frühzeitig abzusprechen.

Freundliche Grüsse

Denkmalpflege

Adrian Stäheli  
Bauberatung und Ortsbildpflege

(Dokument ohne Unterschrift)

## **Hopf Maria, DIJ-AGR-OR**

---

**Von:** Braun Anton, WEU-AUE-EN  
**Gesendet:** Mittwoch, 13. Dezember 2023 17:05  
**An:** Hopf Maria, DIJ-AGR-OR  
**Cc:** Wettstein Deborah, WEU-AUE-EN  
**Betreff:** Stellungnahme Energie zu Langenthal G.-Nr 2023.DIJ.13561

Guten Tag Frau Hopf

Besten Dank für die Zusendung des obengenannten Dossiers.

Wir stellen fest, dass die Energievorschriften mit der kantonalen Energiegesetzgebung genehmigungsfähig sind. Sie entsprechen auch weitgehend den kantonalen «Mustern für kommunale Energievorschriften».

Wir verzichten auf einen Fachbericht Energie.

Freundliche Grüsse

**Anton Braun**

Hochschulpraktikant Energie  
+41 31 636 97 60 (direkt), [anton.braun@be.ch](mailto:anton.braun@be.ch)

**Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion des Kantons Bern**, Amt für Umwelt und Energie

Laupenstrasse 22, 3008 Bern  
+41 31 633 36 51, [www.be.ch/aue](http://www.be.ch/aue)

---

Aktuelle Informationen zur Energieversorgung im Kanton Bern: [www.be.ch/energiemangel](http://www.be.ch/energiemangel)



Bau- und Verkehrsdirektion  
Tiefbauamt  
Oberingenieurkreis IV

Dunantstrasse 13  
3400 Burgdorf  
+41 31 635 53 00  
info.tbaoik4@be.ch  
www.be.ch/tba

Barbara Lustenberger  
+41 31 636 59 66  
barbara.lustenberger@be.ch

Tiefbauamt, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

---

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
Nydeggasse 11/13  
3011 Bern

19.12.2023

## **Vorprüfung UeO Nr. 54, Campus Langenthal - Berufsschule: Beurteilung von Strassenlärm, Veloverkehr und Wanderwege**

### **1. Strassenlärm**

Der Zuteilung der UeO Nr. 54 zur Lärmempfindlichkeitsstufe III stimmen wir zu. Im Rahmen eines Baugesuches für Neubauten innerhalb des Perimeters der UeO Nr. 54 ist der Nachweis zu erbringen, dass Art. 31 der Lärmschutzverordnung (LSV) eingehalten wird.

Aufgrund der nichtveränderten Anzahl Parkplätze für Autos und der marginalen Erhöhung der Anzahl Parkplätze für Motorfahräder steht das Vorhaben nicht im Widerspruch zu Artikel 9 der LSV.

### **2. Strassenverkehr/Erschliessung**

Keine Bemerkungen.

### **3. Strassenbaupolizei**

Keine Bemerkungen

### **4. Veloverkehr**

Wir begrüßen die Erhöhung der Veloabstellplätze von aktuell 84 auf neu 385.

### **5. Wanderwege**

Die im Sachplan Wanderroutennetz eingetragene Hauptwanderoute auf der Parzelle 4718 wird durch das Vorhaben nicht tangiert.

Freundliche Grüsse

Tiefbauamt, OIK IV



Barbara Lustenberger, wissenschaftliche Mitarbeit





Amt für Gemeinden und Raumordnung
15. JAN. 2024
23/13561 HOM KRS

Bau- und Verkehrsdirektion  
Amt für öffentlichen Verkehr und Verkehrskoordination

Reiterstrasse 11  
3013 Bern  
+41 31 633 37 11  
info.aev@be.ch  
www.be.ch/aoev

Kevin Vautrot  
+41 31 635 27 19  
kevin.vautrot@be.ch

AÖV, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Abteilung Orts- und Regionalplanung  
z.H. Maria Hopf  
Nydegasse 11/13  
3011 Bern

