

# **GEMEINDEABSTIMMUNG**

**vom 22. Oktober 2023**

**Botschaft des Grossen Gemeinderates an die  
Stimmberechtigten**

**betreffend**

**Erlass Überbauungsordnung Stämpfli-Areal,  
Parzellen-Nrn. 1848 und 3794**

Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger

## 1. Das Wichtigste in Kürze

Die Lidl Schweiz AG – als Grundeigentümerin des Stämpfli-Areals (Parzellen-Nrn. 1848 und 3794) – beabsichtigt, das Areal mit einer Wohn- und Gewerbenutzung zu überbauen.

### 1.1 Überbauungsordnung nötig

Geplant ist ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit einem Lidl-Markt und weiteren Gewerbeflächen. Darüber liegend sind auf drei Geschossen Wohnungen vorgesehen. Das Areal befindet sich heute in der Arbeitszone A1, weshalb eine Wohnnutzung nach geltendem Recht nicht erlaubt ist. Zudem verlangt das kantonale Baugesetz für Detailhandelseinrichtungen mit mehr als 1'000 m<sup>2</sup> Fläche den Erlass einer Überbauungsordnung. Aus diesen Gründen wurde die vorliegende Überbauungsordnung erarbeitet. Dies mit dem Ziel, eine verdichtete, gemischt genutzte Wohn- und Gewerbeüberbauung zu ermöglichen.

### 1.2 Vorschriften zur Bebauung und Gestaltung

Gestützt auf ein Richtprojekt hat ein Architekturbüro Varianten für die Bebauung des Areals erarbeitet. Ein Gremium von Fachexperten hat diese beurteilt und daraus wurden die Vorschriften der Überbauungsordnung abgeleitet. Dabei wurde insbesondere darauf geachtet, dass das geplante Gebäude bezüglich Volumen an die angrenzende Wohnüberbauung angepasst wird. Mit einer angemessenen Distanz zu den benachbarten Gebäuden wird zudem eine optimale Belichtung und Besonnung sichergestellt. Gemäss Richtprojekt sind insgesamt 34 kleinere bis mittelgrosse Mietwohnungen vorgesehen.

### 1.3 Aussenraum

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ab der Burgdorfstrasse – via Zufahrtsstrasse zur Zürchermatte sind die Parkplätze erreichbar. Insgesamt sind rund 80 Einstellhallenplätze und 28 oberirdische Parkplätze (davon der grösste Teil für E-Auto-Ladestationen, Carsharing und Besucher:innen der Wohnungen) geplant.

Durch Begrünung und Vermeidung befestigter Flächen wird trotz dichter Bebauung des Areals einem Hitzeinseleffekt entgegengewirkt.

### 1.4 Energie

Sofern möglich, muss Grundwasserwärme oder Erdwärme genutzt werden. Zudem sind geeignete Flächen mit Photovoltaikanlagen zu belegen.

#### **Überbauungsordnung?**

Eine Überbauungsordnung besteht aus einem Überbauungsplan mit Vorschriften. Sie regelt detailliert die bauliche Ausgestaltung von bestimmten Arealen. Als Spezialvorschrift geht sie der baurechtlichen Grundordnung vor.

#### **Baurechtliche Grundordnung?**

Die baurechtliche Grundordnung regelt, wie und wo in Langnau gebaut werden darf. Sie ist für alle Grundeigentümer:innen verbindlich und besteht aus dem Baureglement sowie dem Zonenplan.

#### **Wieso eine Volksabstimmung?**

Der Grosse Gemeinderat hat der Überbauungsordnung "Stämpfli-Areal" an seiner Sitzung vom 13. März 2023 zugestimmt. Gegen diesen Beschluss hat ein Komitee erfolgreich das Referendum ergriffen, weshalb das Geschäft nun der Stimmbevölkerung unterbreitet wird.

## **2. Ausgangslage**

Die Lidl Schweiz AG war seit längerer Zeit auf der Suche nach einem geeigneten Standort in der Gemeinde Langnau. Nach ersten Abklärungen mit der Gemeinde über die Möglichkeiten und Bedingungen zur Errichtung eines Detailhandelsgeschäfts konnte die Lidl Schweiz AG das für sie passende Areal im Herbst 2015 von der Stämpfli Bau Holding AG erwerben.

Das Ziel ist die Errichtung einer dem Standort angemessenen, verdichteten, gemischt genutzten Wohn- und Gewerbeüberbauung mit einem Lidl-Markt. Die Wohn- und Gewerberäumlichkeiten werden gemeinsam mit den Detailhandelsräumen errichtet und sollen anschliessend insbesondere an lokale Gewerbebetriebe beziehungsweise interessierte Personen vermietet oder gegebenenfalls verkauft (Stockwerkeigentum oder Baurecht) werden.

## **3. Planungsphase**

### **3.1 Qualifiziertes Verfahren**

Als Grundlage für die Planung dient das in den Jahren 2018 und 2019 im Rahmen eines qualifizierten Verfahrens erarbeitete Richtprojekt des Architekturbüros E. Bornand. Die Bebauungsvarianten und Entwürfe des Architekturbüros E. Bornand wurden an drei Workshop-Sitzungen von einer Fachberatung beurteilt. Die Fachberatung bestand aus Experten aus den Bereichen Raumplanung, Architektur / Städtebau und Landschaftsarchitektur.

