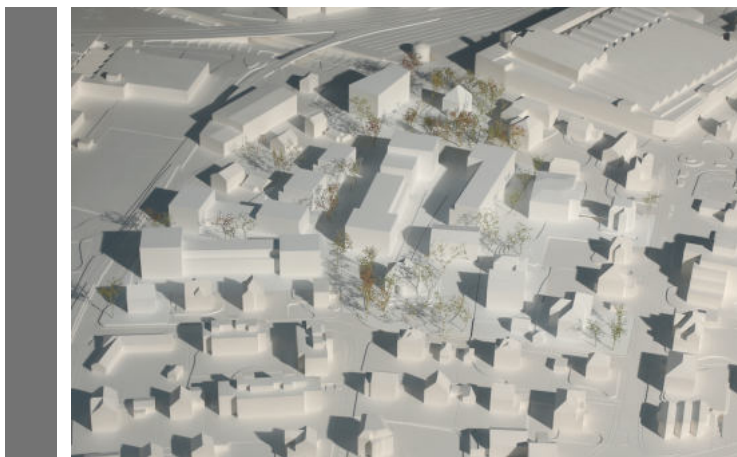


Stadt Langenthal (BE) Entwicklungsgebiet Eisenbahnstrasse Nord Testplanung Schlussbericht

22. Oktober 2021





IMPRESSUM

Veranstalterin
Stadt Langenthal

Auftraggeberin
Stadt Langenthal

Verfahrenssupport
Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich
Bearbeitung:
Susanne Frohn, dipl. Ing. Architektin BUW / MAS ETH / SIA
Maurus Hartmann, BSc Raumplanung HSR

Titelbild
Perimeter Entwicklungsgebiet Eisenbahnstrasse Nord /
Modellfoto Konzept Team Salewski Kretz Architekten

Ablage Bilder
32602_13A_21000_SB_Bilder



INHALT

1	Ausgangslage und Ziel	5
1.1	Gebiet Eisenbahnstrasse Nord	5
1.2	Eigentümer & Perimeter	6
1.3	Entwicklungsabsicht	7
	1.3.1 Allgemeine Ziele der Eigentümer/-innen	7
	1.3.2 Spezifische Ziele der Eigentümer/-innen	8
2	Aufgabenstellung	10
2.1	Ziele der Testplanung	10
2.2	Bearbeitungsthemen	10
	2.2.1 Städtebauliche Entwicklungseckwerte	10
	2.2.2 Bauliche Dichte	11
	2.2.3 Nutzungsart	11
	2.2.4 Frei- und Aussenräume	11
	2.2.5 Schrittweise Umsetzung	11
	2.2.6 Wirtschaftlichkeit	12
	2.2.7 Ausgeglichene Planungsvorteile	12
2.3	Rahmenbedingungen	12
	2.3.1 Richt- und Nutzungsplanung	12
	2.3.2 Denkmalpflege	14
	2.3.3 Erschliessung, Parkierung	15
3	Testplanungsverfahren	16
3.1	Auftraggeberin	16
3.2	Beauftragte Bearbeitungsteams	16
3.3	Begleitgremium	16
3.4	Ablauf	17
3.5	Ergebnis	18
4	Konzeptbeschriebe und Würdigungen	19
4.1	Salewski Kretz Architekten mit Rotzler Landschaftsarchitekt	19
4.2	Team camponovo baumgartner architekten mit exträ Landschaftsarchitekten und Rombo	26
5	Erkenntnisse der Testplanung	33
6	Empfehlungen zur Arealentwicklung	41
6.1	Richtkonzept	41
6.2	Thematische Empfehlungen	42



7	Fazit und Dank	44
8	Genehmigung	45
A	Anhang	46
A1	Schlussabgabe Team Christian Salewski & Simon Kretz Architekten mit Stefan Rotzler Landschaftsarchitekten	46
A2	Schlussabgabe Team camponovo baumgartner architekten mit exträ Landschaftsarchitektur und rombo	54

1 AUSGANGSLAGE UND ZIEL

1.1 Gebiet Eisenbahnstrasse Nord

Lage	Das Entwicklungsgebiet Eisenbahnstrasse Nord liegt südwestlich des Bahnhofs Langenthal, umgeben von Bützberg-, Ring-, Eisenbahnstrasse und Jägerweg; es umfasst ca. 6 Hektaren.
Entwicklungsspielräume	Durch den Rückgang der bisherigen industriellen Nutzungen bestehen Spielräume für neue Entwicklungen, einige Flächen und Gebäude stehen zur Disposition.
heterogene Struktur / Lage in Bahnhofsnahe	Das Gebiet ist heute geprägt durch eine heterogene Bebauungsstruktur aus ehemaligen Lager- und Produktionshallen mit versiegelten Aussenflächen, Wohngebäuden sowie Villen mit charakteristischen Gärten. Es befindet sich an zentraler Lage in fussläufiger Distanz zu Bahnhof und Stadtzentrum. Die Flächen verteilen sich auf unterschiedliche Eigentümer/-innen.
Umstrukturierungsgebiet	Das Gebiet ist im kommunalen Siedlungsrichtplan als Umstrukturierungsgebiet gekennzeichnet, für welches eine Nachverdichtung für gewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzungen kombiniert mit verdichteten Wohnnutzungen geprüft werden soll.



Abb. 1: Luftbild Entwicklungsgebiet Eisenbahnstrasse Nord

Qualitätsvolle Innenentwicklung Mit der Testplanung wurde eine Idee für die bauliche und freiräumliche Entwicklung des Gebiets gesucht. Im Sinne einer qualitätsvollen Innenentwicklung und ausgehend von den

Bedürfnissen der Eigentümer/-innen ist für das Gebiet eine Verdichtung zu einem lebendigen, gemischt genutzten, attraktiven, marktfähigen Quartier vorgesehen, im Rahmen derer die bestehenden räumlichen Potenziale und Qualitäten des Standortes genutzt und weiterentwickelt werden sollen.

Zielprodukt Als Ergebnis der Testplanung soll das «Zukunftsbild Entwicklungsgebiet Eisenbahnstrasse Nord» vorliegen. Auf Grundlage der Testplanungsergebnisse soll die Anpassung des Planungsrechts erfolgen können.

1.2 Eigentümer & Perimeter

Eigentumsverhältnisse Das Eigentum innerhalb des Entwicklungsgebiets «Eisenbahnstrasse Nord» verteilt sich auf gesamthaft 17 Eigentümer/-innenparteien.

«aktive» oder «passive» Mitwirkung Je nach Interessenslage, Entwicklungsspielräumen und Absicht beteiligten sich die Eigentümer/-innen «aktiv» oder «passiv» an der Testplanung.

aktive Eigentümer Vier Eigentümer/-innen beteiligten sich «aktiv» am Verfahren:

- Ammann Group, Langenthal
- Rudolf Steiner-Schule Oberaargau
- Adelbert Meinrad Meyer, Langenthal
- Einwohnergemeinde Stadt Langenthal



Abb. 2: Übersichtsplan «aktive» Eigentümer/-innen

Kernperimeter	Die Grundstücke im Eigentum der vier «aktiven» Eigentümer/-innen bilden zusammen den Kernperimeter, für welchen in der Testplanung konkrete Lösungsvorschläge darzustellen waren; der Betrachtungsperimeter wurde Überlegungen einbezogen.
passive Eigentümer/-innen	Als «passive Eigentümer/-innen» wurden Eigentümer/-innen bezeichnet, welche sich mit ihrem Eigentum innerhalb des Entwicklungsgebiets (Betrachtungsperimeter) befinden, jedoch nicht an den Workshops teilnahmen und sich nicht an den Verfahrenskosten beteiligten.

1.3 Entwicklungsabsicht

Absicht und Ziele	Im Sinne einer qualitätsvollen Innenentwicklung und ausgehend von den Bedürfnissen der Eigentümer/-innen soll für das Entwicklungsgebiet Eisenbahnstrasse Nord eine Verdichtung zu einem lebendigen, gemischt genutzten, attraktiven, marktfähigen Quartier vorgesehen werden. Die bestehenden räumlichen Potenziale und Qualitäten des Standortes sollen genutzt und weiterentwickelt werden.
-------------------	--

Die Eigentümer/-innen haben ihre Bedürfnisse und Ziele für die Entwicklung des Gebiets Eisenbahnstrasse Nord formuliert:

1.3.1 Allgemeine Ziele der Eigentümer/-innen

Potenziale	<p>Entwicklungspotenziale und Chancen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Das Gebiet soll künftig als lebendiges, gemischt genutztes, nachverdichtetes Quartier in Erscheinung treten und erlebbar werden. - Der Quartiercharakter soll geklärt und entwickelt werden. - Die Attraktivität des Perimeters soll gesteigert werden, indem eine Entwicklung zum Arbeits- und Lebensraum für unterschiedliche Nutzer- und Anwohnergruppen vorgesehen wird.
Ideen	<p>Übergeordnete Ideen</p> <ul style="list-style-type: none"> - Eine Begrünung und Belebung des Gebiets wird gewünscht. Es Freiräume mit gemeinschaftlicher Nutzung sollen vorgesehen werden. - Es soll ein störungsfreies Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen (Arbeiten / Gewerbe, evtl. industrielle Nutzung, Wohnen, Bildung / Schule / Kindergarten, sowie Nahversorgung, evtl. Kultur- und Freizeitnutzungen) ermöglicht werden (durchmischte Zone).

- Es soll ein differenzierter, objektspezifischer Umgang mit den bestehenden Gebäuden gepflegt werden.
- Das Thema der schrittweisen Transformation soll bearbeitet werden.

Verbesserungsvorschläge **Konkrete Verbesserungsvorschläge**

- Die Arealerschliessung muss verbessert werden (verbesserte Zugänglichkeit des Arealinneren, Zugänge / Zufahrten ab Eisenbahn- und Ringstrasse).
- Eine innere Durchlässigkeit, mit öffentlichen Wegen bzw. eine zweckmässige Quartierserschliessung werden benötigt.

Mögliche Nutzungen **Mögliche Nutzungen**

- Das Nutzungskonzept muss zukunftsfähig sein.
- Spezifische, intelligente, marktfähige Wohnkonzepte für welche in Langenthal ein nachgewiesener Bedarf besteht, also auch «nicht-mainstream-Wohnen» (z.B. Mehrgenerationenwohnen, gemeinschaftliches Wohnen, Alterswohnen, begrüntes Wohnen) sollen aufgezeigt werden.
- Dienstleistungsnutzungen (z.B. Büros, Praxen) sind gut denkbar.
- Gewerbliche Nutzungen werden ebenfalls begrüsst, sofern diese nachbarschaftsverträglich vorgesehen werden und ein entsprechender Bedarf besteht.
- Bildungseinrichtungen (Ausbildung, Schule, Kindertagesstätte) können positiv zur Belebung und Positionierung des Gebiets beitragen.
- Nutzungen für Nahversorgung / Verkauf (z.B. Detailhandel / Quartierladen) sind zu prüfen.
- Kultur- und Freizeitnutzungen sowie Gastronomieangebote können in untergeordnetem Mass geprüft werden.

1.3.2 Spezifische Ziele der Eigentümer/-innen

Ammobilien AG **Ammobilien AG**

- Die Ammobilien AG AIM strebt grundsätzlich eine bedarfsgerechte Entwicklung des Areals an, Nutzungsart und Nutzungsmass sollen entsprechend konkreter Bedarfe definiert werden. Die AIM beabsichtigt, ihr Land / ihren Landanteil selbst zu beplanen, zu bebauen und im eigenen Portfolio zu behalten oder Teile davon (Eigentumswohnungen) im Baurecht abzugeben.
- Das Projekt soll als nachhaltig-profitables resp. profitabelnachhaltiges Vorhaben entwickelt werden. Es soll ein im weitesten Sinne «durchlässiges» Quartier entstehen, dies nicht nur im räumlichen Sinne, sondern auch hinsichtlich Alter, Einkommen, sozialem Status etc., in welchem eine Heterogenität,

Lebendigkeit und eine «schöne Durchmischung» entstehen kann. Das Angebot soll ein breites Nutzerspektrum ansprechen und z.B. ein Zusammenleben unterschiedlicher Altersklassen Alte, Junge, Mittelalte ermöglichen.

- Der Fortbestand und der Ausbau des Ausbildungszentrums Mittelland AZM muss nicht mehr im Entwicklungsgebiet Eisenbahnstrasse Nord gewährleistet werden. Die bisherigen Gebäude, in welchen das AZM heute angesiedelt ist (Eisenbahnstrasse 44 + 46E) sollen gemeinsam mit dem verbundenen Gebäudeteil Eisenbahnstrasse 46 im oberirdischen Teil rückgebaut werden. Die bestehende Tiefgarage unter dem bestehendem Gebäude Eisenbahnstrasse 44 - 46 soll, wenn möglich, bestehen bleiben.

Adelbert Meyer **Adelbert Meyer**

- Seitens Adelbert Meyer besteht kein kurzfristiger Entwicklungsbedarf. Der bestehende Dachdeckerbetrieb soll weiterhin in Zentrumsnähe fortgeführt werden können, Position und Lage innerhalb des Gebiets sind offen.

Rudolf Steiner-Schule **Rudolf Steiner-Schule**

- Für eine Verbesserung des Betriebs der Rudolf Steiner-Schule und für kürzere Wege wird die Bündelung der heute auf dem Areal verstreut angesiedelten Nutzungen gewünscht. Für die künftige Rudolf Steiner-Schule lag ein detailliertes Rauprogramm mit den gewünschten Nutzungen vor.

Einwohnergemeinde Langenthal **Einwohnergemeinde Langenthal**

- Ausgangssituation: Im Gebäude Ringstrasse 24 befindet sich eine Tagesschule, der 1. Stock des Gebäudes ist fremdvermietet. Die Tagesschule soll auf die Standorte Hard und Kreuzfeld aufgeteilt werden und wird den heutigen Standort verlassen. Die Liegenschaft ist mittelfristig frei verfügbar; wie mit der Liegenschaft verfahren werden soll, ist heute noch unbestimmt.
- Ziele: Eine Umnutzung der Parzelle Nr. 1465 ist erwünscht. Ein Rückbau der Liegenschaft im rückwärtigen Teil der Ringstrasse 24b, a und c (Pavillon) nach Wegzug der Tagesschule ist wünschenswert. Die am östlichen Arealrand gelegene Villa (Ringstrasse 24) soll mit neuer Nutzung erhalten werden. Eine Nutzung für Einrichtungen der Stadt Langenthal ist aktuell nicht vorgesehen.
- Handlungsspielraum: Eine Abgabe im Baurecht oder ein Verkauf der kompletten städtischen Liegenschaft ist denkbar. Teilweise Abparzellierungen des vorderen und des rückwärtigen Bereichs sind möglich. Voraussetzung sind attraktive Nutzungsoptionen und geeignete Bebauungsvorschläge (auch bezüglich Erschliessung, Freiraum).