Unsere Referenz: 2023.BVD.7446 / Dok: 3262872  
Ihre Referenz: 2023.DIJ.13561

12. Januar 2024

## Fachbericht öffentlicher Verkehr und Verkehrskoordination

<b>Gemeinde</b>	Langenthal
<b>Gesuchsteller/ Bauherrschaft</b>	Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) Reiterstrasse 11 3013 Bern
<b>Vorhaben</b>	Änderung Zonenplan und Baureglement: Überbauungsordnung Nr. 54 Campus Langenthal-Berufsfachschule
<b>Standort</b>	Parzelle Nr. 3503 und Baurechtsparzelle Nr. 4955
<b>Unterlagen</b>	Digitales Dossier, heruntergeladen am 04.12.2023
<b>Verfahren</b>	Vorprüfung

### Beurteilungsgrundlagen:

- Kantonale Bauverordnung (BauV) 721.1
- Kantonaler Richtplan, Strategieteil B und Massnahmenblätter A\_01, A\_05 und B\_10
- Lärmschutz-Verordnung (LSV) SR 814.41
- Kantonale Lärmschutz-Verordnung (KLSV) 824.761
- Projektdossier vom Dezember 2023

## 1 Ausgangslage

Das kantonale Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) ist Grundeigentümerin des Areals der Berufsfachschule Langenthal (bfs). Eine im Jahr 2010 durchgeführte Bedarfs- und Potentialermittlung zeigte zusätzliche Raumbedürfnisse auf, wodurch an der Weststrasse ein Mehrbedarf an Nutzfläche entsteht. Das AGG hat einen Projektwettbewerb zur Sanierung und Erweiterung der bestehenden Liegenschaften durchgeführt. Das siegreiche Projekt sieht eine Aufstockung des östlichen Trakts des Gebäudes Weststrasse 24 sowie einen dreigeschossigen Ersatzneubau des Mensagebäudes Weststrasse 22 vor. Weiter ist eine angepasste Aussenraumgestaltung sowie eine Fassadensanierung der Bestandsbauten der Berufsfachschule (Weststrasse 24) vorgesehen. Das Siegerprojekt des Projektwettbewerbs 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 die Umsetzung des gewünschten Projekts ermöglicht.

## 2 Öffentlicher Verkehr

Der Bildungscampus Langenthal ist der Erschliessungsgüteklasse C zugeordnet (Geoportal des Kantons Bern; Stand Januar 2024) 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 Viertelstundentakt angefahren wird.

Unter Berücksichtigung dieser Ausgangslage bietet das Areal eine ausreichend hochwertige öffentliche Verkehrsanbindung, um die Umzonung durchzuführen. Eine entsprechende Ergänzung im Erläuterungsbericht, insbesondere im Kapitel 4.5 «Erschliessung und Parkierung» wäre aus Sicht des Amtes für Öffentlichen Verkehr wünschenswert, da bisher der öffentliche Verkehr nicht erwähnt wurde.

## 3 Gesamtverkehr

Das AÖV begrüsst die Bestrebungen hin zu einer umweltfreundlichen Mobilität dank der Begrenzung der Anzahl Autoabstellplätze auf dem Areal und dem vorgesehenen Mobilitätskonzept.

## 4 Antrag

Aus Sicht des öffentlichen Verkehrs und der Verkehrskoordination wird dem Vorhaben zugestimmt, sofern die folgenden Genehmigungsvorbehalte und Hinweise im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

### 4.1 Genehmigungsvorbehalte

- 1) keine

### 4.2 Auflagen

- 2) keine

4.3 Hinweise

- 3) Im Kapitel 4.5 «Erschliessung und Parkierung» des Erläuterungsberichts ist eine Ergänzung zum Thema Anbindung des Areals durch den öffentlichen Verkehr wünschenswert.

**5 Gebühren**

Es werden keine Gebühren erhoben.