### **3.2 Bebauungs- und Gestaltungskonzept**

Die geplante Wohn- und Geschäftsbebauung sieht einen markanten, gewerblich genutzten Sockelbau (Gewerbeflächen und Verkaufsfläche Lidl-Markt), mit darüber liegenden, dreigeschossigen Wohnbauten vor. Die stirnseitig des Sockelbaus geplanten Wohnbauten beziehen sich hinsichtlich ihrer Ausrichtung und Volumetrie auf die angrenzende Wohnüberbauung Zürchermatte. Der östlich, längs zum Sockelbau verlaufende Wohnbaukörper, markiert den Abschluss und Übergang von der reinen Wohnnutzung zur öffentlich zugänglichen Gewerbenutzung sowie zum sich öffnenden begrünten Platz. Durch eine angemessene Distanz des länglichen Baukörpers gegenüber der benachbarten Wohnüberbauung wird eine optimale Belichtung und Besonnung derselben begünstigt. Verstärkt durch das im Bereich der Westfassade vorgesehene Zurückversetzen der Wohnbauten soll deren Erscheinung gegenüber den benachbarten Wohnbauten zusätzlich abgeschwächt werden. Der Versatz ermöglicht zudem eine direkte Erschliessung der halböffentlichen begrünten Spiel- und Aufenthaltsbereiche über dem Sockelbau. Im Sinne einer klaren Volumetrie sind keine Attikageschosse zugelassen. Gemäss Richtprojekt sind rund 34 kleinere bis mittelgrosse Mietwohnungen vorgesehen. Die Wohnungen verfügen jeweils über Loggien als gedeckte, private Aussenräume.

### **3.3 Erschliessung**

Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt ausschliesslich ab der Burgdorfstrasse mit neuer Einspurstrecke. Die Einstellhalle wie auch die oberirdischen Parkplätze werden über die Zufahrtsstrasse zur Zürchermatte erschlossen. Ebenfalls wird die arealinterne Erschliessungsstrasse, über welche die bestehenden und mittels zivilrechtlicher Dienstbarkeiten sichergestellten Zu- und Wegfahrten uneingeschränkt gewährleistet werden können, über diese Strasse erschlossen. Die Anlieferung erfolgt

mittels direkter Zufahrt in den Neubau, so dass die Lärmimmissionen für die Nachbarschaft auf ein Minimum reduziert werden können.

### **3.4 Parkierung**

Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff. der kantonalen Bauverordnung. Das Richtprojekt erreicht dadurch eine Bandbreite von 71 bis 157 Parkplätzen. Das vorliegende Bebauungskonzept sieht ungefähr 110 Parkplätze vor. 28 Parkfelder sind oberirdisch angeordnet und stehen folgenden Nutzungen zur Verfügung:

- 8 Elektroladestationen
- 4 Car-Sharing-Plätze
- 8 Parkplätze für Besucher:innen der Anwohnenden
- 8 Parkplätze für Besucher:innen der Gewerberäumlichkeiten und Kund:innen des Lidl-Markts, insbesondere mit grösseren Fahrzeugen

Art. 19 Abs. 5 des kantonalen Baugesetzes schreibt vor, dass Parkplätze von Detailhandelseinrichtungen ins Gebäude zu integrieren sind. Gestützt auf Art. 19 Abs. 6 des kantonalen Baugesetzes kann von der Vorschrift, Parkplätzen im Gebäudeinnern anzuordnen, abgewichen werden, wenn besondere Verhältnisse es rechtfertigen und kein öffentliches Interesse beeinträchtigt wird. Art. 21 Abs. 4 der kantonalen Bauverordnung konkretisiert diesbezüglich, dass sich die besonderen Verhältnisse insbesondere aus der Beschaffenheit des Baugrundes oder der Art des Bauvorhabens ergeben, wobei die Aufzählung nicht abschliessend ist. Aufgrund der bestehenden Querung des Gewerbekanal und den Vorgaben bezüglich der Verminderung der Durchflusskapazität des Grundwassers wird die Abweichung zur kompletten Integration der Parkplätze ins Gebäudeinnere hinreichend begründet. Weiter müssen auch grössere Fahrzeuge, die nicht in die Einstellhalle fahren können, auf dem Areal abgestellt werden können, damit ein wildes Parkieren im Wohnquartier verhindert werden kann.

### **3.5 Umgebungsgestaltung**

Durch ausreichende Begrünung und möglichst wenig versiegelten Flächen wird trotz dichter Bebauung des Areals einem Hitzeinseleffekt entgegengewirkt. Die oberirdische, ungedeckte Parkierung soll mit sickerfähigem Material und mittels Bepflanzung so gestaltet werden, dass ein ansprechender Gesamteindruck entsteht. Der Bereich zwischen Detailerschliessungsstrasse und Burgdorfstrasse wird ebenfalls als Grünfläche ausgestaltet.

Im südlichen Bereich wird – in Abweichung zur öffentlichen Auflage – eine Fläche ausgediesen, auf der eine Aufenthaltsfläche oder z. B. ein kleiner Pumptrack entstehen soll.

Die grössere Spielfläche, die gemäss kantonalen Bauverordnung vorgeschrieben ist, wird auf dem Flachdach des ersten Vollgeschosses realisiert.