2 AUFGABENSTELLUNG

2.1 Ziele der Testplanung

Entwicklungseckwerte	Um das Potenzial des Gebiets auszuloten und die Eckwerte der Entwicklung festzulegen, wurde eine Testplanung durchgeführt.
Schlüsselfragen	<p>Es stellten sich folgende Schlüsselfragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wie kann die schrittweise Transformation des Entwicklungsgebiets Eisenbahnstrasse Nord zu einem lebendigen, durchmischten, marktfähigen Quartier erfolgen? - Welchen Charakter soll das künftige Quartier haben («letzter Teil des Bahnhofquartiers Richtung Süden...», «Auftakt zum Vorstadtgürtel...», «eigenständiges Quartier/Insel...», «Ansammlung verschiedener Siedlungen...», «eine einzige grosse Überbauungen...», «ein Stadtbaustein...», ...)? - Welche Dichte ist sinnvoll und welche Körnigkeit ist dem Quartier angemessen?
«Zukunftsbild Eisenbahnstrasse Nord»	Ziel der Testplanung war es, ein «Zukunftsbild Entwicklungsgebiet Eisenbahnstrasse Nord» darzustellen, welches als Basis für die Arealentwicklung und die Anpassung des Planungsrechtes verwendet werden kann.

2.2 Bearbeitungsthemen

Zukunftsbild	Es galt, ein qualitätsvolles, städtebaulich-freiraum-planerisches Konzept für die Zukunft des Gebiets zu erarbeiten, die Bedürfnisse der aktiven Grundeigentümer/-innen umzusetzen und die kantonalen und kommunalen Zielsetzungen zu berücksichtigen.
Entwicklungseckwerte	<p>2.2.1 Städtebauliche Entwicklungseckwerte</p> <p>Als Ergebnis sollten Aussagen zu folgenden Eckwerten vorliegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Art und Mass der Nutzung / Nutzungsverteilung - Bebauungstypologien / Höhenentwicklung - Frei- und Aussenraum - Erschliessung und Parkierung - Etappierung - nachhaltige Wirtschaftlichkeit
massgebliche Projektbestandteile	Als massgebliche Bestandteile des Vorhabens sollten ein zweckmässiges Freiraumgerüst, eine funktionale Einbindung in die Umgebung und eine bedarfsgerechte innere Erschliessung sowie übergeordnete Anbindung entwickelt werden.

stadträumlich und wirtschaftlich ausgewogene Dichte	<p>2.2.2 Bauliche Dichte</p> <p>Bzgl. der baulichen Dichte war das Ziel der Eigentümer/-innen die Ausgewogenheit einer stadträumlich verträglichen baulichen Dichte einerseits und eines wirtschaftlich-nachhaltigen Ergebnisses andererseits. Die von den Teams erarbeiteten Lösungsvorschläge wurden bzgl. ihrer stadträumlichen Verträglichkeit und ihrer Wirtschaftlichkeit beurteilt; eine Herausforderung bestand darin, trotz erhöhter Dichte, rücksichtsvoll auf die Bebauungsstruktur der Umgebung einzugehen.</p>
Mischnutzung	<p>2.2.3 Nutzungsart</p> <p>Entsprechend den Vorgaben des kommunalen Siedlungsrichtplanes und den Bedürfnissen der Eigentümer/-innen sollte eine Mischung aus Arbeitsnutzungen (Gewerbe, Dienstleistung), Bildung (Schulen, Ausbildungsbetrieb), Wohnnutzungen sowie Nahversorgung vorgesehen werden; Kultur- und Freizeitnutzungen sollten ergänzend geprüft werden.</p>
Identitätsstiftung, hohe Aufenthalts- und Wohnqualität, ausgewogene Gliederung, ökologischer Wert	<p>2.2.4 Frei- und Aussenräume</p> <p>Die künftigen Frei- und Aussenräume sollen zur Identitätsstiftung des neuen Quartiers beitragen und eine hohe Aufenthalts- und Wohnqualität gewährleisten. Das neue Quartier soll auch dank des Freiraumkonzeptes in deutlichem Bezug zum angrenzenden Umfeld stehen und städtebaulich eingebunden sein. Es sollten differenzierte, attraktiv und sorgfältig gestaltete Aussenräume mit Bezug zur Umgebung erarbeitet werden, mit Synergien zwischen den einzelnen Teilgebieten und gemeinsam genutzten und für mehreren Liegenschaften zugänglichen Aussenräumen und Spielflächen. Die Freiräume sollten entsprechend der Bedürfnisse der künftigen Nutzenden und Anwohnenden geplant werden und in öffentliche, halbprivate und private Bereiche gegliedert sein. Der künftige Aussenraum sollte als gut ausgestattet, materialisiert und bepflanzt konzipiert werden und eine starke Durchgrünung von hohem ökologischem Wert und mit Massnahmen zur Verbesserung des Stadtklimas aufweisen. Vorgefundene ökologischen Werte sollten aufgezeigt und in die Planung integriert werden.</p>
schrittweise, eigentumsunabhängige Transformation	<p>2.2.5 Schrittweise Umsetzung</p> <p>Die Entwicklung des Areals sollte im Rahmen der Testplanung schrittweise konzipiert werden. Die Entwicklungsetappen sollten sich am effektiven Bedarf (Markt) und an den Bedürfnissen der Eigentümer/-innen orientieren. Die unterschiedlichen Umsetzungshorizonte der Eigentümer/-innen sollten zu einem Gesamtkonzept gefügt und eine unabhängige Entwicklung der jeweiligen Eigentumsbereiche ermöglicht werden. Es sollten Szenarien gezeigt werden, bei denen jede Etappe unabhängig</p>

umgesetzt werden kann und für sich sowie mit dem Bestand eine sehr gute Qualität erreicht. Zwischenzustände sollten prägnante, freiraumbezogene Qualitäten und Mehrwerte aufweisen, um aus freiräumlicher, städtebaulicher und verkehrlicher Sicht über längere Zeiträume bestehen zu können.

2.2.6 Wirtschaftlichkeit

Nachhaltig-profitable Lösung

Grundsätzlich wird eine nachhaltig-profitable Lösung angestrebt, ein grosser Teil der neuen Flächenangebote muss als Mietobjekt auch in Zukunft am Markt bestehen können. Es ist eine wirtschaftliche Lösung mit gutem Verhältnis der Baukosten zum Nutz- resp. Wohnwert über die gesamte Lebensdauer anzustreben. Der Wirtschaftlichkeit ist in allen Projektbereichen hohe Beachtung zu schenken. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsprüfung wurden zum einen die Ertragsmöglichkeiten, d.h. die Rendite, zum anderen die Markttauglichkeit, also die Attraktivität am Markt beurteilt.

2.2.7 Ausgegliche Planungs Vorteile

Spielräume und
ausgegliche Vorteile

Es wird angestrebt, dass alle aktiven Eigentümer/-innen ausgeglichene Vorteile aus der Entwicklung beziehen können und dass unterschiedlich gartete Vorteile ausgeglichen werden können¹. Dies ist sowohl in der Planungsvereinbarung als auch im Pflichtenheft formuliert. Planungsspielräume solle künftig unter den Eigentümern/-innen z.B. als Erteilung von Wegrechten / Überfahrten gewährt werden. Das Thema wird in der Weiterbearbeitung im Dialog der Eigentümer/-innen zu bearbeiten und auszuhandeln sein. Nach Abschluss der Testplanung sind die genauen baulichen Dichten pro Parzelle und Eigentümer/-in unter Berücksichtigung der im Richtkonzept vorgesehenen Erschliessungsflächen sowie mögliche Ausgleichsmechanismen zu eruieren.

2.3 Rahmenbedingungen

2.3.1 Richt- und Nutzungsplanung

Kommunaler Siedlungsrichtplan:
Umstrukturierungsgebiet

Das Gebiet Eisenbahnstrasse Nord ist im «Kommunalen Siedlungsrichtplan Langenthal» als «Umstrukturierungsgebiet» dargestellt, für welches mit mittelfristigem Realisierungszeitraum (2021 - 2024) eine Nachverdichtung für gewerbliche und dienstleistungsorientierte Nutzungen kombiniert mit verdichteten Wohnnutzungen geprüft werden soll. Langfristiges Ziel ist eine

¹ Der Wertausgleich kann zum gegebenen Zeitpunkt z.B. als finanzielle Entschädigung, Flächenausgleich, gegenseitige Erteilung von Rechten o.ä. erfolgen.

Umstrukturierung und Erneuerung zu einem lebendigen (Wohn-)Quartier.

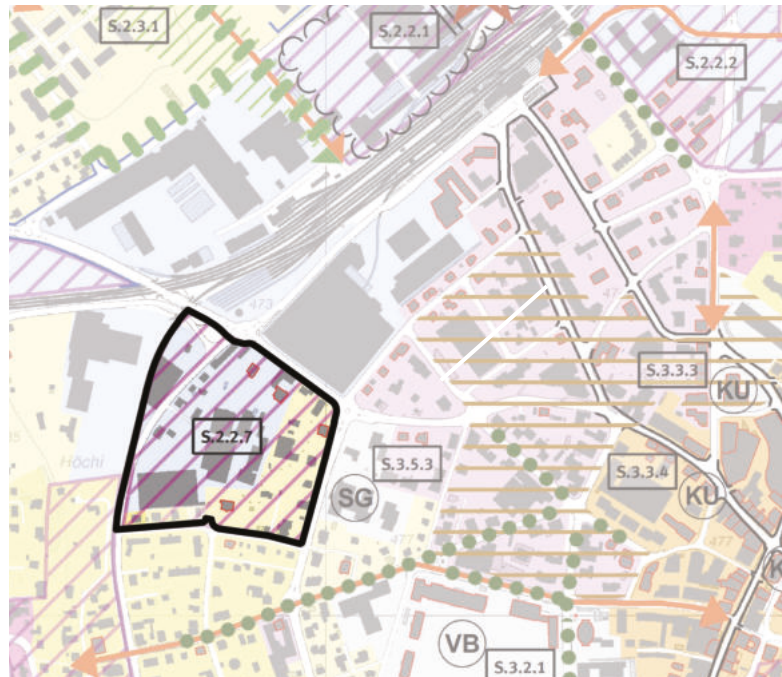
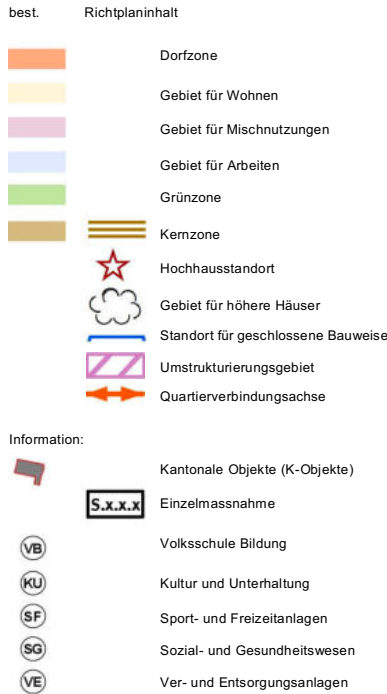


Abb. 3: Übersichtsplan Kommunalen Siedlungsrichtplan Langenthal

Zonenplan

Gemäss Zonenplan der Stadt Langenthal sind die Flächen im Gebiet Eisenbahnstrasse Nord hauptsächlich der «Arbeitszone Aa» sowie zu einem Teil der «Wohnzone W3» zugeordnet.

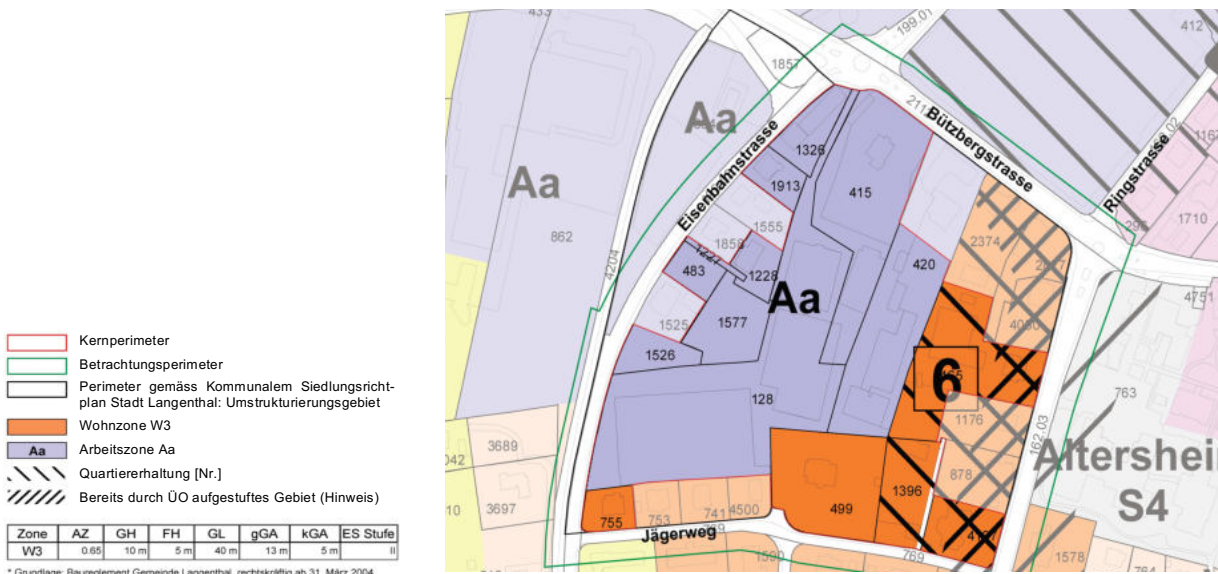


Abb. 4: Zonenplan Stadt Langenthal

Ein Teilbereich an Bützberg-, Ringstrasse, Jägerweg soll in seinem Charakter erhalten bleiben, der entsprechende Bereich ist

gemäss Bau- und Zonenordnung der Stadt Langenthal als «Quartiererhaltung, Gebiet Nr. 6» bezeichnet.

2.3.2 Denkmalpflege

kantonales Bauinventar

Gemäss dem Bauinventar des Kantons Bern sind einige Gebäude als «schützenswert» oder «erhaltenswert» eingestuft; ein Bereich ist als «wertvolle Baugruppe» bezeichnet, ein anderer als «Strukturgruppe».

Allgemein

- Kernperimeter
- Betrachtungsperimeter
- Perimeter gemäss Kommunalem Siedlungsrichtplan Stadt Langenthal: Umstrukturierungsgebiet

Bauinventar des Kantons Bern

- Strukturgruppe
- Baugruppe
- erhaltenswertes Objekt
- schützenswertes Objekt

Erläuterungen:

Schützenswerte Baudenkmäler sollen wegen ihrer bedeutenden architektonischen Qualität oder ihrer ausgeprägten Eigenschaften ungeschmälert bewahrt werden. Erhaltenswerte Baudenkmäler sollen wegen ihrer ansprechenden architektonischen Qualität oder ihrer charakteristischen Eigenschaften geschont werden (vgl. Art. 10a BauG). «Baugruppen» sind Ensembles von Häusern, welche sich durch einen räumlichen oder historischen Zusammenhang auszeichnen.

Quartiererhaltung gem. Zonenplan

- Gebiet Nr. 6, besondere Merkmale: Repräsentative Wohnbauten aus der Zeit um 1900 als Teile des Villengürtels stehen im Dialog mit Industriebauten aus der gleichen



Abb. 5: Übersichtsplan Kantonale Denkmalpflege

- Kernperimeter
- Betrachtungsperimeter
- Perimeter gemäss Kommunalem Siedlungsrichtplan Stadt Langenthal: Umstrukturierungsgebiet
- Bestand
- Gebäude schützenswert Kantonales Bauinventar
- Gebäude erhaltenswert Kantonales Bauinventar



Abb. 6: Übersichtsplan ICOMOS

schützenswerte Gärten

Einige Gärten im Gebiet Eisenbahnstrasse Nord werden vom ICOMOS für den Schutzstatus «erhaltenswert» empfohlen: Bützbergstrasse 33, Jägerweg 12, Ringstrasse 22 und 30; einige

Gärten werden für den Status «schützenswert» empfohlen: Bützbergstrasse 37 (Villa Sonnheim), Jägerweg 6 (Villa Rosenau) und 6a.