Freundliche Grüsse

Amt für öffentlichen Verkehr  
und Verkehrskoordination



Kevin Vautrot  
Hochschulpraktikant



Bau- und Verkehrsdirektion  
Amt für Wasser und Abfall

Reiterstrasse 11, 3013 Bern  
+41 31 633 38 11  
info.awa@be.ch  
www.be.ch/awa

Amt für Wasser und Abfall, Reiterstrasse 11, 3013 Bern

Amt für Gemeinden und Raumordnung  
Maria Hopf  
Nydeggasse 11 / 13  
3011 Bern

**Geschäfts-Nr. AWA** 273155 17. Januar 2024  
**Geschäfts-Nr. Leitbehörde** 2023.DIJ.13561

## Fachbericht Wasser und Abfall

<b>Gemeinde</b>	Langenthal
<b>Gesuchsteller / Bauherrschaft</b>	Einwohnergemeinde Langenthal, 4901 Langenthal
<b>Standort</b>	Campus Langenthal — Berufsfachschule
<b>Parzellen Nr.</b>	3503
<b>Koordinaten</b>	2 625 583 / 1 230 188
<b>Vorhaben</b>	<b>Vorprüfung:</b> Änderung Zonenplan und Baureglement; Überbauungsordnung Nr. 54; Campus Langenthal - Berufsfachschule
<b>Eingereichte Unterlagen</b>	Vorprüfungsdossier (digitale Daten)
<b>Schutzobjekt(e)</b>	Grundwasserschutzzone S3 für die Grundwasserfassungen «Hardwald» des Gemeindeverbandes Wasserversorgung an der unteren Langeten, WUL (WEA-Beschluss vom 17. November 2006)
<b>Ansprechpersonen</b>	Baulicher Grundwasserschutz Silberer Andrea +41 31 635 53 07 Grundstücksentwässerung Rathgeb Andreas +41 31 633 39 49

<b>Weitere Beurteilungsgrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>E-Mail-Anfrage Büro B Architekten AG betreffend Vorprojekt «Neubau Berufsfachschule bfl Campus Langenthal» am 8. und 18.09.2023 (allfälliger Einfluss der Grundwasserschutzzone S3 auf die weitere Planung / Ausformulierung des Volumens) und telefonische Rücksprache dazu (20./25.09.2023)</li></ul>
---------------------------------------	---

## 1. Beurteilung des Vorhabens

### Allgemein

- 1.1. Der Fachbericht bezieht sich auf die eingereichten Pläne und Unterlagen.