## **4. Änderung der baurechtlichen Grundordnung**

Für den Erlass der Überbauungsordnung (UeO) „Stämpfli-Areal“ sind folgende Änderungen im Baureglement erforderlich:

## Art. 9 Rechtsgültige Überbauungsordnungen

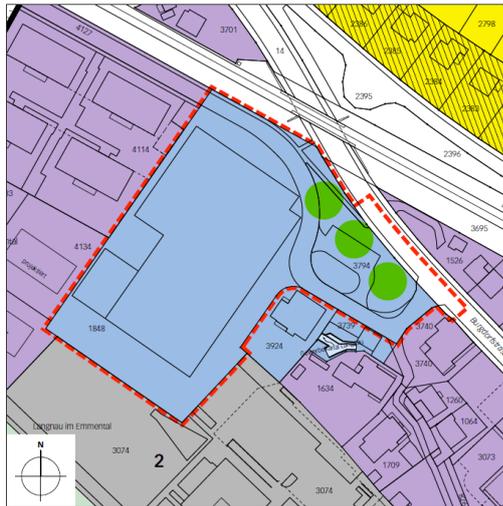
Für die nachstehend aufgeführten Gebiete gelten die jeweils genehmigten Überbauungsordnungen:

a – g (unverändert)

h (neu) Stämpfli-Areal

Gleichzeitig wird auch im Zonenplan 1 Siedlung der Perimeter für die UeO „Stämpfli-Areal“ festgelegt.

Zustand ALT (2013)



Zustand NEU



## 5. Mitwirkung, Vorprüfung und öffentliche Auflage

Die Planunterlagen lagen vom 17. Mai bis zum 17. Juni 2019 zur öffentlichen Mitwirkung auf. Zusätzlich fand am 22. Mai 2019 eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, welche sehr gut besucht war. Während der Mitwirkungsfrist wurden 43 Eingaben eingereicht. Die Mitwirkungseingaben befassten sich überwiegend mit der Verkehrssicherheit, der Anzahl der Parkplätze und den Energievorschriften. Aufgrund der Mitwirkung wurde in den Überbauungsvorschriften ergänzt, dass die oberirdischen Parkplätze zu bewirtschaften sind.

Die Überbauungsordnung mit Zonenplanänderung wurde durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) vorgeprüft. Der Vorprüfungsbericht vom 28. August 2020 liegt vor. Die vom AGR geforderten Anpassungen wurden anschliessend in der Planung vorgenommen. Aufgrund der Forderung des Amtes für öffentlichen Verkehr nach einer besseren Anbindung der Detailhandelseinrichtung an den öffentlichen Verkehr wurden verschiedene Besprechungen notwendig. Im Rahmen des Buskonzeptes Langnau soll die Linie 281 dahingehend angepasst werden, dass der geforderte 30-Minutentakt umgesetzt werden kann.

Die überarbeiteten Dokumente wurden schliesslich vom 30. Juni bis zum 02. August 2022 öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage gingen drei Einsprachen ein. Die Einspracheverhandlungen wurden durchgeführt, dabei wurde jedoch keine Einigung erzielt. Über die Einsprachepunkte wird das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens entscheiden.

## **6. Erlass durch den Grossen Gemeinderat und Referendum**

Der Grosse Gemeinderat erliess anlässlich seiner Sitzung vom 13. März 2023 nach eingehender Beratung die Überbauungsordnung (22 Stimmen bei 15 Gegenstimmen und 3 Enthaltungen). Anlässlich dieser Sitzung wurden einzelne Anpassungen der Überbauungsordnung vorgenommen, wonach die Dachflächen zwingend mit Photovoltaik-Anlagen zu bestücken und Massnahmen zur Biodiversitätsförderung und gegen Hitze zu ergreifen sind. Die Ratsminderheit vertrat insbesondere die Ansicht, dass nur einige wenige oberirdische Parkplätze bewilligt werden sollten. Zudem forderte sie, dass der Fussgängersteg über die Burgdorfstrasse zwingend vor Baubeginn erstellt sein müsse und auf dem Areal 30 % der Wohnungen kostengünstig vermietet werden müssen.

Gegen den Erlass der Überbauungsordnung Stämpfli-Areal, Parzellen-Nrn. 1848 und 3794 ergriff das Komitee «Überbauungsordnung Stämpfli-Areal» das Referendum und reichte innert der Referendumsfrist 711 gültige Unterschriften ein. Somit ist das Referendum zustande gekommen und die Vorlage wird den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung unterbreitet.

## **7. Konsequenzen einer allfälligen Ablehnung der Überbauungsordnung Stämpfli-Areal, Parzellen-Nrn. 1848 und 3794**

Die Überbauungsordnung wurde in einem anerkannten und qualitätssichernden Verfahren erarbeitet. Die Ablehnung hätte zur Folge, dass eine qualitätsvolle und verdichtete Bebauung dieser Parzelle verhindert oder zumindest auf längere Zeit verzögert würde. Die aktuellen baurechtlichen Bestimmungen behielten ihre Gültigkeit bei; es würden somit nach wie vor die Vorschriften der Arbeitszone 1 (A1) gelten. Wohnen wäre nur für das betriebsnotwendig an den Standort gebundene Personal gestattet. Dem gegenüber sehen das Richtprojekt und die Überbauungsordnung eine ausgewogene Mischung aus attraktivem Gewerbe- und Wohnraum vor.

Die Überbauungsvorschriften der Überbauungsordnung ermöglichen mit einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von mindestens 0.75 bis maximal 1.0 eine tiefere Überbauungsstruktur, als für einen Bau nach den aktuellen Vorschriften der Arbeitszone 1 möglich wäre. Nach den geltenden Baureglements Vorschriften wäre beispielsweise ein 4-geschossiges Volumen mit einer Gebäudehöhe von 14 Meter, exklusive Dachaufbau, möglich. Die Gebäudelänge ist dabei nicht limitiert.