2.3.3 Erschliessung, Parkierung

zentrale Lage, gut erschlossen

Das Gebiet Eisenbahnstrasse Nord befindet sich an zentraler, gut erschlossener Lage in Langenthal, mit der Bushaltestelle Lindenhof an der Ringstrasse, der Bahnhof ist zu Fuss in ca. 5 Minuten erreichbar. Die Haupteerschliessung des Areals für den motorisierten Verkehr soll künftig ab der Eisenbahnstrasse erfolgen, eine zweite Zufahrt ab der Ringstrasse ist voraussichtlich möglich. Direkte Veloverbindungen bestehen vom Entwicklungsgebiet über die Bützbergstrasse in die Innenstadt, über die Schorenstrasse in Richtung Innenstadt und zum Schulzentrum Kreuzfeld, über die Eisenbahnstrasse in Richtung Bahnhof sowie über Eisenbahn- und Ringstrasse in Richtung südliche Stadtteile und Lotzwil. Im kantonalen Sachplan Veloverkehr ist die Eisenbahnstrasse als übergeordnete Veloverbindung verankert (Velovorrangroute in Prüfung). Die Parkierung sollte künftig quartierverträglich und grundsätzlich unterirdisch angeordnet werden. Im Einzelfall sind oberirdische Parkplätze (z.B. Kurzzeit-, Besucher-, Behindertenparkplätze) denkbar.

3 TESTPLANUNGSVERFAHREN

3.1 Auftraggeberin

Auftraggeberin Auftraggeberin des Verfahrens war die **Stadt Langenthal**.

3.2 Beauftragte Bearbeitungsteams

Bearbeitungsteams Folgende zwei Bearbeitungsteams wurden für die Bearbeitung der Testplanung beauftragt:

- **Christian Salewski & Simon Kretz Architekten** (Architektur/Städtebau) mit **Stefan Rotzler Landschaftsarchitekten BSLA (Freiraum)**
- **camponovo baumgartner architekten** (Architektur/Städtebau) mit **exträ Landschaftsarchitekten** (Freiraum) und **Rombo** (Mobilität/Verkehr)

3.3 Begleitgremium

Beurteilungsgremium Für die Auswertung und Beurteilung der Studien wurde ein Beurteilungsgremium eingesetzt, welches Empfehlungen für die weitere Bearbeitung und zur Vertiefung einzelner Themen und Fragestellungen im Rahmen der Workshops formulierte.

Sachexperten

- Sachexperten (mit Stimmrecht)
- Reto Müller, Stadtpräsident Langenthal
 - Christoph Michael Ammann, Ammann Group Langenthal
 - Jochen Berner, Ammann Group Langenthal, Immobilien AG
 - Monika Merkli, Rudolf Steiner-Schule Oberaargau
 - Adelbert Meyer

Fachexperten

- Fachexperten (mit Stimmrecht)
- Sabine Gresch, Stadtbaumeisterin Langenthal (Fachmoderation)
 - Anna Jessen, Prof. Dipl. Architektin ETH BSA, jessenvollenweider architektur, Basel; Fachexpertin Städtebau/Architektur

- Yvonne Rudolf, Dipl. Architektin, ETH BSA, Galli Rudolf Architekten, Zürich; Fachexpertin Bau- und Planungskommission Stadt Langenthal; Fachexpertin Städtebau/Architektur
- Marlis David, dipl. Ing. Landschaftsarchitektin FH, David & von Arx Landschaftsarchitektur, Solothurn; Fachexpertin Freiraum / Landschaftsarchitektur
- Peter Zeugin, lic. phil. I, Zeugin Gölker Immobilienstrategien GmbH, Fachexperte Markt/Wirtschaftlichkeit

Beratende Experten / Begleitung

- | | |
|---|--|
| Beratende Experten
(ohne Stimmrecht) | <ul style="list-style-type: none"> - Markus Meier, Innenarchitekt FH VSI, Berater RSSO - Benjamin Meyer, Architekt MA ZFH/SIA, Berater Adelbert Meyer - Adrian Stäheli, Kantonale Denkmalpflege Bern (Fachexperte, Ersatz) - Dirk Lohaus, Fachstellenleiter Raum und Siedlung, Stadtbauamt Langenthal (bis Dezember 2020); Leyla Erol, Projektleiterin Raum- und Verkehrsplanung (seit Juni 2021) - Stefan Fleischhauer, PBK AG (Unterstützung Peter Zeugin) - Susanne Frohn, Maurus Hartmann, Planpartner AG, Verfahrensbegleitung (Prozessmoderation) - Thilo Wieczorek, Vorsteher Finanzamt Stadt Langenthal |
|---|--|

Verfahrensbegleitung Der Projektsupport des Verfahrens erfolgt durch die Firma Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich.

Ansprechpersonen:

- Susanne Frohn, Dipl. Ing. Arch. BUW / SIA;
sfrohn@planpartner.ch | T +41 44 250 58 80
- Maurus Hartmann, Raumplaner FH;
mhartmann@planpartner.ch | T +41 44 250 58 31

3.4 Ablauf

- | | |
|--------------------|--|
| Startveranstaltung | Den Auftakt der Testplanung bildete die Startveranstaltung, anlässlich welcher den Planungsteams die Aufgabe erläutert und die Arbeitsunterlagen ausgegeben wurden und eine geführte Arealbegehung stattfand. |
| Dialogverfahren | Die Testplanung wurde als Dialogverfahren mit drei Workshops durchgeführt, anlässlich derer die Zwischenresultate von den Bearbeitungsteams präsentiert und gemeinsam mit dem Beurteilungsgremium diskutiert wurden. Die Präsentationen der Teams und die anschliessenden Diskussionen mit dem |

Beurteilungsgremium fanden im Plenum unter Anwesenheit beider Teams statt. Nach Verabschiedung der Teams diskutierte das Gremium die Vorschläge ohne Beisein der Verfassenden. Die Erkenntnisse und Hinweise für die weitere Bearbeitung wurden den Bearbeitungsteams in Protokollform übergeben.

- Workshop 1 Am ersten Workshop vom 16. Februar 2021 wurden die Auftragsanalyse sowie erste Strategien, Konzeptvarianten und Zielbilder diskutiert.
- Workshop 2 Bis zum zweiten Workshop vom 10. Mai 2021 wurde die Konzepte aufgrund der Rückmeldungen des Gremiums weiterentwickelt, der Kernperimeter vertieft bearbeitet und das Gesamtkonzept konsolidiert und mit dem Gremium erneut diskutiert.
- Schlussworkshop Am Schlussworkshop vom 6. Juli 2021 wurden die Schlussfassungen der Konzepte präsentiert und mit dem Beurteilungsgremium diskutiert. Nach der Verabschiedung der Teams diskutierte das Beurteilungsgremium die Vorschläge vergleichend, wählte ein Konzept als Grundlage für die weitere Arealentwicklung aus und formulierte die Erkenntnisse für die weitere Arealentwicklung.

Terminübersicht	Verfahrensschritt	Termin
	Startveranstaltung / Briefing	3. Dez. 2020
	Schriftliche Fragestellung	bis 11. Dez. 2020
	Workshop 1	16. Feb. 2021
	Workshop 2	10. Mai 2021
	Schlussworkshop	6. Juni 2021
	Schlussabgabe	30. Juni 2021
	Dokumentation	September 2021

3.5 Ergebnis

- Ergebnis Als Ergebnis der Testplanung liegen zwei Konzeptvorschläge vor. Im vorliegenden Bericht sind die Ergebnisse dokumentiert (vgl. Anhang A1 - A3) und gewürdigt (vgl. Kapitel 4) sowie die Erkenntnisse und Empfehlungen für die weitere Arealentwicklung formuliert (vgl. Kapitel 5, 6).

4 KONZEPTBESCHRIEBE UND WÜRDIGUNGEN

4.1 Salewski Kretz Architekten mit Rotzler Landschaftsarchitekt

Architektur / Städtebau Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH, Zürich

Mitarbeit: Simon Kretz, Christian Salewski, Jeanne-Marie Lécho

Freiraum Stefan Rotzler Landschaftsarchitekt BSLA, Zürich

Mitarbeit: Stefan Rotzler

Konzeptbeschreibung Ergebnis

Leitidee Die präzise Analyse der Historie und der Gegebenheiten führt zu einem grundlegenden Verständnis des Areals zwischen Bützberg-, Eisenbahn-, Ringstrasse und Jägerweg. Die durch Analogien und Metaphern wie der «Collage City», «Konglomerat» oder dem «Wurzelgeflecht» gestützte Deutung des Gevierts führt direkt zum übergeordneten Konzept. Unter dem Leitgedanken «Gartenstadt trifft auf Industrie» wird eine verdichtete Bauweise dem Ring aus Villen und Einzelhäusern mit filigranen Maststäben gegenübergestellt.



Abb. 7: Situation, Team Salewski Kretz Architekten

Einbezug des Bestandes Der L-förmige Fussabdruck der beiden Hallenstandorte in der Mitte und in Randlage des Areals zur Eisenbahnstrasse wird gleichsam fortgeschrieben, indem die imaginären Ränder in eine neue Bebauungsstruktur überführt werden. Ausserhalb dieser Intervention wird der Ring der bestehenden Villen und Häuser behutsam ergänzt. Damit wird zielführend auf die verschiedenen Orte und adressbildenden Ränder eingegangen.

Die kräftigen neuen Strukturen verankern und stärken das neue Bild des Quartiers. Auch ist der selbstverständliche Einbezug der beiden Villen Sonnheim und Rosenau überzeugend. Die Dichte der 2- bis 4-geschossigen Bauten sowie punktueller Ausprägungen von 5 Geschossen wird als angenehm und verträglich wahrgenommen.



Abb. 8: Modellfoto Nord-Ansicht, Team Salewski Kretz Architekten

Freiraum Das von Nord nach Süd und gegen Westen zur Eisenbahnstrasse durch den so genannten «postindustriellen» Aussenraum durchwobene Areal schafft Reminiszenzen zur befreiten Grossräumigkeit industrieller Areale, welcher als Begegnungs- und Identifikationsraum vielfältig genutzt werden soll. Dessen Abgrenzung zu den Adressen der Bauten durch Vorgärten und höhergelegte Vorzonen und die Überlegungen zur Choreografie der Quartiernutzungen entlang dieses Freiraums sind durchdacht und werden nachvollzogen. Jedoch wird die Ausdehnung des zwar versickerungsfähigen und durch Grüninseln belebten, jedoch trotzdem eher hart wirkenden Raums als allzu flächig empfunden.

Zudem schafft die Kreuzung der Nord-Süd-Verbindung durch die Hofquerung zur Eisenbahnstrasse eine prominente platzartige Situation und eine Konkurrenz zum eigentlichen, das Areal

querenden, mittigen Längsraum. Ein Begrünen des westseitigen Hofes würde die «industrielle Mitte» klärend stärken. Zudem würden zu den Wohnungen attraktive Südgärten geschaffen.



Abb. 9: Schema Nord-Südverbindung, Team Salewski Kretz Architekten



Abb. 10: Situation, Team Salewski Kretz Architekten

Das zum «postindustriellen» Aussenraum komplementäre, feinere und in den Freiraum eingebettete Wege- und Erschließungsnetz wird als zielführend betrachtet.

Der Ringweg um Mitte und Einzelbauten, die Querwege zur Ringstrasse wie auch ein möglicher Kurzschluss zur Eisenbahnstrasse sind Teil dieses fein verästelten Wegenetzes.

Architektur / Städtebau

Die entwickelten Typologien und Setzungen schaffen sinnfällige Gefässe für eine übersichtliche und klare Raumdisposition, Nutzungsverteilung und -Mischung.

Die Längsbauten stellen als eine Fügung aus Zeile und höherem Kopfbau eine verdichtete Bebauungstypologie dar, welche paarweise je einen halboffenen Hof formen. Die prägnanten Köpfe sind adressbildend und schaffen Bezüge zu bestehenden Häusern im Ring. Die Typologie bildet – wie die Referenzen der Verfasser illustrieren – ein Gefäss für einen vielfältigen und entwicklungsfähigen Wohnungsbau. Allerdings wird die volumetrische Ausbildung der beiden Längsbauten der «Mitte» hinsichtlich Querung und Attikaausbildung als nicht zwingend beurteilt.

Der kräftige Auftritt des fünfgeschossigen sich zum Kreisel konisch verjüngenden Baukörpers zum Bahnhofareal wird unterstützt. Die Vorzone wurde im Bezug zum Kreisel und zur Villa Sonnheim bereits austariert und eine gewisse Harmonisierung zum Garten durch eine grosse Baumsetzung gesucht. Dennoch

entsteht die Wirkung eines Nebeneinanders von Baukörper, Vorplatz, Villa und Garten, welcher an dieser städtebaulichen Schlüsselstelle noch nicht überzeugt.

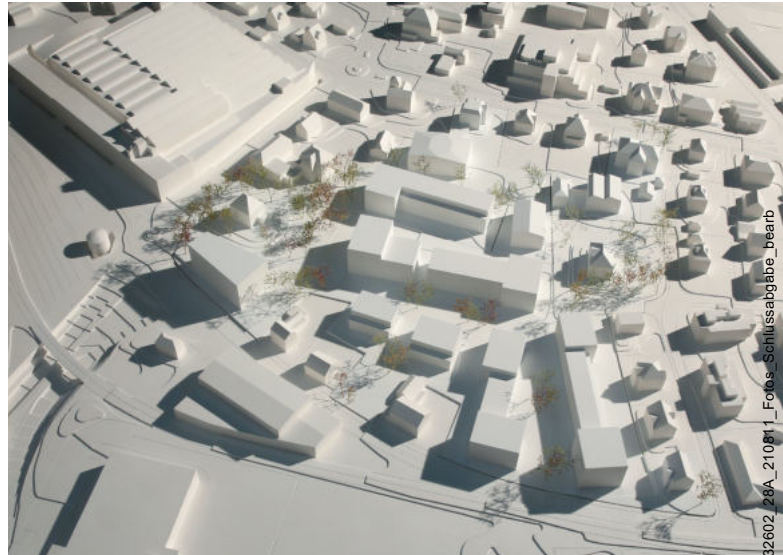


Abb. 11: Modellfoto West-Ansicht, Team Salewski Kretz Architekten

Die gut proportionierten kubischen Einzelbauten entlang der Mitte fungieren als eine Art Stadthäuser im «back-to-back» mit den Arbeiterhäusern und eröffnen ein Nutzungspotential für spezielle Wohnformen. Die auf dem freien Grundstück an der Eisenbahnstrasse eingebettete Spielwiese mit der Fläche gemäss kantonaler Vorgabe ist hinsichtlich ihrer peripheren Lage und möglicher Nutzungskonflikte ein überraschender, gebrauchstauglicher Vorschlag. Die Standortlösung wird zu verifizieren sein.