### Grundwasserschutz

- 1.2. Grundsätzlich sind die Anforderungen zum Gewässerschutz einzuhalten. Bei Bauvorhaben innerhalb Grundwasserschutzzonen resultieren im Sinne «erhöhter Anforderungen» zusätzliche bauliche und betriebliche (Nutzungs-) Einschränkungen, Schutzvorkehrungen oder weitere Randbedingungen.
- 1.3. Allfällige Auswirkungen eines Bauprojekts auf das Grundwasser während der Bau- und Betriebsphase resp. die Belange betreffend Grundwasser wie auch betreffend Versickerung sind durch eine hydrogeologisch kompetente Fachperson zu überprüfen und im (Bau-) Gesuch zu dokumentieren und darzustellen (projektspezifisch). Die entsprechenden Vorgaben sind bei der Projektierung zu berücksichtigen.
- 1.4. Gemäss Anh. 4 Ziff. 221 Abs. 1 Bst. b der Gewässerschutzverordnung vom 28. Oktober 1998 (GSchV) dürfen in der Grundwasserschutzzone S3 keine Bauten und Anlagen erstellt werden, die das Speichervolumen oder den Durchflussquerschnitt des Grundwasserleiters verringern. Einbauten unter den höchsten Grundwasserspiegel sind somit nicht zulässig.
- 1.5. Der Perimeter der Überbauungsordnung Nr. 54 «Campus Langenthal - Berufsfachschule» (mit Änderung Zonenplan und Baureglement) liegt vollständig innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 für die Grundwasserfassungen «Hardwald» des Gemeindeverbandes Wasserversorgung an der unteren Langeten, WUL (WEA-Beschluss vom 17. November 2006).
- 1.6. Es sei hier vermerkt, dass das Schutzzonenreglement bei einzelnen Punkten nicht den heutigen gesetzlichen Anforderungen bezüglich Nutzungseinschränkungen und Bestimmungen entspricht. Daher gilt es auch zu prüfen, ob dem Bauvorhaben Einschränkungen aus der geltenden Gewässerschutzgesetzgebung entgegenstehen.
- 1.7. Mit dem vorliegenden Überbauungsplan sollen die in Art. 4 der UeV genannten Aspekte verbindlich geregelt werden. Im Weiteren wird auf die übergeordneten Bestimmungen verwiesen.
- 1.8. Auf Belange betreffend Grundwasser/Grundwasserschutzzone und damit zusammenhängender Aspekte wird in den verbindlichen Unterlagen zur UeO Nr. 54 nicht eingegangen. Im Erläuterungsbericht (u.a. Kapitel 5.7) wird nur auf die Lage des Planungsperrimeters innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 und auf die Zuständigkeit betreffend Gewässerschutzbewilligung hingewiesen.
- 1.9. Im Projektwettbewerb scheinen Belange betreffend Grundwasser/Grundwasserschutzzone gar nicht thematisiert worden zu sein. Dies ist aus Sicht Grundwasserschutz, auch hinsichtlich der gesamtheitlichen und nachhaltigen Betrachtung (vgl. u.a. Themen und Ziele im Bericht Preisgericht), nicht nachvollziehbar.
- 1.10. Unter Vorbehalt, dass die gesetzlichen Vorgaben im Zusammenhang mit der Grundwasserschutzzone S3 resp. die Vorgaben betreffend Gewässerschutz berücksichtigt werden, bestehen aus Sicht des Grundwasserschutzes grundsätzlich keine Einwände oder Genehmigungsvorbehalte gegen die Überbauungsordnung Nr. 54 «Campus Langenthal - Berufsfachschule» (mit Änderung Zonenplan und Baureglement).
- 1.11. Eine abschliessende Stellungnahme aus Sicht Grundwasserschutz ist mit den eingereichten Unterlagen aber nicht möglich.
- 1.12. Betreffend Legendenbeschriftung im Plan «Zonenplanänderung» weisen wir darauf hin, dass gemäss Anhang 4 Ziffer 12 der GSchV die korrekte Bezeichnung «Grundwasserschutzzone» (S1/S2/S3) lautet.  
Die *Grundwasserschutzzone S3* und *Grundwasserschutzzone S2* (nördlich Bern-Zürich-Strasse) sind im Zonenplan (ZPÄ) korrekt zu bezeichnen und darzustellen. Vgl. auch [Gewässerschutzkarte, Geportal Bern](#).

1.13. Betreffend Anfrage zum Vorprojekt (vgl. Rubrik «Weitere Beurteilungsgrundlagen») weisen wir darauf hin, dass der massgebende Grundwasserspiegel innerhalb Grundwasserschutzzonen der höchste Grundwasserspiegel ist.

1.14. Aus Sicht Grundwasserschutz weisen wir auf die nachfolgenden Punkte hin, welche bei der Projektierung zu beachten und in den Baugesuchsunterlagen zu dokumentieren sind (keine abschliessende Aufzählung):