Bei einer allfälligen Ablehnung der Überbauungsordnung kann die Ansiedlung einer Detailhandelseinrichtung überdies nicht abgewendet werden. Es wäre möglich, für den Bau eines Verkaufsgeschäfts mit einer Geschossfläche bis 1'000 Quadratmeter (das Richtprojekt sieht 1'820 Quadratmeter vor) unter Berücksichtigung des heute geltenden Baureglements die Baubewilligung zu erlangen. Ein 1-geschossiger Bau mit oberirdischen Parkplätzen oder das Maximalvolumen der Arbeitszone 1 wären grundsätzlich möglich und müssten lediglich die Anforderung an eine gute Gesamtwirkung erfüllen. Mögliche weitere Nutzungen in der Arbeitszone 1 wären beispielsweise Arbeitsnutzungen der Industrie, Lager oder Logistik mit entsprechendem Werkverkehr etc.

Die vorliegende Planung wurde in einem Verfahren entwickelt, welches von ausgewiesenen Fachleuten begleitet wurde. Die verschiedenen Fachmeinungen konnten in die Planung einfließen. So wurden zum Beispiel die Aspekte der Freiräume und der Strassengestaltung sowie der Verkehrssicherheit mit den zuständigen Fachleuten laufend erörtert und optimiert.

**Gestützt auf diese Ausführungen empfiehlt Ihnen der Grosse Gemeinderat folgenden Gemeindebeschluss zur Annahme**

- 1. Dem Erlass der Überbauungsordnung Stämpfli-Areal, Parzellen-Nrn. 1848 und 3794 wird zugestimmt.**
- 2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

Langnau, 19. Juni 2023

**Im Namen des Grossen Gemeinderates**

Regula Engel  
Präsidentin

Samuel Buri  
Gemeindeschreiber

***Hinweis:***

***Die Grundlageakten liegen vor der Abstimmung bei der Präsidualabteilung, Gemeindehaus, Haldenstrasse 5, 1. Stock, zur Einsichtnahme auf.***

Die Überbauungsordnung "Stämpfli-Areal" wurde in einem anerkannten und qualitätssichernden Verfahren erarbeitet. Damit wird eine qualitätsvolle und verdichtete Bebauung dieser Parzelle mit einer ausgewogenen Nutzung von Wohnen, Gewerbe und Detailhandel ermöglicht.

### **Der Mehrverkehr kann bewältigt werden**

Dass die Ansiedlung eines Detailhändlers insbesondere zu Spitzenzeiten zu Mehrverkehr führt, ist nicht von der Hand zu weisen. Doch trotz der zu erwartenden Zunahme werden die Burgdorfstrasse wie auch die Erschliessungsstrasse zur Zürchermatte den anfallenden Verkehr bewältigen können. Dies hat ein Verkehrsgutachten ergeben.

### **Die Verkehrssicherheit ist gewährleistet**

Mit dem bereits beschlossenen Fussgängersteg über die Burgdorfstrasse – der im Sommer 2024 realisiert werden soll – wird die Sicherheit der Kinder auf dem Schulweg und der Fussgänger:innen allgemein deutlich verbessert werden. Die Umgestaltung der Einfahrt in die Zürchermatte wird die Sichtverhältnisse verbessern und die Verkehrssicherheit erhöhen.

### **Nur 8 oberirdische Parkplätze für Lidl-Kundschaft**

Die im Rahmen der Überbauung vorgesehenen 28 oberirdischen Parkplätze sind absolut vertretbar. Es sind hauptsächlich Parkplätze für Besucher:innen der Wohnungen, Parkplätze mit Elektroladestationen und Car-Sharing-Plätze. Lediglich 8 Parkplätze sind für grössere Fahrzeuge (Besucher:innen und Kund:innen der Gewerberäumlichkeiten und des Lidl-Marktes) vorgesehen. Die ordentlichen Parkplätze für die Kundschaft werden alle in der unterirdischen Einstellhalle realisiert.

### **In der Schweiz gilt die Gewerbefreiheit**

Die Ansiedlung eines Detailhandelsbetriebs kann nicht verhindert werden, sofern sich dieser an die geltenden rechtlichen Bestimmungen hält. Eine Ablehnung der Überbauungsordnung "Stämpfli-Areal" würde bedeuten, dass die Baubewilligungsbehörden der Gemeinde Langnau bei einem neuerlichen Baugesuch auf der Basis des geltenden Gemeindebaureglements (GBR) über die Bebauung des Grundstücks entscheiden würden. Gemäss GBR kann auf dem Areal ein Verkaufsgeschäft mit einer Geschossfläche bis 1'000 Quadratmeter (das Richtprojekt sieht 1'820 Quadratmeter vor) mit oberirdischer Parkierung realisiert werden. Das Projekt muss lediglich eine "gute Gesamtwirkung" erzielen. Die Lidl Schweiz AG ist Eigentümerin des "Stämpfli-Areals". Es kann davon ausgegangen werden, dass sie – auch bei einem Nein zur Überbauungsordnung – an diesem Standort ein Projekt realisieren wird.

### **Fazit**

Ein "Nein" würde weder ein Verkaufsgeschäft verhindern noch den Mehrverkehr unterbinden. Verhindert würde ein Gesamtprojekt, das den Boden optimal nutzt, das nebst Verkaufs- auch Wohn- und Gewerbeflächen anbietet und städtebaulich überzeugt.