- Rudolf Steiner-Schule Die vom Team bereits im Workshop 1 präsentierte Entwicklung der Rudolf Steiner-Schule im Südosten des Areals als Lerncampus bietet aus Sicht der Schule die erforderlichen kurz- und langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten. Das Areal funktioniert erschliessungstechnisch vom Rest des Areals autonom, sodass der Grad der Öffentlichkeit austariert werden kann. Das grosse Neubauvolumen der Turnhalle auf dem Grundstück der Stadt Langenthal wird in den inneren Ring aus Einzelbauten eingebunden und bietet das Potential für eine eigenständige Architektur. Die ausserschulische Nutzung der Turnhalle wird jedoch in den nächsten Schritten etwelche Fragen bezüglich der Zugänglichkeit und der Erschliessung (Parkplätze) aufwerfen.
- Etappierung Durch das parzellenscharfe Konzept ist eine eigentümerunabhängige Entwicklung der Bauten gegeben. Die Etappierung und die örtlichen Zwischennutzungen wurden schlüssig aufgezeigt.

Die Schnittstellen in der Realisierung des Freiraums werden in der weiteren Bearbeitung zu klären sein.

Entwicklungsbausteine

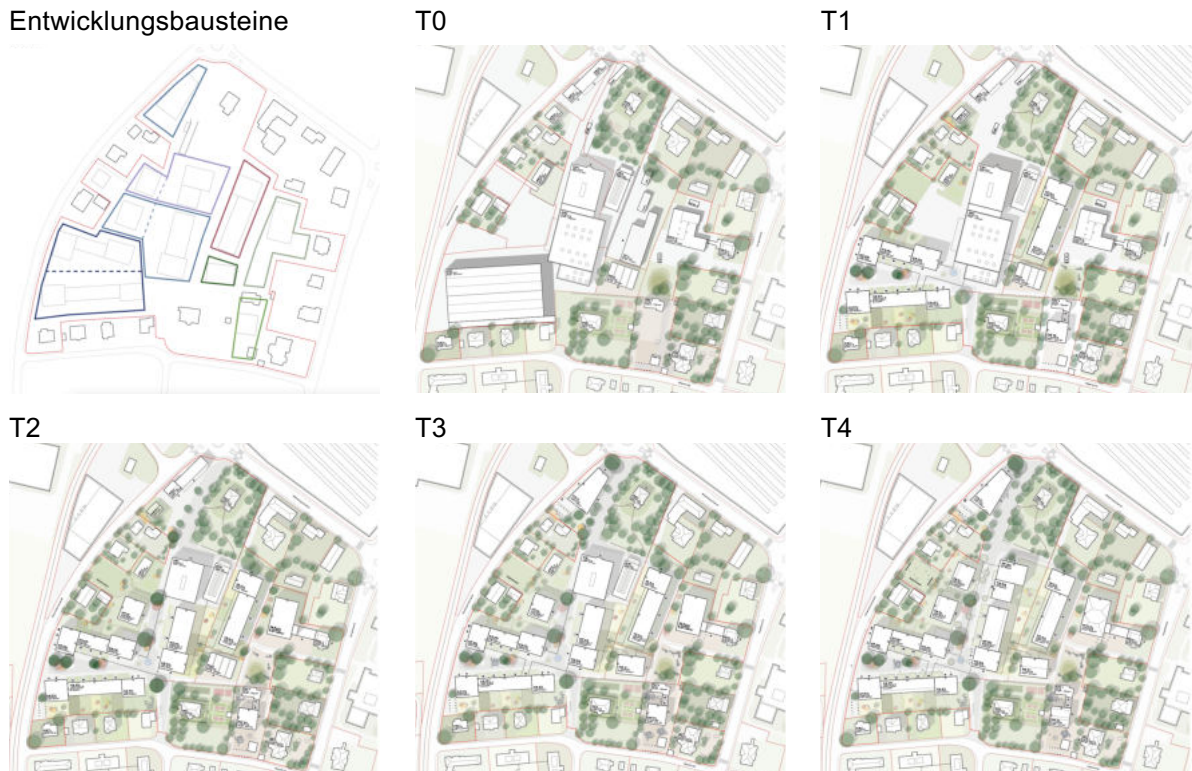


Abb. 12: Zeitliche Entwicklung / Etappierungsvorschlag, Team Salewski Kretz Architekten

Denkmalpflege Der Lösungsvorschlag leitet sich aus der heutigen Situation von einer starken Dichte in der Mitte des Areals ab. Das Konzept vernetzt sich nach Aussen verträglich mit der bestehenden feingliedrigen Bebauungsstruktur und berücksichtigt bestehende grosszügige Gärten und Vorbereiche von historisch wertvollen Gebäuden. Vor allem die beiden schützenswerten Villen Sonnheim und Rosenau können ihre Präsenz und Wirkung beibehalten. Die einst in regelmässigen Abständen gestellte, traufständige Bebauungsstruktur entlang der Eisenbahnstrasse ergibt heute nicht mehr ein einheitliches Strassenbild. Die im Konzept angedachten grossen Bauvolumen im Südwesten der Strasse und die eingefügte Ballspielwiese vermögen die Strukturgruppe nicht zu stärken.

Wirtschaftlichkeit Dank einem hierarchisch und nachvollziehbar angeordneten Erschliessungssystem, Gebäuden von unterschiedlicher Grösse und Gestalt und subtil platzierten Nutzung sowie einer vielfältigen Aussenraumgestaltung entwickeln die Verfasser eine interessante Siedlungs-dramaturgie. Diese führt zu einer Vielfalt von Eindrücken und Sichtbeziehungen, wodurch eine attraktive Wohnumgebung geschaffen wird. Zusammen mit dem

vielfältigen Wohnungsangebot und der Lage nahe am Bahnhof und unweit des historischen Zentrums wird so ein Quartier entstehen, das am Markt gut positioniert werden kann. Die Grundvoraussetzungen für eine angemessene Rendite sind damit gegeben.

Gesamtwürdigung

Gesamtwürdigung Die zielführende Methodik der Fortschreibung des Areals führte zu einer praxistauglichen Anlage, welche aus dem Reichtum und Vielfalt des Bestandes eine eigene Identität schöpft. Die intarsienartige Setzung der Neubauinterventionen kontrastiert mit feinkörnigeren Bestandesbauten und wird im Innern vom «postindustriellen» Aussenraum und einem feinen Wegenetz zusammengehalten.

Das Beurteilungsgremium legt nahe, dass die Transformation zum einzigartigen Areal und der langfristige Werterhalt eine kontrollierte und äussert hochwertige architektonische Umsetzung bedingt. Eine besondere Sorgfalt ist der Einbindung der kulturhistorisch bedeutsamen Villengrundstücke zu widmen.

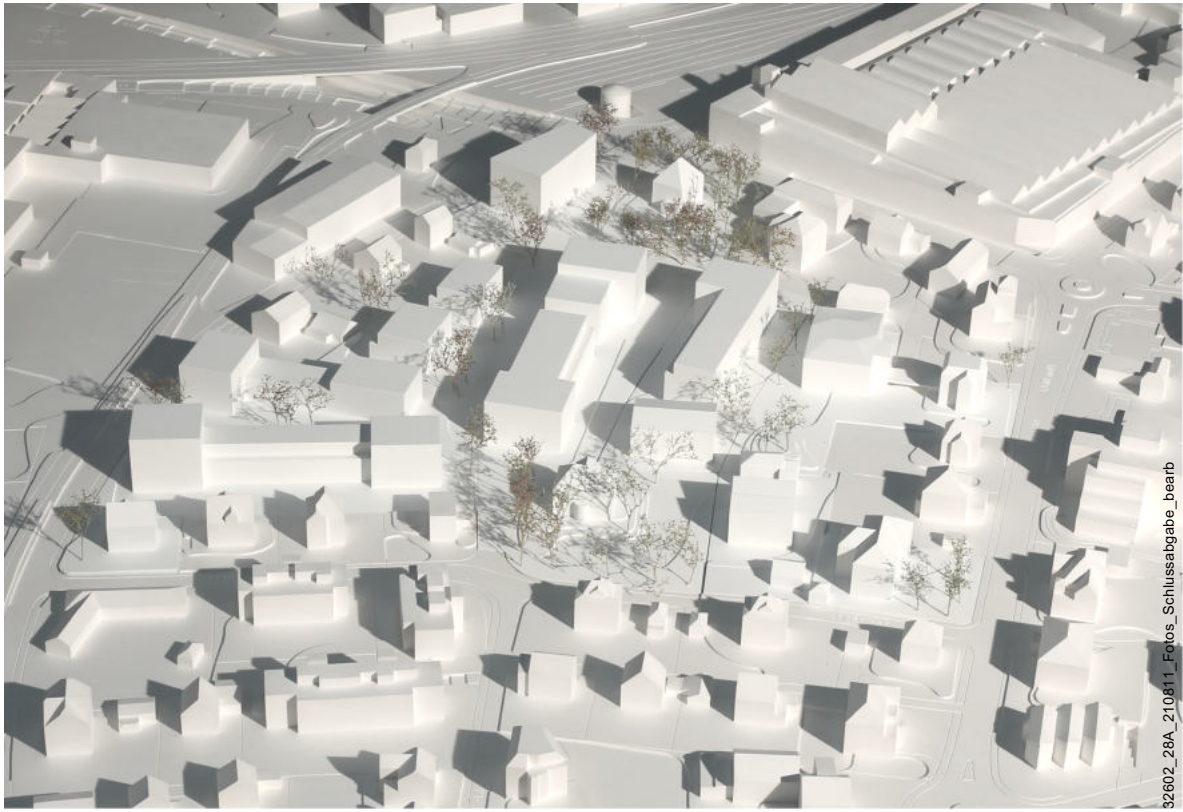


Abb. 13: Modellfoto Süd-Ansicht, Team Salewski Kretz Architekten



Abb. 14: Modellfoto Ost-Ansicht, Team Salewski Kretz Architekten

4.2 Team camponovo baumgartner architekten mit exträ Landschaftsarchitekten und Rombo

Architektur / Städtebau	camponovo baumgartner architekten GmbH, Zürich Mitarbeit: Luca Camponovo, Marianne Baumgartner, Fabian Reiner, Blerta Axhija, Tina Ewald
Freiraum	exträ Landschaftsarchitekten AG, Bern Mitarbeit: Tina Kneubühler, Ge Gao, Simon Schöni
Mobilität / Verkehr	Rombo GmbH, Zürich Mitarbeit: Jordi Riegg, Matthias Peter

Prozessbeschreibung Konzeptentwicklung

2 Szenarien /
Workshop 1 Eine detailliert und sensibel erarbeitete Analyse des Kontextes Langenthal, wie auch des Areals an sich, führt über die beiden Stufen der Testplanung zu zwei komplementär betrachteten Szenarien:

1. Die industriell geprägten, grossmassstäblichen Teile des Bestandes werden erhalten und weitergebaut, um damit den faszinierenden Charakter des heutigen Areals in ein Morgen zu verlängern und so neuartige Grundriss- und Gebäudetypologien zu generieren.

2. Nach Aufgabe der nicht mehr genutzten Industriebauten wird die leere Mitte des im Randbereich lose mit einzelnen Villen bebauten Areals zu einer neuen 'dichten Mitte' ausgebaut.



Abb. 15: Variante «Dichte Mitte» Team camponovo baumgartner, Stand Workshop 1



Abb. 16: Variante «Collage City» Team camponovo baumgartner, Stand Workshop 1

- Erschliessungsfigur** Mit beiden Szenarien verbunden ist eine Erschliessungsfigur, die vom Bahnhof aus eine Nord-Süd Achse durch das Areal legt und von einer in der Mitte versetzten Ost-West Achse gekreuzt wird.
- Umwidmung des Bestandes** Den Gedanken der Umwidmung des Bestandes beurteilt die Jury grundsätzlich als eine interessante Option, im Prozess der beiden Workshops wird allerdings deutlich, dass die dadurch entstehenden Grundrisstypen für eine ökonomische Vermarktung der neu gewonnenen Immobilien im Kontext Langenthal nur bedingt geeignet sind.
- Workshop 2: Ansatz «Schollen»** Die Projektverfasser entwickeln in Folge eine Weiterbearbeitung, die in Form von «Schollen» im Inneren des Areals leicht erhöhte Gevierte definiert, die sich hinsichtlich ihres Massstabes und der Ausrichtung auf die Industriebauten beziehen, von unterschiedlich hohen, parallel stehenden Zeilen mit Gärten im Zwischenraum begrenzt sind und über durchgesteckte Grundrisstypen verfügen. Dieser zunächst typologisch interessante Ansatz führt über das Gesamtareal jedoch zu etwas unklaren Adressierungen innerhalb des Areals und einem etwas gleichförmigen Ausdruck, der erneut hinsichtlich einer möglichen Vermarktung in Frage gestellt wird. Die Idee der erhöhten Scholle wird von einer Mehrheit der Jury als für das Areal unverträglich eingestuft.



Abb. 17: Variante «Scholle mit Schulcampus» Team camponovo baumgartner, Stand Workshop 2



Abb. 18: Variante «Scholle mit Schule kompakt» Team camponovo baumgartner, Stand Workshop 2

Konzeptbeschreibung Ergebnis

Freiraumkonzept In der finalen Überarbeitung wird dem Szenario der «dichten Mitte» folgend schliesslich das Erschliessungskreuz zu einem orthogonal gefassten Platz erweitert, der von Zeilen begrenzt ist, die nach Norden und Osten die Kanten des Platzes präzise definieren. Windmühlenartig laufen aus diesem Platz die Erschliessungen nach Norden, Süden, Osten und Westen an den Rand des Areals und binden ihn an den Kontext Langenthal an. Dabei wird von Nord nach Süd der «Platz am Kreisel» mit dem neuen «Zentrumsplatz» verbunden. Die entstehenden inneren Strassen bilden atmosphärisch am Platz zum einen ein «urbanes Band» mit Bauten ohne Vorgärten und nach Osten eine «grüne Gasse» aus, an der die vorgeschlagenen Bauten als Solitäre vom neuen Strassenraum zurückspringen. Die «grüne Gasse» verbindet das neue Zentrum nach Osten mit der Ringstrasse, wofür die Parzelle der Familie Meyer zugunsten der durchlaufenden öffentlichen Erschliessung geteilt werden muss und einer der historischen Villengärten im Randbereich durchquert werden muss, was als negativ beurteilt wird.

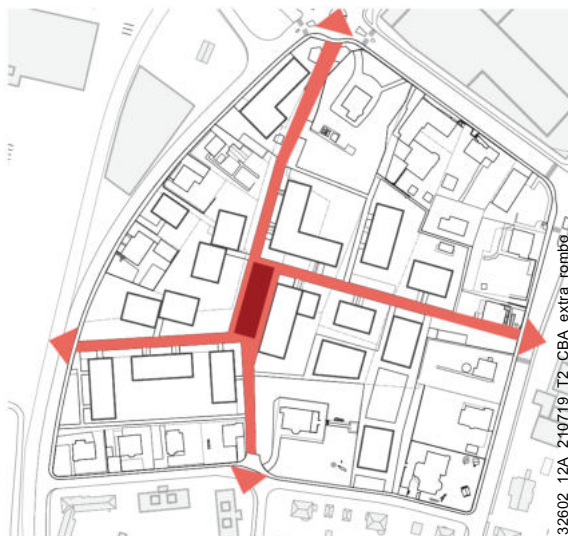


Abb. 19: Wegsystem Team camponovo baumgartner architekten, Stand Schlussworkshop



Abb. 20: Situationsplan Team camponovo baumgartner architekten, Stand Schlussworkshop

Der gut proportionierte Zentrumsplatz kann eine schöne Stimmung entfalten und glaubhaft ein angemessener neuer Ort im Inneren des neuen Areals werden. Positiv wird die gemeinschaftliche und öffentliche Nutzung im EG der Randbebauung bewertet. Nur bedingt nachvollziehbar sind die beiden grossen Volumen an der Westseite des Platzes, die zurückspringend zwar eine gute Belichtung des Platzes ermöglichen, aber diese Grenze eigenartig diffus werden lassen. Auch die Stimmung der «Grünen Gasse» mit Vorgärten, die typologisch den Villengärten

entlehnt sind, kann eine schöne und den Charakter des Ortes unterstützende Atmosphäre entwickeln.