- Für Planung und Ausführung der Liegenschaftsentwässerung (einschliesslich Versickerungsanlagen) sind die Schweizer Norm SN 592'000 (VSA/suissetec, 2012), die VSA-Richtlinie «Abwasserbewirtschaftung bei Regenwetter» (2019) und die Merkblätter des AWA massgebend. Die Bauherrschaft hat dafür qualifizierte Fachleute beizuziehen.
- Innerhalb der Grundwasserschutzzone S3 darf lediglich nicht verschmutztes Regenabwasser oberflächlich über eine biologisch aktive Bodenschicht (begrünte Humusschicht) versickert werden (Anhang 4 Ziffer 221 Abs. 1 Bst. c der GSchV). Eine unterirdische Versickerung ist nicht zulässig.  
Allfällige bestehende unterirdische Versickerungen resp. Versickerungsanlagen sind aufzuheben, die Versickerung/Entwässerung richtlinienkonform anzupassen.
- Das anfallende Regenabwasser von Verkehrs- und Platzflächen kann ggf. bei nachweislich geringer Belastung und entsprechender Nutzung auch über durchlässige Flächen zur Versickerung gebracht werden. Die nötigen Informationen/Nachweise sind auszuweisen. Vorderhand ist in der Grundwasserschutzzone S3 aber eine Versickerung über eine biologisch aktive Bodenschicht (oberflächlich diffus oder Versickerungsmulde) vorzusehen.
- Die im Bericht des Preisgerichts (zum Projektwettbewerb) beschriebene Versickerung des Oberflächenwassers im Bereich der unterkellerten Bereiche mittels Ableitung über die Natursteinpflasterung mit ausgesandeten Fugen in den Untergrund seitlich der Unterkellerung entspricht nicht den Vorgaben. Das anfallende Regenabwasser ist über eine begrünte Humusschicht versickern zu lassen, die Ableitung/Platzgestaltung entsprechend zu planen und darzustellen.
- Das Wasser aus dem Überlauf von Regenwassertanks (o.ä.) darf grundsätzlich nur oberflächlich über eine biologisch aktive Bodenschicht (begrünte Humusschicht) versickert werden. Die Mächtigkeit der Humusschicht muss dabei flächendeckend mindestens 30 cm betragen. Ferner dürfen im Regenwassertank keine Chemikalien oder Reinigungsmittel verwendet werden. Eine unterirdische Versickerung ist nicht zulässig. Das vorgesehene Wassermanagement (Nutzung Grauwasser für Reinigung und Aussenbewässerung, Versickerung überschüssiges Meteorwasser vor Ort) ist entsprechend zu planen und darzustellen.
- Bestehende Abwasseranlagen welche im Rahmen des Bauvorhabens tangiert werden, sind auf Zustand (und Dichtheit) zu überprüfen und ggf. zu sanieren. Zustand und erforderliche Sanierungsmassnahmen sind auszuweisen.
- Bestehende Versickerungsanlagen inkl. aller zugehöriger Anlagen, welche im Rahmen eines Bauvorhabens massgeblich tangiert werden, sind gemäss den geltenden Normen und Richtlinien zu überprüfen und bei Bedarf entsprechend zu sanieren resp. anzupassen.
- Alle Abwasseranlagen müssen aus geeignetem und qualitativ einwandfreiem Material sein und dicht erstellt werden. Es dürfen nur Produkte mit einer Qplus-Zertifizierung verwendet werden. Innerhalb von Grundwasserschutzzonen dürfen nur Leitungen mit spiegel- oder muffengeschweissten Rohrverbindungen erstellt werden.
- Innerhalb von Grundwasserschutzzonen sind gebäudeinterne Abwasserleitungen sichtbar zu führen (Kellerdecke). Leitungen unter der Bodenplatte (Grundleitungen) sind zu vermeiden. Wo dies nicht möglich ist, sind die Leitungen mit spiegel- oder muffengeschweissten Rohrverbindungen zu erstellen.

- Die Vorgaben betreffend Versickerung/Entwässerung von Dach-/Fassadenflächen aus Metall sind zu beachten, vgl. u.a. die obgenannte VSA-Richtlinie. Die genaue Materialart/Metallart ist auszuweisen. Es ist aufzuzeigen, dass mit dem gewählten Material/Produkttyp die Bedingungen erfüllt werden.
- Innerhalb der Grundwasserschutzzonen S gelten die Auflagen gemäss Merkblatt «Bauvorhaben innerhalb Grundwasserschutzzonen S» (Dezember 2021).

#### *Grundstücksentwässerung*

- 1.15. Das Gebiet mit Zonenplanänderung ist gemäss aktuellem generellem Entwässerungsplan (GEP) zu erschliessen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen im GEP nicht vorgesehen ist, muss das Teilprojekt «Entwässerungskonzept» durch den GEP-Ingenieur nachgeführt werden.
- 1.16. Das Gebiet mit Zonenplanänderung ist gemäss der aktuellen generellen Wasserversorgungsplanung (GWP) zu erschliessen und mit der zuständigen Wasserversorgung abzusprechen. Falls die Erschliessung neuer Bauzonen in der GWP nicht vorgesehen ist, muss diese vorgängig durch den GWP-Ingenieur nachgeführt werden.

## **2. Gebühren**

Es werden keine Gebühren verrechnet.

**AWA Amt für Wasser und Abfall**  
Betriebe und Abfall

Steiner Oliver  
PV0P58

Digital signiert von  
Steiner Oliver PV0P58  
Datum: 2024.01.18  
10:14:41 +01'00'

Oliver Steiner  
Abteilungsleiter