**Aus diesen Gründen befürworten Gemeinderat und Grosser Gemeinderat die Überbauungsordnung "Stämpfli-Areal" und plädieren für ein JA!**

**Den Dorfkern stärken!**

Durch einen weiteren Discounter an der Burgdorfstrasse verlagert sich das Ladengeschäfte immer mehr an die Peripherie des Dorfes. Der Dorfkern verliert an Bedeutung, die verbleibenden Geschäfte geraten zunehmend ins Abseits.

**Damit die Strassen am Dorfrand nicht noch mehr verstopft werden**

Die Burgdorfstrasse ist zu Spitzenzeiten bereits heute überlastet. Der Verkehr würde alternative Routen durch das Dorf suchen.

Durch die Zufahrt zum LIDL auf dem Stämpfli-Areal entsteht eine unübersichtliche und gefährliche Situation. Anliefer- und Kundenverkehr führen über den Haupt-Zugang zum Zürchermattequartier, den viele Kinder als Schulweg benutzen müssen.

**Oberirdische Parkplätze – ein Wettbewerbsvorteil für LIDL**

Das Baugesetz verlangt, dass Parkplätze von Grossverteilern ab 1000 m<sup>2</sup> ins Gebäudeinnere integriert werden müssen. Dies ist bei allen bestehenden Grossverteilern in Langnau der Fall. Die Gemeinde will hier exklusiv für LIDL eine Ausnahme gewähren, weil der Baugrund mit dem Gewerbekanal den Bau einer grösseren Parkgarage erschwere. Somit würde die Überbauungsordnung LIDL sogar einen Wettbewerbsvorteil gegenüber allen anderen Grossverteilern verschaffen.

**Es gibt eine bessere Alternative**

Mit dem LIDL auf dem Stämpfli-Areal entsteht ein Überangebot an Grossverteilern und Discountern, denn im Bereich Bahnhof Süd wird in Kürze ein neues Quartier in unmittelbarer Nähe des Dorfkerns mit direktem Zugang zum ÖV gebaut. Dort ist eine weitere grosse Verkaufsfläche für einen Detailhändler vorgesehen. Bahnhof Süd ist deshalb der richtige Ort für ein neues Detailhandelsgeschäft.

**Die Folgen eines NEIN zu UeO**

Ob das Projekt eines Discounters auf dem Stämpfli-Areal bei einem Nein überhaupt weiterverfolgt würde, ist offen. Und falls dennoch ein Baugesuch gestellt werden sollte, gibt es für das Referendumskomitee stichhaltige Argumente, die für die Ablehnung durch die Baukommission sprechen.

Für eine wirklich quartiergerechte, verdichtete Überbauung müsste das Grundstück in eine Wohnzone umgewandelt werden.

**Empfehlung des Referendumskomitees**

Überbauungsordnung Stämpfli-Areal: **NEIN**

# Überbauungsvorschriften

## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck <sup>1</sup> Die Überbauungsordnung (UeO) «Stämpfli-Areal» bezweckt die bauliche Entwicklung, Umnutzung und ortsbauliche Aufwertung des Areals mit einer verdichteten Wohn- und Gewerbenutzung sowie Detailhandelseinrichtungen und regelt die Gestaltung der Gebäude und Aussenräume sowie die Erschliessung und Parkierung.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung ist im Überbauungsplan mit einem dunkelgrau gestrichelten Perimeter festgelegt.

### Art. 3

Stellung zur Bauordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften nichts anderes regeln, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Gemeinde Langnau i. E.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans <sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Wirkungsbereich Strassenbauprojekt
- Baubereiche mit maximaler Anzahl Vollgeschosse
- Baubereich Einstellhallenzufahrt
- Umgebungsbereich
- Bereich Erschliessung und Parkierung
- Bereich Aufgang Dachterrasse
- Bereich grössere Spielfläche
- Bereich für Reklame
- Bereich für Detailhandelsflächen ausserhalb von Verkaufsräumen
- Bereich Zufahrt Anlieferung
- Strassenbauprojekt Knoten Burgdorfstrasse-Zürchermatte
- bestehende arealinterne Detailerschliessung
- bestehende Detailerschliessung Zürchermatte
- bestehendes / neues öffentliches Trottoir
- bestehende Einzelbäume
- Bereich für Retentionsbecken
- Verlauf Kraftwerksleitung
- Verlauf Gewerbekanal Langnau

<sup>2</sup> Im Überbauungsplan werden als Hinweise dargestellt:

- Bestehende Zu- und Wegfahrt
- Projektlinien
- Gebäudeabbruch
- Verlauf Kraftwerksleitung ausserhalb Perimeter
- Verlauf Gewerbekanal Langnau ausserhalb Perimeter
- Sichtweiten
- mögliche Fahrtrichtung

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung <sup>1</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach der Mischzone gemäss Baureglement, wobei Detailhandelsflächen mit den zugehörigen Nebennutzungen im ersten Vollgeschoss der Baubereiche A – D sowie im Baubereich E anzuordnen sind.

<sup>2</sup> Die Baubereiche Einstellhallenzufahrt dienen dem Neubau, respektive dem Ausbau und der Überdachung der bestehenden Einstellhallenzufahrt.

<sup>3</sup> Nicht überbaute Flächen innerhalb der Baubereiche sind als Erschliessungs- und Parkierungsbereich, respektive Umgebungsbereich gemäss Art. 10 zu nutzen.

## Art. 6

Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Hauptbauten sind innerhalb der Baubereiche zu realisieren. Die Gebäudelänge und –breite innerhalb der Baubereiche ist frei. Die maximal zulässige Anzahl Vollgeschosse in den Baubereichen A – D ist gemäss Planeintrag im jeweiligen Baubereich festgelegt.