Städtebau / Architektur Der Idee der «dichten Mitte» folgend sind die Bauten in der Mitte bis zu 5 Geschosse hoch und stufen sich zu den Aussenrändern zu dreigeschossigen Bauten ab. Über die Ecke ergibt das stellenweise im Ganzen nur bedingt nachvollziehbare Höhen-sprünge innerhalb eines Gebäudes. Insgesamt wirkt die Bebauung, da sie zwischen randdefinierenden Bauten und Solitären wechselt, relativ heterogen im Ganzen. Die bildlichen Darstellungen zeigen eine etwas vorstädtischere Atmosphäre, als man aus den Situationsplänen und den Diagrammen heraus schliessen würde.

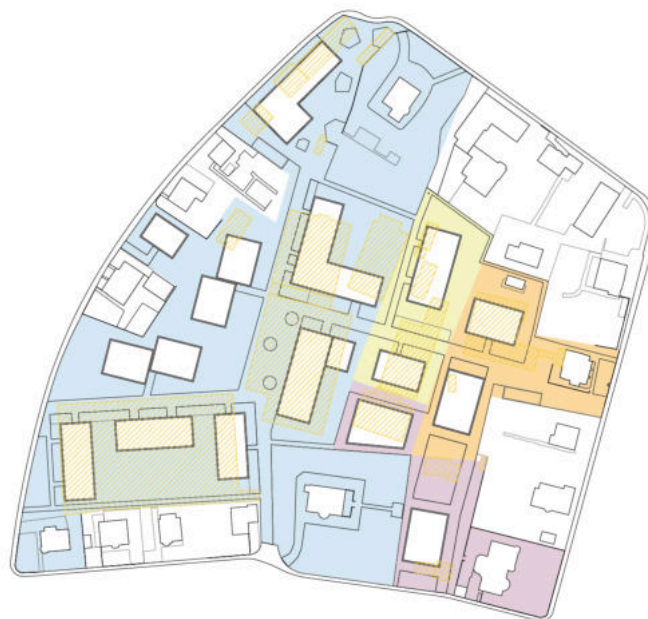


Abb. 21: Modellfoto West-Ansicht, Team camponovo baumgartner Architekten

Grundrisstypologisch werden einfache, funktionale, durchgesteckte Wohnungsgrundrisse vorgeschlagen. Zwei Bauten auf der Westseite des neuen Platzes sind zusammengesetzte, versetzte Solitäre, die so auch eine Öffnung der Wohnungen in drei Himmelsrichtungen über Eck erlauben. Die Ecken der am Platz stehenden Zeilen müssten strukturell überarbeitet werden.

Rudolf Steiner-Schule Die Rudolf Steiner-Schule wird mit einem in der Mitte liegenden Freiraum als Campus interpretiert, der von der Jägerstrasse mit locker verteilten, einzelnen Bauten durchläuft, bis über die «Grünen Gasse» hinaus. Die Verteilung der Nutzungen auf die unterschiedlichen Häuser und die Idee des durch die «grüne Gasse» auch ins Areal-Innere gut erschlossenen Campus überzeugt. Ob es besser wäre, alle Bauten der Steiner-Schule südseitig der neuen Gasse anzuordnen, wäre in der Folge zu prüfen. Die dort platzierte Zufahrt zur Einstellhalle ist ungünstig.

- Aussenräume** Zentral ist die Erschliessung, die nicht als Ring, sondern aus einer prioritären öffentliche Nord-Südachse und einer untergeordneten West-Ost Achse besteht. Die beiden Achsen kreuzen sich auf einem zentralen Quartierplatz. Das neue Erschliessungskonzept mit einem starken öffentlichen Wegkreuz und dazu einem feinmaschigen Fusswegnetz ist klar lesbar und unterstützt die Adressbildung. Die Hierarchisierung der Freiräume mit den öffentlichen Gassen und den rückwärtigen privaten Flächen ist überzeugend. Die Gestaltung der Erschliessungsflächen wirkt etwas nüchtern, lebt aber von der vielseitigen Gestaltung der Vorzonen und dem stimmigen, zentralen Quartierplatz. Die Anbindung im Norden ans Bahnhofquartier geschieht über einen öffentlichen Platz. Auch wenn die Nutzung der Neubauten an diesem Platz mit Dienstleistungen öffentlich ist, scheint er in seiner Grösse und Bedeutung zu wichtig interpretiert. Die rückseitigen Privatgärten und Gemeinschaftsflächen sind stark durchgrünt, die Referenzbilder vermitteln eine glaubwürdige Atmosphäre und Aufenthaltsqualität. Einzig die Lage des 600 m² grossen Spielfeldes kann nicht überzeugen. Die beiden Villen sollten zumindest im EG neu eine öffentliche Nutzung anbieten, damit die Villengärten quartierdienlich werden. Insgesamt wurde das Freiraumkonzept klärend und vielseitig weiterentwickelt als Möglichkeit, dem neuen Quartier einen würdigen grünen Rahmen zu geben.
- Etap pierung** Durch die Einhaltung der Eigentumsgrenzen im Bebauungskonzept besteht die Möglichkeit einer bedarfsabhängigen, eigentumsspezifisch etappierten Umsetzung.



32602_12A_210706_def_Päsentationen_SWS_T2_cba

Abb. 22: Überlagerung Bebauungskonzept und Bestand mit Parzellenstruktur, Team camponovo baumgartner architekten

- Denkmalpflege** Der Ansatz der dichten Mitte erinnert an die einstige industrielle Nutzung im Innern des Areals. Durch die Abstufung der Volumen gegen den Rand des Gebietes wird eine verträgliche Vernetzung der feingliedrigen Bebauungsstruktur erbracht. Das Konzept berücksichtigt bestehende grosszügige Gärten und Vorbereiche von historisch wertvollen Gebäuden. Vor allem die beiden schützenswerten Villen Sonnheim und Rosenau können ihre Präsenz und Wirkung beibehalten. Die Betonung der Ost-West Verbindungsachse hat zur Folge, dass im Bereich der Einmündung in die Ringstrasse Vorbereiche vom Baudenkmal Ringstrasse 22 zur Erschliessungsfunktion umfunktioniert werden und mit der angedachten Einstellhallenzufahrt deren Umgebung geschmälert wird.
- Wirtschaftlichkeit** Unterschiedliche Bauten, ein Aussenraum mit einer differenzierten Erschliessung und einem zentralen Platz bilden das Rückgrat des Projektes. Die lockere Bauweise in der Nähe des Bahnhofs und nahe des Zentrums erzeugen ein Quartier, das eine attraktive Ergänzung einerseits direkt am Bahnhof und andererseits zu den Aussenquartieren und Nachbargemeinden darstellt. Die Realisierung verschiedener Wohnungsgrundrisse wird nachgewiesen. Ein marktfähiges Angebot kann entwickelt werden.

Gesamtwürdigung

- Gesamtwürdigung** Insgesamt liefern die drei Beiträge der Projektverfasser für die Diskussion des Beurteilungsgremiums mit der Stadt und den Eigentümern als Testplanung sehr wertvolle Erkenntnisse für den weiteren Umgang mit dem Areal. Geschuldet der Tatsache, dass aufgrund der Kritik an den Zwischenergebnissen jeweils sehr grundlegend neu begonnen werden musste, sind die Ergebnisse in der Ausarbeitung deutlich weniger vertieft, dafür decken sie als Untersuchung ein beindruckend breites Band an Möglichkeiten für das Areal ab.

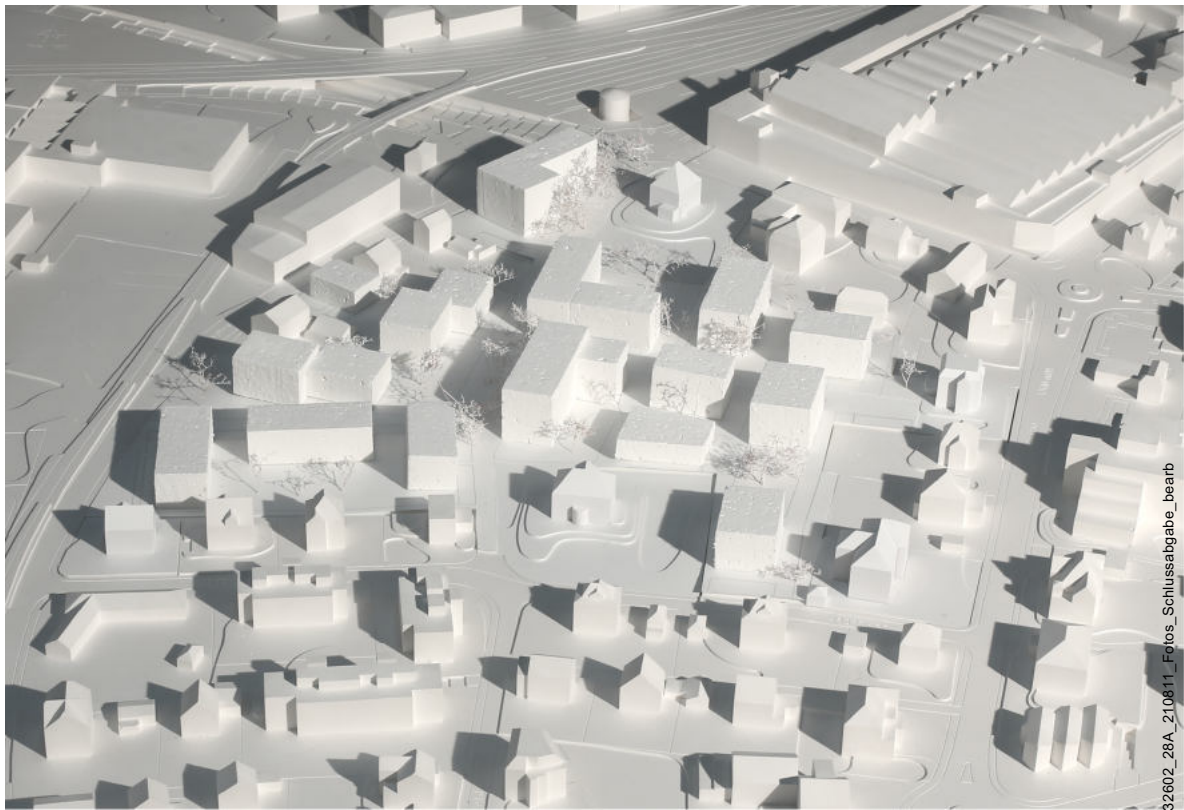


Abb. 23: Modellfoto Süd-Ansicht, Team camponovo baumgartner architekten

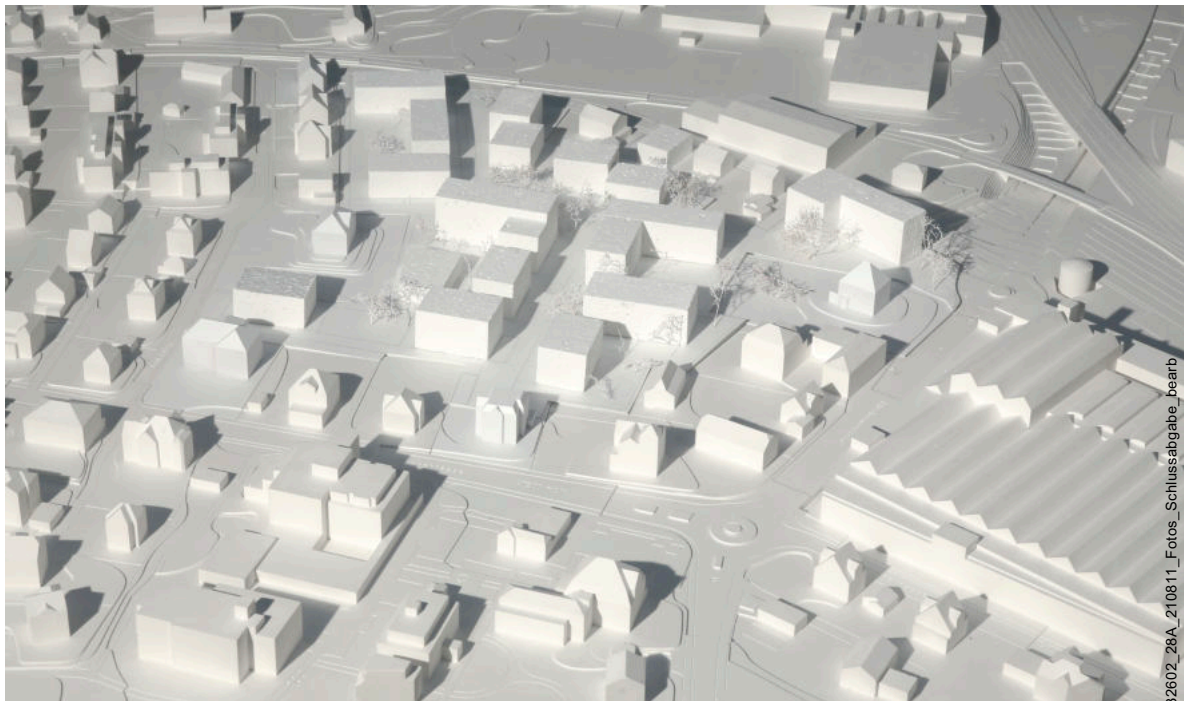


Abb. 24: Modellfoto Ost-Ansicht, Team camponovo baumgartner architekten

5 ERKENNTNISSE DER TESTPLANUNG

Erkenntnisse Im Rahmen der Erarbeitung der beiden Vorschläge konnten wichtige Themen und Fragestellungen untersucht und Erkenntnisse für die weitere Arealentwicklung gewonnen werden.

Während anhand der unterschiedlichen Lösungsansätze des Teams camponovo baumgartner architekten verschiedene Strategien insbesondere auch im Umgang mit dem Bestand ausgelotet werden konnten, wurden in der Ausarbeitung des Konzepts von Salewski Kretz Architekten verschiedene Aspekte vertiefend diskutiert.

Das Beurteilungsgremium hält die folgenden übergeordnete Erkenntnisse fest:

Transformation

Umgang mit Bestand / heutiger Struktur Die Versuche, den heute bestehenden Industriecharakter in die Zukunft des Areals zu überführen, werden gewürdigt. Im Verlauf der Testplanung hat sich anhand der geprüften Szenarien gezeigt, dass der heutige Industriecharakter nicht mehr in selber Art wie bisher spürbar bleiben, sondern in eine neue Gestaltung transformiert werden wird. Insbesondere mit der Untersuchung des Teams camponovo baumgartner architekten konnte gezeigt werden, dass eine Umnutzung der bestehenden baulichen Strukturen, namentlich der Hallen, für die geplante Wohnnutzung nicht zweckmässig umsetzbar ist. Mit der Arealentwicklung wird eine deutliche Transformation stattfinden, das Areal wird sich grundlegend vom Industrie- zum gemischt genutzten Wohnquartier wandeln.

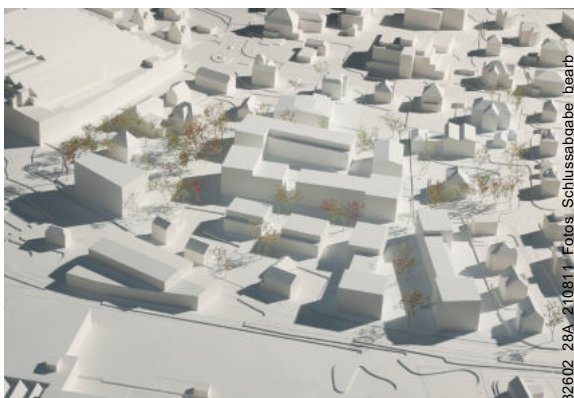


Abb. 25: Modellfoto West-Ansicht, Team Salewski Kretz Architekten

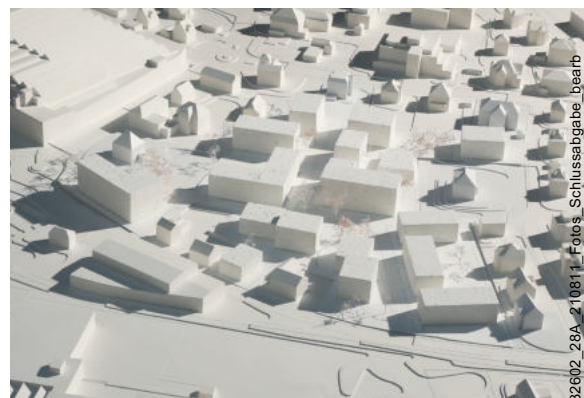


Abb. 26: Modellfoto West-Ansicht, Team camponovo baumgartner architekten

Denkmalpflegerische Verträglichkeit

Denkmalpflege Aus Sicht der Denkmalpflege werden beide Lösungsvorschläge als gut in die Umgebung eingebettet beurteilt, sie erfüllen die Anforderungen der kantonalen Denkmalpflege, des ISOS (Inventar der schützenswerten Orsbilder) sowie des ICOMOS. Ob die Bezeichnung der Strukturgruppe (Bauinventar des Kantons Bern) längerfristig zweckmässig ist, wird auch seitens der Denkmalpflege hinterfragt, da diese Gebäudegruppierung nicht mehr die ursprünglich als schützenswert eingestuft Qualitäten aufweist und viele Gebäude bereits rückgebaut wurden. Die von einem Team nahe des erhaltenen Gebäudes Ringstrasse 22 platzierte Tiefgaranzufahrt wird als störend beurteilt.

Aussen- und Freiraumstruktur, Durchwegung

Nord-Süd Verbindung als Hauptraum

Die anlässlich des Schlussworkshops gezeigten Vorschläge unterscheiden sich wesentlich durch die jeweils prägende Freiraumfigur. Während das Team Salewski Kretz Architekten als zentrales Element eine Freiraumverbindung in Nord-Süd Richtung mit Umlenkung zur Eisenbahnstrasse vorschlägt, zeigt das Team camponovo baumgartner architekten eine Wegekreuz mit Anbindungen in Nord-Süd als auch Ost-West Richtung zu Eisenbahn- und Ringstrasse. Der Nord-Süd orientierte Freiraum im Sinne einer Durchwegung wird als gewinnbringendes, aus dem Ort hergeleitetes Element begrüsst. Mit diesem Element kann die Öffnung und übergeordnete Einbettung des Areals in die Umgebung gelingen, insbesondere die Verbindung zum Bahnhof und in Richtung Feldstrasse. Diese öffentliche Freiraumverbindung soll als zentrales Element für die weitere Arealentwicklung festgeschrieben werden.



Abb. 27: Wegsystem Team Salewski Kretz Architekten



Abb. 28: Wegsystem Team camponovo baumgartner architekten, Stand Schlussworkshop

- untergeordnete Ost-West Querungen Die von beiden Teams vorgeschlagenen Querungen in Ost-West Richtung werden vom Beurteilungsgremium kontrovers diskutiert und hinterfragt, da sie ohne klare räumliche Fortführung verbleiben. Das vom Team camponovo baumgartner architekten vorgeschlagenen Wegekreuz mit wichtiger Anbindung an die Ringstrasse kann aus Sicht des Beurteilungsgremiums weniger überzeugen.
- innere Orte Im Arealinneren zeigen beide Teams im Bereich der Nord-Süd gerichteten Freiraumverbindung besonders gestaltete Orte mit öffentlicherem Charakter; beim Team camponovo baumgartner architekten ist dieser Ort als gefasster «Zentrumsplatz» gestaltet, im Vorschlag des Teams Salewski Kretz Architekten ist der Ort als durchlässiger Platzraum zwischen drei Kopfbauten am Kreuzungspunkt des Abzweigs zur Eisenbahnstrasse und zur Steiner-Schule platziert. Der Vorschlag eines Ortes oder Platzes mit öffentlichem Charakter als Teil des Freiraumes im Arealinneren wird grundsätzlich begrüsst, wobei der von Team Salewski Kretz Architekten vorgeschlagene «parkartige innere Landschaftsraum», welcher von den Vorzonen der Gebäude gesäumt wird, als gut geeignet für das Areal beurteilt wird.



Abb. 29: Situation Aussenraumkonzept, Team Salewski Kretz Architekten



Abb. 30: Modellfoto «innerer Freiraum», Team Salewski Kretz Architekten

Öffentliche und publikumsorientierte Nutzungen an strategischen Lagen

- «öffentliche, publikumsorientierte Nutzungen; Büro-/Gewerbenutzungen» An den Rändern des inneren Platzraumes schlagen beide Teams erdgeschossig quartierbezogene, gemeinschaftliche Nutzungen vor, die Anordnung solcher Nutzungen auch in den

Bauten an der Eisenbahnstrasse wie im Vorschlag von Salewski Kretz Architekten gezeigt, wird begrüsst. Büro- und Gewerbenutzungen sind jeweils im Gebäude am Kreisel Bützbergstrasse sowie auch in der Villa Sonnheim angeordnet. Das Team Salewski Kretz Architekten schlägt zudem in der Villa Sonnheim die Möglichkeit eines Museums vor.

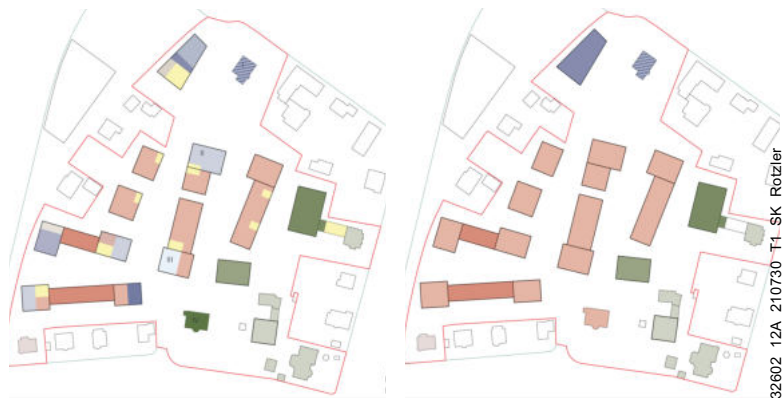


Abb. 31: Nutzungsverteilung Salewski Kretz Architekten (EG, Regelgeschoss)

Die Nutzungsverteilung mit öffentlicheren Nicht-Wohnnutzungen an besonderen, strategisch geeigneten Lagen und ausgewählten Erdgeschossen wird vom Beurteilungsgremium begrüsst und soll umgesetzt werden, dies betrifft insbesondere die Gebäude an der Eisenbahnstrasse und entlang der Hauptdurchwegung in Nord-Süd-Richtung, wie vom Team Salewski Kretz Architekten vorgeschlagen, sowie auch das Gebäude am Kreisel Bützbergstrasse (Arealauftakt).

Variierende Geschossigkeit, moderate Dichte

Körnigkeit / Gebäudehöhe

Die von beiden Teams anlässlich des Schlussworkshops gezeigten Gebäudehöhen als ausgewogene Mischung vornehmlich 2-, 3- und 4-geschossiger Bauten und einem 5-geschossigen Einzelbau am Kreisel Eisenbahn-Bützbergstrasse werden als stimmig beurteilt, ebenso die vorgeschlagene Körnigkeit und Dichte. Die punktuellen Akzente mit 5-geschossigen Kopfbauten beim Team camponovo baumgartner architekten am zentralen Platz, beim Team Salewski Kretz Architekten in zwei Kopfbauten an der Eisenbahnstrasse und im Gegenüber der Villa Sonnheim werden als gut verträglich begrüsst. In einer Weiterbearbeitung des Vorschlags von Salewski Kretz Architekten erscheint die Ausbildung des Kopfbaus im Arealinneren (AIM N3b) zum 5-geschossigen Gebäude prüfenswert.



Abb. 32: Schnitt durch das Areal, Team Salewski Kretz Architekten

Arealauftakt am Kreisel Bützbergstrasse

Arealauftakt / Eingangszplatz
Kreisel Bützbergstrasse

Die Gestaltung des Arealauftaktes am Kreisel Bützbergstrasse mit Platzraum und kräftigem Volumen mit Büro- und Gewerbenutzung, wie von beiden Teams vorgeschlagene, wird gewürdigt und soll umgesetzt werden. Die Anordnung der Büro- und Gewerbenutzung im Gebäude am Kreisel wird als sinnvoll erachtet, aufgrund der exponierten Lage und als öffentlicher Auftakt zum Areal mit belebtem Eingangszplatz.



Abb. 33: Modellfoto Gebäude am Kreisel, Team Salewski Kretz Architekten



Abb. 34: Modellfoto Gebäude am Kreisel, Team camponovo baumgartner architekten

Rudolf Steiner-Schule als Campus im Südosten des Areals

Rudolf Steiner-Schule

Für die Rudolf Steiner-Schule zeigen beide Teams die seitens des Gremiums und der Schulvertreter/-innen favorisierte Campuslösung; diese soll in der Weiterbearbeitung umgesetzt und im Südosten des Areals angeordnet werden.

Während das Team camponovo baumgartner architekten eine eher lockere Gebäudeanordnung mit einer relativ grossen räumlichen Offenheit und den Rückbau des neueren Pavillongebäudes vorschlägt, zeigt das Team Salewski Kretz eine Setzung mit einem klarer abgegrenzten Binnenraum; aus Sicht des Beurteilungsgremiums erscheint diese kompaktere Anordnung für den Schulbetrieb besser geeignet.

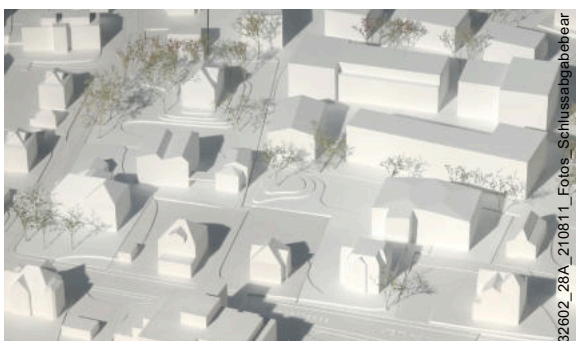


Abb. 35: Modellfoto Schulcampus, Team Salewski Kretz Architekten

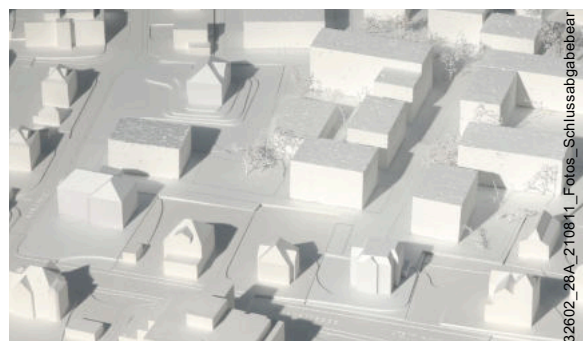


Abb. 36: Modellfoto Schulcampus, Team camponovo baumgartner architekten

Verkehr und Erschliessung

MIV / Tiefgaragen Die Haupterschliessung des Areals für PW soll wie von beiden Teams vorgeschlagen künftig ab der Eisenbahnstrasse erfolgen, wobei sie nicht zu nahe am Kreisel der Bützbergstrasse liegen sollte. Die Tiefgarageneinfahrt soll möglichst gut in das Areal eingebettet werden und nahe an der Eisenbahnstrasse liegen, sodass die Tiefgarage weniger prägnant wirkt und das Arealinnere möglichst frei von motorisiertem Verkehr gehalten werden kann. Dem Team Salewski Kretz Architekten gelingt dies mit der Platzierung der Tiefgarageneinfahrt im nördlichen Kopfbau an der Eisenbahnstrasse. Eine Nebenerschliessung ab der Ringstrasse ist möglich. Eine zweite Tiefgaragenzufahrt für die Turnhalle mit Zufahrt ab der Ringstrasse könnte u.a für den abendlichen Vereinsbetrieb zweckmässig sein. Eine Lage der Tiefgaragenzufahrt in unmittelbarer Nähe des Schulhauses gilt es jedoch zu vermeiden, denn auch diese separate Tiefgarageneinfahrt soll möglichst nahe an der Arealzufahrt (Ringstrasse) liegen. Es ist zu beachten, dass eine Beeinträchtigung des inventarisierten Schulhauses an der Ringstrasse zu vermeiden ist.

Der 5-geschossige Bürobau am Kreisel kann über eine unabhängige Tiefgarage verfügen, welche über eine separate Zufahrt ab der Eisenbahnstrasse erschlossen wird. Im Bereich dieser Zufahrt findet sich auch Platz für einige oberirdische Parkfelder, z.B. für Besucher.



Abb. 37: Erschliessungsschema, Team Salewski Kretz Architekten



Abb. 38: Tiefgaragen / UG Plan, Team Salewski Kretz Architekten

Langsamverkehr Die seitens der kantonalen Verkehrsplanung angeregte Führung des Langsamverkehrs durch das Areal wird kritisch hinterfragt; es wird empfohlen, den Langsamverkehr resp. die geplante Veloroute ausserhalb des Areals, z.B. entlang der Eisenbahnstrasse zur führen.

Durch die Lage der Tiefgaragenzufahrten möglichst nahe der Strassen, kann das Arealinnere frei von motorisiertem Verkehr gehalten werden. Die Bewohner, Besucher und Beschäftigten können sich auf dem Areal zu Fuss oder mit dem Velo bewegen. Bei der Gestaltung dieser Langsamverkehrsverbindungen ist jedoch darauf zu achten, dass die notwendigen Rettungszufahrten gewährleistet werden können und z.B. bei Umzügen trotzdem auch von motorisierten Fahrzeugen befahren werden können.