<sup>2</sup> Die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) über das gesamte Areal beträgt mindestens 0.75 und maximal 1.0. Mindestens 45% der oberirdischen Geschossfläche ist dem Wohnen vorbehalten. Im Falle einer Etappierung ist nachzuweisen, dass die minimale GFZo mit den weiteren Bautappen erreicht werden kann.

<sup>3</sup> Das massgebende Terrain entspricht der Höhe der Hochwasserschutzkote von 664.1 m ü. M.

<sup>4</sup> Ausgehend vom massgebenden Terrain gelten folgende maximal zulässigen Gesamthöhen:

<u>Bezeichnung</u>	<u>Max. Gesamthöhe (m)</u>
Baubereiche A-C	14.0
Baubereich D (Gebäudesockel)	7.5
Baubereich E	10.5
Einstellhallenzufahrt	3.5

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximale Gesamthöhe um max. 1.5 m überragen.

Flächen für Detailhandeleinrichtungen

<sup>5</sup> Die Geschossflächen für den Detailhandel in Verkaufsräumen sind auf 2'500 m<sup>2</sup> begrenzt. Die Flächen für den Detailhandel ausserhalb von Verkaufsräumen ist auf 300 m<sup>2</sup> beschränkt.

Empfindlichkeitsstufe

<sup>6</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III nach Art. 43 LSV.

## Art. 7

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche

<sup>1</sup> Unterirdische Bauten dürfen die Baubereichsbegrenzungen überschreiten.

<sup>2</sup> Vorspringende Gebäudeteile wie Vordächer, welche max. 30% des zugehörigen Fassadenabschnitts belegen, dürfen im ersten Vollgeschoss die Westfassadenflucht der Baubereiche A – D um maximal 1.0 m und alle übrigen Fassadenfluchten um maximal 2.0 m überragen. Vorbehalten bleibt das Lichtraumprofil gemäss Art. 83 des Strassengesetzes. Für die übrigen Vollgeschosse in den Baubereichen A – C sind keine vorspringenden Gebäudeteile zulässig.

<sup>3</sup> Im Baubereich E sind vorbehältlich der Zustimmung der Strasseneigentümer in einer Höhe von mindestens 2.5 m vorspringende Gebäudeteile, welche max. 30% des zugehörigen Fassadenabschnittes belegen und max. 1.5 m über die Begrenzung der Baubereiche hinausragen, zulässig.

<sup>4</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind in der Nähe der Eingangsbereiche unbewohnte An- und Kleinbauten wie Veloabstellplätze, Einkaufswagenboxen etc. zulässig. Die maximale Gesamthöhe beträgt 4.5 m. Die maximale anrechenbare Gebäudefläche pro An- und Kleinbaute beträgt je 60 m<sup>2</sup>. Der minimale Grenzabstand beträgt 2.0 m. Darüber hinaus sind ausschliesslich Anlagen zur Nutzung und Ausstattung der Aussenräume (Möblierung, Bepflanzung, Spielgeräte, Pump-Track) oder für Infrastrukturanlagen (Hauszugänge, Fluchttreppen etc.) zulässig.

## 3. Gestaltung

### Art. 8

Grundsatz

<sup>1</sup> Bauten und Anlagen, Aussenräume und Erschliessungsflächen sind hinsichtlich Dach- und Fassadengestaltung, Materialisierung und Farbgebung, Möblierung und Bepflanzung sowie anderer wichtiger Einzelheiten so zu gestalten, dass zusammen mit der bestehenden Umgebung und den Nachbarbauten eine gute Gesamtwirkung entsteht. Die Fassade ist in einer ruhigen und zurückhaltenden Farbgebung zu gestalten.

Baugestaltung	<p><sup>2</sup> Das Richtprojekt vom 20.01.2019 ist betreffend Geschossigkeit der Baukörper, Erschliessung und Parkierung der Baubereiche A – D massgebend.</p> <p><sup>3</sup> Die Fassaden des ersten Vollgeschosses in den Baubereichen A – D sind mit Ausnahme der nordwestlichen Fassade durch Eingangsbereiche aufzubrechen und zu gliedern.</p> <p><sup>4</sup> Die Fassaden der Gebäude in den Baubereichen A – C sind auf der Nord-Ost- und Südfassade bündig zur Fassade des Baubereichs D zu erstellen.</p> <p><sup>5</sup> Über die Umsetzung der Baugestaltung in den Baubereichen A – D sowie die Gestaltung eines Baus im Baubereich E entscheidet die Fachberatung der Gemeinde.</p> <p><b>Art. 9</b></p>
Dachgestaltung	<p><sup>1</sup> Für Hauptbauten in den Baubereichen A – D sind ausschliesslich Flachdächer gestattet.</p> <p><sup>2</sup> Das Dach des ersten Vollgeschosses im Baubereich D ist als begehbare Dachterrasse mit grösserer Spielfläche, Aufenthalts-, Spiel- und Erschliessungsflächen auszugestalten, die über den im Bebauungsplan eingezeichneten Aufgang erschlossen wird.</p> <p><sup>3</sup> Flachdächer sind extensiv zu begrünen soweit sie nicht mit technisch bedingten Dachaufbauten belegt sind.</p> <p><sup>4</sup> Die Dachgestaltung im Baubereich E sowie für An- und Kleinbauten ist frei. Für Dachaufbauten gelten die Bestimmungen des Baureglements.</p> <p><b>Art. 10</b></p>
Umgebungsbereich	<p><sup>1</sup> Der Umgebungsbereich dient der Arealbegrenzung, der Grünraumgestaltung, der Erschliessung und Parkierung gemäss Art. 15, den Detailhandelsflächen ausserhalb von Verkaufsräumen (Aussenverkauf) gemäss Art. 13, dem Aufenthalt sowie als Reklame- und Retentionsstandort im Rahmen von Art. 12 resp. 14. Für die Bepflanzung sind einheimische Bäume, Sträucher und Pflanzen zu verwenden.</p>
Einzelbäume	<p><sup>2</sup> Die im Überbauungsplan bezeichneten Einzelbäume sind geschützt. Fällungen können nur bewilligt werden, wenn das öffentliche Interesse dagegen nicht überwiegt oder wenn die Bäume eine Gefahr für Mensch, Tier und Eigentum darstellen. Gefällte Bäume oder natürliche Abgänge sind an derselben Stelle oder in unmittelbarer Nähe durch gleichwertige einheimische Arten zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen sind angemessene Pflanzgruben sowie pro Baum 6 m<sup>2</sup> unversiegelte Bodenfläche vorzusehen.</p>
Hitzeinseleffekt und Biodiversität	<p><sup>3</sup> Es sind im Areal und an den Gebäuden geeignete Massnahmen zur Biodiversitätsförderung und gegen Hitze zu ergreifen. Dazu gehören die Begrünung mit einheimischen, klimaresistenten Pflanzen, unversiegelte und bepflanzte Flächen sowie die Rückhaltung von Regenwasser auf offenen Flächen.</p> <p><b>Art. 11</b></p>
Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche, grössere Spielfläche	<p><sup>1</sup> Für Umfang und Gestaltung von Kinderspielplätzen, Aufenthaltsbereichen sowie der grösseren Spielfläche gelten die Bestimmungen gemäss Art. 42 ff. BauV.</p> <p><sup>2</sup> Bei mehr als 20 Familienwohnungen ist eine grössere Spielfläche zu realisieren. Diese ist gemäss Art. 46 BauV in dem im Überbauungsplan festgelegten Bereich anzuordnen.</p> <p><b>Art. 12</b></p>
Reklame und Beleuchtung	<p><sup>1</sup> Mit der Baueingabe ist ein Reklame- und Beleuchtungskonzept einzureichen, das die Standorte, die Abmessungen und die Gestaltung der Reklamen und Beleuchtungen aufzeigt.</p>

<sup>2</sup> Werbung an Gebäudefassaden in Form von Firmenlogos und –anschriften ist nur unterhalb der Höhe des Dachrandes gestattet. Werbung in Form von Plakatwänden, Werbebildschirmen und dergleichen ist nur an den Gebäudefassaden im ersten Vollgeschoss der Baubereiche A – D und in der Nähe der Eingangsbereiche gestattet.

<sup>3</sup> Die möglichen Reklamestandorte im Umgebungsbereich sind im Überbauungsplan als Bereiche für Reklame festgelegt. Im Strassenabstand sind Reklamen nur unter Zustimmung der zuständigen Fachstelle und unter Einhaltung des Lichtraumprofils möglich.

<sup>4</sup> Beleuchtungen aller Art sind auf das für ihren Verwendungszweck erforderliche Minimum zu beschränken. Beleuchtete Reklamen sind von 23.00 – 06.00 Uhr auszuschalten.

<sup>5</sup> Die Aussenbeleuchtung ist gemäss SIA-Norm SN 491 (Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum) zu planen.

#### **Art. 13**

Detailhandelsfläche ausserhalb von Verkaufsräumen

Die Bereiche, in welchen Detailhandelsflächen ausserhalb von Verkaufsräumen zulässig sind, werden im Überbauungsplan bezeichnet.

#### **Art. 14**

Retentionsbecken

Der Bereich für das Retentionsbecken ist im Überbauungsplan bezeichnet. Es ist dauerhaft zu begrünen.

### **4. Erschliessung und Parkierung**

#### **Art. 15**

Erschliessung und Parkierung

<sup>1</sup> Der im Überbauungsplan überlagernd dargestellte Bereich Erschliessung und Parkierung dient der Erstellung von oberirdischen Kundenparkplätzen, der Parkierung von Velos und Einkaufswagen und der Entsorgung. Er ist nutzerfreundlich und funktional zu gestalten.

<sup>2</sup> Offene Autoabstellplätze sind mit einem sickerfähigem Belag auszuführen.

<sup>3</sup> Sofern Flächen im Bereich Erschliessung und Parkierung nicht der Vorfahrt oder Parkierung dienen, sind sie als Umgebungsbereich angemessen zu begrünen und mit hochstämmigen Laubbäumen zu bepflanzen, so dass eine ansprechende Gliederung entsteht.

<sup>4</sup> Kleinbauten und Anlagen im Rahmen von Art. 7 Abs. 4 sowie Aussenbestuhlungen sind zulässig.

#### **Art. 16**

Erschliessung, öffentliches Trottoir

<sup>1</sup> Die erforderliche Aufweitung der Kantonsstrasse mit Erstellung eines Mehrzweckstreifens, sowie die Anpassung der Detailerschliessungs- und Zufahrtsstrasse erfolgt im koordinierten Verfahren nach Art. 5 des Koordinationsgesetzes vom 21. März 1994. Für den im Überbauungsplan festgelegten Wirkungsbereich des Strassenbauprojekts gilt die Genehmigung der Überbauungsordnung gleichzeitig als ordentliche Baubewilligung. Die Detailerschliessung Zürchermatte wird nach Vollendung des Bauwerks durch die Gemeinde übernommen.