Bauliche Dichte & Wirtschaftlichkeit

bauliche Dichte Die Lösungsansätze beider Bearbeitungsteams weisen ähnliche bauliche Dichten auf:

Team Salewski Kretz Architekten:

- Geschossflächen ober- und unterirdisch: 35'877 m²
- Geschossflächen oberirdisch: 26'279 m²
- GFZo/anrechenbare Grundstücksfläche aGSF: 0.81

Team camponovo baumgartner Architekten:

- Geschossflächen ober- und unterirdisch: 39'523 m²
- Geschossflächen oberirdisch: 27'201 m²
- GFZo/aGSF: 0.84

Innerhalb der jeweiligen Eigentumsbereiche variiert die bauliche Dichte (z.B. ist im Bereich des Adelbert Meyer im Lösungsvorschlag von Salewski Kretz Architekten eine GFZo von 1.38 vorgesehen, während im Bereich der Steiner-Schule und der AIM eine GFZo von 0.78 realisiert wird). Die unterschiedlichen Dichten begründen sich mit der ungleichen Verteilung von Weganteilen und Freiflächen sowie mit dem Erhalt schützenswerter Gartenbereiche bei den Villen.



Abb. 39: Modellfoto Nordost-Ansicht, Team Salewski Kretz Architekten



Abb. 40: Modellfoto Nordost-Ansicht, Team camponovo baumgartner architekten

Wirtschaftlichkeit Der Konzeptansatz des Teams camponovo baumgartner architekten weist bei einer rein quantitativen Betrachtung aufgrund der leicht grösseren Hauptnutzfläche leicht höheren Erträge aus. Der Unterschied zum Ansatz Salewski Kretz ist allerdings sehr klein. Zudem hängt die Wirtschaftlichkeit mindestens so stark wie von quantitativen auch von qualitativen Aspekten ab. Wie diese konkret aussehen werden, ist weniger abhängig von baurechtlichen Regeln, wie sie aus den Ergebnissen der Testplanung abgeleitet werden können, als von den konkreten Projekten, die auf deren Grundlage erarbeitet werden (und natürlich der Entwicklung im Immobilienbereich generell).

Aufgrund der jeweils spannenden Siedlungsdramaturgie, der spezifischen Erscheinung des Areals mit seiner lockeren Bauweise und intensiven Durchgrünung so nahe bei Zentrum und Bahnhof, des attraktiven Aussenraumes sowie des vielfältig möglichen Wohnungsangebots konnten beide Teams aufzeigen, dass mit ihren Ansätzen bzw. entsprechenden baurechtlichen Vorgaben das Potenzial für am Markt attraktive Angebote geschaffen werden kann.

Mit der dargestellten baulichen Dichte und unter der Voraussetzung einer sorgfältigen, qualitätssichernden Weiterentwicklung kann eine nachhaltige wirtschaftliche Arealentwicklung gelingen.

Aus den oben genannten Erkenntnissen geht hervor, dass der differenziert ausgestaltete und sensibel eingepasste Vorschlag des Teams Salewski Kretz Architekten eine sehr gute Grundlage zur Entwicklung zukunfts- und marktfähiger Wohnkonzepte mit ergänzenden Nutzungen darstellt.

6 EMPFEHLUNGEN ZUR AREALENTWICKLUNG

6.1 Richtkonzept

Fazit	Das Gremium beurteilt die räumliche Grundstruktur des Konzeptvorschlags des Teams Salewski Kretz Architekten als für den Ort geeignet und passend; die Freiraumverbindung in Nord-Süd-Richtung als tragendes Element und die bereits recht differenziert gestalteten Gebäudekörper und Freiraumfiguren sollen als Grundlage für die Arealentwicklung dienen, welche sich qualitätssichernd nahe am ausgewählten Konzept orientiert.
Richtkonzept	Das Beurteilungsgremium empfiehlt einstimmig, den Konzeptvorschlag des Teams Salewski Kretz Architekten mit Rotzler Landschaftsarchitekten als Grundlage für die weitere Arealentwicklung zu wählen und das Team Salewski Kretz Architekten mit der Überführung seines Vorschlags in ein Richtkonzept zu beauftragen. Die dergestaltete Beauftragung würde durch die Eigentümer/-innen und die Stadt Langenthal erfolgen. Das weitere Vorgehen wird im Dialog der Eigentümer/-innen mit der Stadt Langenthal definiert.
Qualitätssicherung	Der Erfolg des Konzeptvorschlags von Team Salewski Kretz Architekten ist abhängig von einer konkreten, im weiteren Prozess verbindlich verankerten Qualitätssicherung. Die Weiterentwicklung des Richtkonzepts als Grundlage für die planungsrechtliche Sicherung soll insbesondere anhand einer Entwicklung konkreter Grundrissoptionen und einer Präzisierung der Aussenraumgestaltung und Erschliessung erfolgen.
Begleitung der Richtkonzepterarbeitung	Damit die Erkenntnisse aus der Testplanung optimal in die Weiterbearbeitung einfließen können und zur Sicherung der angestrebten Qualität soll die Erarbeitung des Richtkonzepts von einem Ausschuss des Beurteilungsgremiums begleitet werden.
qualitätssichernde Verfahren	Zur Sicherstellung der architektonischen Qualität sollen zur Findung der konkreten Umsetzungsprojekte qualitätssichernde Verfahren durchgeführt werden. Dabei soll eine ausserordentlich gute Architektur angestrebt und der architektonische Ausdruck letztlich aus dem Bestand heraus entwickelt werden.

6.2 Thematische Empfehlungen

Empfehlung Konzeptvorschlag Salewski Kretz Architekten	Für die Weiterbearbeitung des Konzeptvorschlags des Teams von Salewski Kretz Architekten mit Rotzler Landschaftsarchitekt in ein Richtkonzept sollen insbesondere die folgenden Themen vertieft / überprüft werden:
Weiterentwicklung Nord-Süd Verbindung	Die künftige Nord-Süd-Verbindung des Areals soll ein integraler Teil des identitätsbildenden Freiraumgerüsts werden. Dieses gilt es noch weiterzuentwickeln. Auf eine Ausbildung des Nord-Süd ausgerichteten Raumes als Langsamverkehrsachse soll verzichtet werden.
untergeordnete Ost-West Querungen	Für eine Weiterentwicklung des im Vorschlag des Teams Salewski Kretz Architekten gezeigten Abzweigs zur Eisenbahnstrasse, welcher als grosszügiger Zwischenraum ähnlich wie der Nord-Süd orientierte Freiraum ausgebildet ist, erscheint ein weniger öffentlichen Charakter und eine Weiterentwicklung als Raum mit privaterem Charakter und Gartennutzung gewinnbringend; mit einer Anordnung der Tiefgaragenzufahrt nördlich der Gebäudezeile und einer Verlagerung der nordorientierten Gärten in den Bereich südlich der Gebäudezeile könnte auch die unvorteilhafte Belichtungssituation verbessert werden.
Überprüfung Ballspielwiese	Die Zweckmässigkeit der Lage und der Dimension der Ballspielwiese an der Eisenbahnstrasse sollen in der Weiterbearbeitung überprüft werden.
Dimensionierung der Aussen- räume in der Arealmitte	Die Fläche zwischen den beiden in der Arealmitte angeordneten Nord-Süd ausgerichteten Längsriegeln erscheint als Fläche für private Gärten zu gross. Es soll geprüft werden, ob hier auch öffentliche Anteile vorgesehen werden sollen, oder ob die Dimension der Fläche angepasst werden soll.
Feinjustierung Freiräume mit Feinerschliessung	Die Feinjustierung der Freiräume soll zusammen mit der sorgfältigen Feinerschliessung erarbeitet werden.
Überprüfung und Festlegung der Gebäudevolumetrien	Die sorgfältige Gestaltung der Gebäude, bestehend aus Längsbau mit höheren Kopfbauten wird gewürdigt. Die Volumetrien und raumbildenden Eigenschaften der Körper sollen als prägende Elemente für die Arealentwicklung verankert werden; dabei soll geprüft werden, ob der Kopfbau des untere Nord-Süd ausgerichteten Längsriegels ebenfalls mit grösserer Gebäudehöhe vorgesehen werden soll und ob die Dimensionen, insbesondere die Gebäudelängen und die Gebäudeunterteilungen in der Arealmitte noch justiert werden können. Die finalen Volumetrien sollen aus der jeweiligen Wohntypologie hergeleitet werden. In den gezeigten Gebäudetypologien scheint sowohl Eigentums. Als auch Mietwohnen denkbar.

Relevanz der Gebäudevorzonen	Die Gebäudevorzonen zwischen den jeweils vorgelagerten Aussen und Freiräume und den erdgeschossigen Wohnnutzungen haben als «Schwellenräume» zwischen öffentlichem und privatem Bereich wichtige Filtereigenschaften und sollen in der Weiterbearbeitung verankert und sorgfältig weiterentwickelt werden.
Arealauftakt, Justierung Eingangsplatz	Die genaue Position und die Dimension des Eingangsplatzes am Kreisel Bützbergstrasse soll in der Weiterbearbeitung überprüft werden.
Öffnungsgrad Campus Rudolf Steiner-Schule	In der Weiterbearbeitung ist der Öffentlichkeitsgrad des Schulcampus sorgfältig auszuloten. Es soll eine der Nutzung und den Bedürfnissen der Steiner Schule entsprechende Durchwegung und Durchlässigkeit vorgesehen werden, mit welcher gleichzeitig eine «Abschottung» vermieden und trotzdem die gewünschte Intimität gewährleistet werden kann. Es soll ein sinnvoller Privatheits- resp. Öffnungsgrad vorgesehen werden. Die für die Turnhalle gezeigte Gebäudehöhe erscheint vergleichsweise hoch und soll in der Weiterbearbeitung überprüft werden. Für die Turnhalle sollten ausserdem Möglichkeiten einer auserschulischen Nutzung geprüft werden, in diesem Zusammenhang sollte auch die Justierung der Erschliessung erfolgen (Anordnung der Zufahrt ab der Ringstrasse / zweite Tiefgarage, Lage und Gestaltung der Tiefgarageneinfahrt).
Instrumentarium für Ausgleich Planungsvorteile	In der Weiterbearbeitung wird das Thema der ausgeglichenen Planungsvorteile im Dialog der Eigentümer/-innen zu bearbeiten sein. Es wird angestrebt, dass alle aktiven Eigentümer/-innen ausgeglichene Vorteile aus der Entwicklung beziehen und dass unterschiedliche geartete Vorteile ausgeglichen werden. Nach Abschluss der Testplanung sind die genauen baulichen Dichten pro Parzelle und Eigentümer/-in unter Berücksichtigung der im Richtkonzept vorgesehenen Erschliessungsflächen sowie mögliche Ausgleichsmechanismen zu eruieren.

7 FAZIT UND DANK

Die beiden Bearbeitungsteams haben mit ihren sorgfältig ausgearbeiteten Vorschlägen und Konzepten ein breites Spektrum an Lösungsansätzen aufgezeigt und damit einen wichtigen Beitrag für die Diskussion, die Formulierung von Erkenntnissen und Empfehlungen für die künftige Entwicklung des Areals geleistet.

Das gesamte Beurteilungsgremium dankt den Bearbeitungsteams für die geleistete Arbeit, den grossen Einsatz und die wertvollen Konzeptbeiträge.

8 GENEHMIGUNG

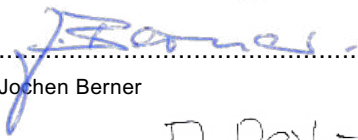
Der Schlussbericht wurde vom gesamten Beurteilungsgremium am 22. Oktober 2021 genehmigt.


Für die Sach- und Fachexperten:

Sachexperten
(mit Stimmrecht)


.....
Reto Müller


.....
Christoph Michael Ammann

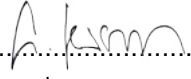

.....
Jochen Berner

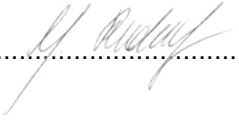

.....
Monika Merkli

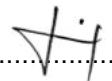

.....
Adelbert Meinrad Meyer

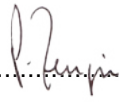
Fachexperten
(mit Stimmrecht)


.....
Sabine Gresch


.....
Anna Jessen


.....
Yvonne Rudolf


.....
Marlis David


.....
Peter Zeugin

A ANHANG

A1 Schlussabgabe Team Christian Salewski & Simon Kretz Architekten mit Stefan Rotzler Landschaftsarchitekten

TESTPLANUNG ENTWICKLUNGSGEBIET EISENBAHNSTRASSE NORD

Schlussworkshop 07.07.2021 Langenthal

Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH | Stefan Rotzler Landschaftsarchitektur



Durchwegung, Erschließungsfigur, Adressierung



Team Christian Salewski & Simon Kretz Architekten mit Stefan Rotzler Landschaftsarchitektur: Plakat 1

Teilplanung Entwicklungsgebiet Eisenbahnstrasse Nord

Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH | Stefan Rotzler Landschaftsarchitektur

Feuerwehrezufahrten, Hubretterstellflächen und Baumstandorte



Kundenparkierung und Velostellplätze



Motorisierte Erschliessung



Einstellhalle und Untergeschosse



Szenografie und Raumbildung



Kennzahlen & Nutzungsverteilung

Total	
GF: Total (inkl. Boden- und Decken)	26'279 m ²
GF: Total (inkl. Boden- und Decken)	9'598 m ²
AZ Total (Decken- und Boden)	0.81

Ammann Immobilien AG	
GF: Total (inkl. Boden- und Decken)	17'635 m ²
GF: Total (inkl. Boden- und Decken)	7'297 m ²
AZ Total (Decken- und Boden)	0.78

A. Meyer	
GF: Total (inkl. Boden- und Decken)	3'653 m ²
GF: Total (inkl. Boden- und Decken)	1'528 m ²
AZ Total (Decken- und Boden)	1.38

Total	
GF: Wohnen	17'246 m ²
GF: Bindung	5'151 m ²
GF: nicht-Wohnen	3'882 m ²

Rudolf Steiner Schule	
GF: Total (inkl. Boden- und Decken)	2'811 m ²
GF: Total (inkl. Boden- und Decken)	646 m ²
AZ Total (Decken- und Boden)	0.78

Stadt Langenthal	
GF: Total (inkl. Boden- und Decken)	2'180 m ²
GF: Total (inkl. Boden- und Decken)	127 m ²
AZ Total (Decken- und Boden)	0.63

Team Christian Salewski & Simon Kretz Architekten mit Stefan Rotzler Landschaftsarchitektur: Plakat 2

Teubarung Entwicklungsbereich Eisenbahnstrasse Nord

Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH | Stefan Rotzler Landschaftsarchitektur



Erdgeschossplan 1:500



Querschnitt 1:500



Team Christian Salewski & Simon Kretz Architekten mit Stefan Rotzler Landschaftsarchitektur: Plakat 3

Teilplanung Entwicklungsgebiet Eisenbahntrasse Nord

Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH | Stefan Rotzler Landschaftsarchitektur



Erlebbarkeit der Villengärten als Qualität



Belgisch Kriem



Ethenpark Bar



Atmosphäre Villa Rosau



Atmosphäre Villa Sonthaus

Zeitliche Entwicklung

Entwicklungsbausteine



T0



Team Christian Salewski & Simon Kretz Architekten mit Stefan Rotzler Landschaftsarchitektur: Plakat 4

Topographie Entwicklungsgebiet Eisenbahntrasse Nord

Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GbR | Stefan Rotzler Landschaftsarchitektur