<sup>2</sup> Vor Abschluss der Bauarbeiten im Baubereich A – D ist nördlich des Baubereichs A ein öffentliches Trottoir von mindestens 1.5 m Breite zu erstellen.

Bestehende arealinterne Detailerschliessung

<sup>3</sup> Die bestehende arealinterne Detailerschliessung dient der internen Erschliessung und der Sicherstellung der bestehenden Dienstbarkeiten.

### **Art. 17**

- Parkplätze
- <sup>1</sup> Die Bemessung der Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge richtet sich nach Art. 49 ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
  - <sup>2</sup> Die Parkierung von Motorfahrzeugen hat nach Vollendung der Gebäude in den Baubereichen A – D überwiegend (> 50 %) in unterirdischen Einstellhallen zu erfolgen.
  - <sup>3</sup> Die Autoabstellplätze für die Bewohner/-innen der Baubereiche A – C sind zu mind. 2/3 in unterirdischen Einstellhallen vorzusehen. Kundenparkplätze für die Detailhandelseinrichtung sind zu mehr als 50 % in unterirdischen Einstellhallen anzuordnen.
  - <sup>4</sup> Besucher- und Kundenparkplätze sind im Bereich der Erschliessung und Parkierung zulässig.
  - <sup>5</sup> Die oberirdischen Parkplätze sind zu bewirtschaften.

### **Art. 18**

- Anlieferung
- Die Anlieferung ist überdacht innerhalb des Baubereiches D anzuordnen und über den im Überbauungsplan festgelegten Bereich Zufahrt Anlieferung zu erschliessen.

### **Art. 19**

- Veloabstellplätze
- <sup>1</sup> Die Bemessung und Ausgestaltung der Abstellplätze für Velos richtet sich nach Art. 49ff. BauV und wird im Baubewilligungsverfahren festgelegt.
  - <sup>2</sup> Die Veloabstellplätze für die publikumsorientierten Nutzungen sind in der Nähe der Eingangsbereiche anzuordnen. Mind. 50% der Veloabstellplätze sind zu überdachen.

## **5. Weitere Bestimmungen**

### **Art. 20**

- Etappierbarkeit
- <sup>1</sup> Die Gebäude in den Baubereichen A – D müssen gemeinsam realisiert werden.
  - <sup>2</sup> Die zum Baubereich gehörenden sowie daran angrenzenden Aussenräume sind gemeinsam mit den Hauptgebäuden respektive unmittelbar im Anschluss fertigzustellen.

### **Art. 21**

- Kraftwerksleitung,  
Gewerbekanal
- Die Kraftwerksleitung sowie der Gewerbekanal sind ungeschmälert zu erhalten. Eine Verlegung ist grundsätzlich zulässig, wenn dies ohne Nachteil für das Werk möglich ist und der Belastete resp. der Verursacher der Verlegung die Kosten selber trägt.

### **Art. 22**

- Entwässerung
- Mit der Baueingabe ist ein Konzept zur Retention und Versickerung von Oberflächenwasser einzureichen. Die Entwässerung erfolgt gemäss diesem Entwässerungskonzept und GEP der Gemeinde.

### **Art. 23**

- Energie
- <sup>1</sup> Sofern es technisch möglich ist und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen werden kann, ist Grundwasserwärme einzusetzen.
  - <sup>2</sup> Ist die Nutzung von Grundwasserwärme nicht möglich, ist die Wärmegewinnung mittels Erdwärme zu prüfen und, sofern technisch machbar und kein unverhältnismässiger Aufwand nachgewiesen werden kann, sicherzustellen.
  - <sup>3</sup> Geeignete Flächen sind mit Photovoltaikanlagen zu belegen.

### Art. 24

Naturgefahren

<sup>1</sup> Die Bodenplatte des 1. Vollgeschoss ist auf die Hochwasserschutzkote von 664.1 m. ü. M. anzuheben.

<sup>2</sup> Öffnungen wie Türen, Licht- und Lüftungsschächte oder Zufahrten zu den Einstellhallen sind auf die Hochwasserschutzkote von 664.1 m. ü. M. auszurichten oder alternativ mit mobilen Elementen zu schützen.

<sup>3</sup> Gebäudeteile, welche durch eine Überschwemmung direkt betroffen werden (z. B. Aussenwände), sind auf den hydrostatischen Druck von 5.4 kN/m<sup>2</sup> auszulegen und wasserdicht auszubilden.

<sup>4</sup> Der Umgebungsbereich sowie die Erschliessungs- und Parkierungsflächen sind so zu gestalten, dass Oberflächenwasser vom Gebäude wegfließen kann.

<sup>5</sup> Die Bauprojektpläne sind vor der Baueingabe durch eine/n ausgewiesene/n Naturgefahrenspezialistin/en überprüfen zu lassen.

### Art. 25

Vertragliche Regelungen

Der Bau- und die Finanzierung des Strassenbauprojekts «Knoten Burgdorfstrasse-Zürchermatte» sind vor Genehmigung der Überbauungsordnung vertraglich sicherzustellen.

### Art. 26

Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft.

## Überbauungsplan



Der Überbauungsplan inklusive Legenden kann auf der Webseite der Gemeinde Langnau ([www.langnau-je.ch](http://www.langnau-je.ch)) oder bei der Präsidialabteilung, Haldenstrasse 5, 3550 Langnau eingesehen werden.