Freiraumkonzept: Konglomerat & Wurzelgeflecht

Durchwegungsfigur, Öffentlichkeitsgrade und Verkehrsräume



II Townhouses: Ein Typus wird wiederentdeckt



Querschnitt
1:200

Erdgeschossplan 1:200



Staber Partner - Günzmetz



Dornbachhausen - Salewski & Kretz, Stefan Rotzler Landschaftsarchitektur

III Wohnen am Post-industriellen Aussenraum - mit Vorgärten



Querschnitt
1:200

Erdgeschossplan 1:200



BRF „200“ Lauterbachstr. - Rotzler Kristin Partner

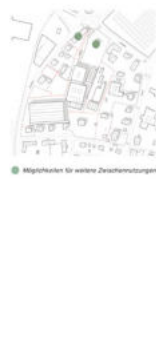


Collegium Wohnplanung/Elmhofmanagement AG

T1



T2



Team Christian Salewski & Simon Kretz Architekten mit Stefan Rotzler Landschaftsarchitektur: Plakat 5

Teilplanung Entwicklungsgebiet Essentafreestraße Nord

Christian Salewski & Simon Kretz Architekten GmbH | Stefan Rotzler Landschaftsarchitektur

V Haus im Garten - A.Meyer



Edgesehenplan 1:500



Querschnitt 1:200



Mitar Maas, Michael Sempach/maas bau

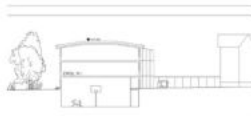


Digitambarl - Eberwein & Kretz Architekten und Post Architekten

VI Rudolf Steiner Schule: Ein Campus



Edgesehenplan



Querschnitt

- | | | |
|--|--|---|
| I Außenbereich
Bühnen
Pergolen
Pflanzbereiche
Kunstmuseum | II Innenbereich
Bühnen
Pflanzbereiche
Kunstmuseum
Kunstmuseum | III Innenbereich
Bühnen
Pflanzbereiche
Kunstmuseum
Kunstmuseum |
|--|--|---|

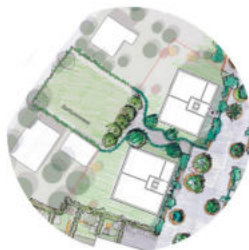


Stadtschule St. Gallen

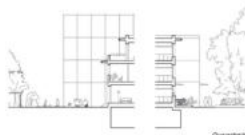


Landschaftsbau - Gestaltungsbüro bei Luzern

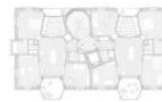
IV Mehrgenerationenwohnen: "back-to-back" mit Arbeiterhäuser und Spielwiese



Edgesehenplan 1:500



Querschnitt 1:200



Mehrgenerationenwohnen



Mehrgenerationenwohnen am Felsenberg Zürich

T3



Möglichkeiten für weitere Zielstrukturen

T4



an Artmann-Museum

Team Christian Salewski & Simon Kretz Architekten mit Stefan Rotzler Landschaftsarchitektur: Plakat 6

Übersicht Nutzungen & Zusammenstellung Mengenangaben

Geschossflächen:



Eigentum	Bildung	Wohnen	Büro/DL	Gewerbe	Verkauf	Quartier-nutzung	Total	GFZo
AIM	160	13'593	2'702	223	760	197	17'635	0.78
A. Meyer	0	3'653	0	0	0	0	3'653	1.38
Steiner-Schule	2'811	0	0	0	0	0	2'811	0.78
Stadt Langenthal	2'180	0	0	0	0	0	2'180	0.63
Total	5'151 [20%]	17'246 [66%]	2'702 [10%]	223 [1%]	760 [3%]	197 [1%]	26'279	0.81

Flächenangaben = Geschossflächen oberirdisch

Art. 26, Baureglement Stadt Langenthal: Mass der baulichen Ausnutzung ist die Geschossflächenziffer oberirdisch: «An die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) werden Geschossflächen (GF) in unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten und Geschossen, welche im Mittel aller Fassaden weniger als 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen, nicht angerechnet.» (Das Baureglement von Langenthal wird derzeit revidiert. Ziel ist die Anpassung an die "Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen" (BMBV). Gemäss Angabe der Stadt Langenthal wird künftig die Berechnung der Ausnutzung auf den oberirdischen Geschossflächen basieren)

Kennwerte Parkierung:

Velo in EG und UG: 470
 Velo in Aussenraum: 465

PP Tiefgarage: 156
 Besucher-PP oi: 16

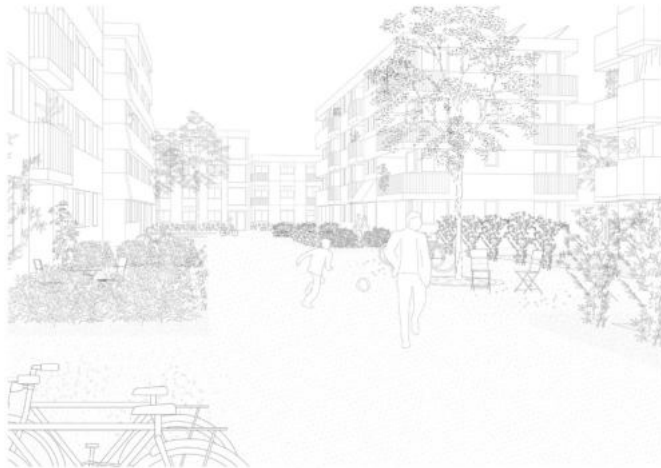
Untergeschoss



**A2 Schlussabgabe Team camponovo baumgartner
architekten mit extrā Landschaftsarchitektur und
Rombo**

Testplanung Eisenbahnstrasse Nord

camponovo baumgartner architekten, exträ Landschaftsarchitekten, rombo GmbH



Blick Ost/West Achse projektiert

Kernpunkte Projekt

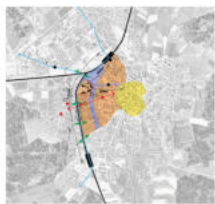
- Volumetrie**
- Die Hochbauten folgen sich punkto Volumetrie gut in die bestehende Eingliederung ein und suchen keine zu starken baulichen Größenunterschiede zum Bestand
 - Die städtebauliche und landschaftliche Dimensionierung bezieht sich auf die zukünftige Wohnnutzung ab
 - Die bestehenden Volumina dienen einer wohlhabender Differenzierung
 - Die Dichte steigt zur Mitte hin an
 - Die Gebäude bilden zum Eing hin offene Figuren
- Aussenraum/Tridgeschosse**
- Ein klar lesbarer Wegesystem mit besseren Besigen dient der Orientierung
 - Grünzügige Bestige und Durchgänge nach Süden und Osten ermöglichen eine anreize Erhebung in den städtischen Kontext
 - Die Aussenräume sind in öffentliche Gassen, Aufenthalts- sowie rückwärtige, private Flächen gegliedert
 - Die Gebäudeschwänze liegen südlich an den 3 Hauptgassen
 - Die Gebäudemauern ermöglichen barrierefreie Weiten auch im Erdgeschoss
 - Die Terrassen sind differenziert nach Nutzung und befinden sich zu den Hauptgassen hin
- Nutzungsanordnung/Wohnformen**
- Die Nutzungen sind getrennt nur an den überflüssigen Orten (Industrieflächen Nord, Siedlungsgebiet, Parkareal) angeordnet
 - Fokus auf mittleren Preissegmenten
 - Es gibt keine professionellen, mehrere Eigentümer beauftragte Gebäude sowohl unter als auch oberirdisch
 - Die Schuttlung wird als Campus im südlichen Ansehl konzipiert

Analyse



Kaumetwicklungskonzept Lungenfeld

- Als einer von mehreren Betrachtungsskizzen in Lungenfeld liegt das Projekt Eisenbahnstrasse Nord die Östliche, westliche Wohnraum in genauem



Anbindung an Zentrum

- Die Bahnstrasse im Westen bildet Bezug zu Zentrum Lungenfeld



Stadtklima Grün und Grün

- Nachfrage sowie ungenutzte Flächen überdauern den Perimeter geschlossen



Historische Gärten

- Eisenbahnstrasse Nord weist mehrere schützenswerte Dörner auf
- Grünraum und in Landschaftsformen und Architekturgärten aufgeführt



Historisches Wegenetz Perimeter

- Eine kernmäßige Durchwegung prägt Ort
- Zusätzlich findet eine vertikale Anbindung nach westliche Hauptdurchwegung



Schattkorn, Momentaufnahme Perimeter

- Der Perimeter wird einem Wohnkern aus unterschiedlichen, vollwertigen, Nutzungen auf



Schattkorn, Bildmaterial

- Die Wände, Regenrinnen und Oberflächen sind meist differenziert und lassen sich auf die heterogenen Nutzungen zurückführen



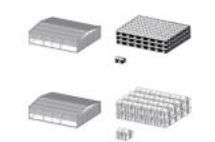
Schattkorn, Bildmaterial

- Auf dem Bereichsperimeter befindet sich neben temporären Kläranlagen für den Schulhof, gemeinschaftliche Hallen für die lokale und historische Wägen von Wohnen



Lufbild Eisenbahnstrasse Nord, 1964

- Ein Nebeneinander von Industrie und Wohnen prägt seit einem Jahrhundert den Ort



Wohnungsgrün

- Die Eisenbahnstrasse Nord weist weniger Flächen auf, die volumetrisch die #Häuser von den bestehenden Villen und die UPGKüche ab, auf dem Perimeter vorhanden, Schuppen sind



Collage Umsetzung Sportplatz, Mikrosportbau

- Umsetzung der bestehenden Mikrosportplätze können als Kinderspielfläche für eine zeitgenössische Gebäudemischung dienen



Collage Umsetzung Kaffee, Nachmittagskaffee

- Neben der Sportplätze kommt auch die typische Kaffee für eine temporäre Umsetzung in Frage

camponovo baumgartner architekten, exträ Landschaftsarchitekten, rombo GmbH



Stadtplan 1:200

Referenzen



Hof Platzanlage Kesselstraße, Regensburg



Städt. Wohnbebauung in der Stadt



Städt. Wohnbebauung in der Stadt



Wohn. Hof, Wohnbebauung in der Stadt

Schemen



Entwicklungsplan

- Es gibt ein klar definiertes Vorgehen mit einem Zeitplan
- Die Beiträge sind durchgehend nach Süden und Osten sind stark
- Wege führen nach oben, Südwestwärts auf den Hof



Schematische Klammern

- Die Anwesenheiten in öffentlichen Räumen sind durchgehende private Flächen für den Alltag
- Die Wohnbebauung ist über den Hof



Wohnen, Leben und Grün

- Die Wohnen werden in nach Hofweg in helle und grüne Zonen
- Öffentliche



Skizze des Campus

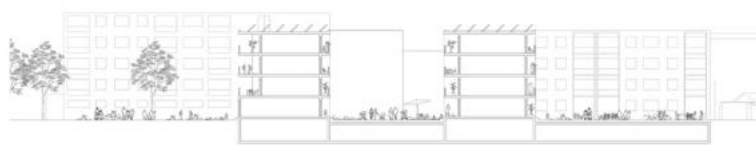
- Der Skizze des Campus zeigt allgemeine sowie öffentliche Freizeitanlagen und Anwesenheiten

Team camponovo baumgartner architekten exträ Landschaftsarchitekten und Rombo: Plakat 2

camponovo baumgartner architekten, exträ Landschaftsarchitekten, rombo GmbH



Grundriss Regiegeschoss 1:200



Schnitt Nord/Süd Achse 1:200

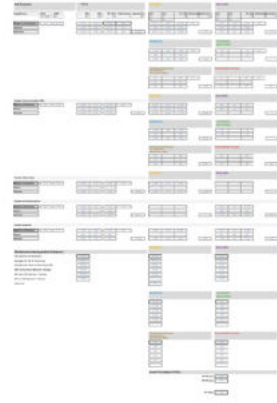


Team camponovo baumgartner architekten exträ Landschaftsarchitekten und Rombo: Plakat 3

camponovo baumgartner architekten, extrā Landschaftsarchitekten, rombo GmbH



Blick Nord/Süd Achse



Ergänzung 1
• Nord/West Parzellen (E-Wer, Dienstleistungen und Wohnen)



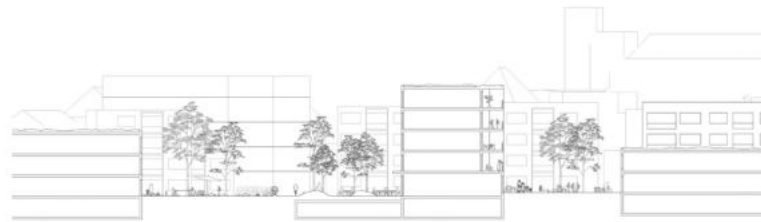
Ergänzung 2
• West und Mitte (E-Wer, Dienstleistungen und Wohnen)



Ergänzung 3
• Mitte (Wohnen)



Ergänzung 4
• Süd/Ost Parzellen (Schulzentrum und Wohnen)



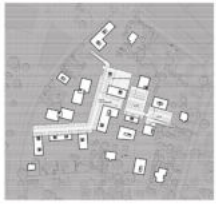
Schnitt Ost/West Achse 1:200



Abriss/Neuanbauorganisation mit Porzellanwegen
• Es gibt keine parallelbegrenzten, sondern T-förmige Bereiche, die block (jeweils immer ab nach oben) sind



Geschossflächen
• Die Geschossflächen stehen zur Übersicht der grünlich-freien Anordnung unter Berücksichtigung der angrenzenden, umgebenen Flächen zur Mitte hin



Untergeschoss
• Gebäudeteil unterhalb mit blau markierten Fußwegen
• Flächen (22.000 m²) maximal freizuhalten mit Spiel- und Grünplanung
• Über 25 Exemplare mit Kurzstrecken für Fußgänger auf 50m Straßentiefe



Erschließungskonzept
Wohnen
• Gebäude und Abstände
• Gebäude-Struktur
• Fußweg-Struktur und Kunden
• Fußweg
Wohnen
• Zugang Wohnen
• Zugang
Wohnen
• Zugang Wohnen
• Zugang
Wohnen
• Zugang Wohnen
• Zugang

Team camponovo baumgartner architekten extrā Landschaftsarchitekten und Rombo: Plakat 4

Übersicht Nutzungen & Zusammenstellung Mengenangaben

Geschossflächen:



Eigentum	Bildung	Wohnen	Büro/DL	Gewerbe	Verkauf	Quartier-nutzung	Total	GFZo
AIM	320	14'035	3'120	30	695	130	18'330	0.81
A. Meyer	0	2'980	0	0	0	0	2'980	1.13
Steiner-Schule	2'660	0	0	0	0	0	2'660	0.74
Stadt Langenthal	1'931	1'300	0	0	0	0	3'231	0.93
Total	4'911 [18%]	18'315 [67%]	3'120 [11%]	30 [0%]	695 [3%]	130 [0%]	27'201	0.84

Flächenangaben = Geschossflächen oberirdisch

Art. 26, Baureglement Stadt Langenthal: Mass der baulichen Ausnützung ist die Geschossflächenziffer oberirdisch: «An die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) werden Geschossflächen (GF) in unterirdischen Bauten, Unterniveaubauten und Geschossen, welche im Mittel aller Fassaden weniger als 1.2 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen, nicht angerechnet.» (Das Baureglement von Langenthal wird derzeit revidiert. Ziel ist die Anpassung an die "Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen" (BMBV). Gemäss Angabe der Stadt Langenthal wird künftig die Berechnung der Ausnützung auf den oberirdischen Geschossflächen basieren)

Kennwerte Parkierung:

Velo in EG und UG: -
 Velo in Aussenraum: keine quantitative Angabe, Planeintrag

PP Tiefgarage: 123 + 41 + 25 = 189
 Besucher-PP oi: 18

