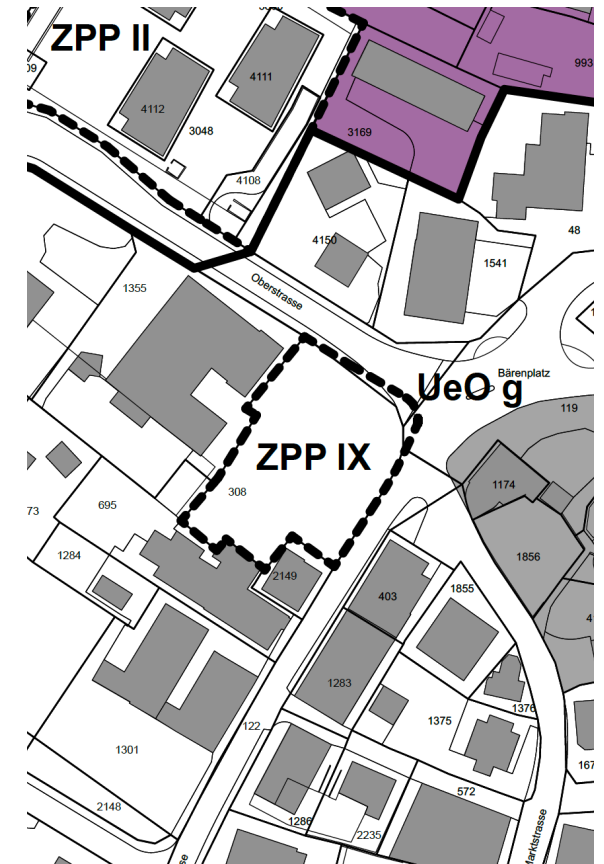


Arealentwicklung «Am Bärenplatz»

- Änderung der baurechtlichen Grundordnung – ZPP Nr. IX (*neu*)
- Änderung der Überbauungsordnung «Dorfkernschutzzone»
- Erlass der Überbauungsordnung «Am Bärenplatz»

Mitwirkungsbericht

Bern, 12. November 2018



Impressum

Auftraggeber

Einwohnergemeinde Langnau i.E.
Bauverwaltung
Alleestrasse 8
3550 Langnau i.E.

Auftragnehmer

BHP Raumplan AG
Fliederweg 10
Postfach 575
3000 Bern 14

Bearbeitung

Philipp Hubacher
Martin Lutz
Moritz Iseli

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Durchführung der Mitwirkung..... | 4 |
| 1.1 Gegenstand..... | 4 |
| 1.2 Mitwirkungseingaben..... | 4 |
| 1.3 Mitwirkungsbericht..... | 4 |
| 1.4 Zusammenfassung | 5 |
| 1.5 Gewähltes qualitätssichernden Verfahrens: Stellungnahme Planungsbehörde | 9 |
| 2. Liste der Mitwirkungseingaben | 11 |
| 3. Auswertung und Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben..... | 13 |
| 3.1 Zustimmung..... | 13 |
| 3.2 Nutzung..... | 14 |
| 3.3 Bebauung / Architektur..... | 17 |
| 3.4 Ortsbild / Dorfkern..... | 21 |
| 3.5 Aussenraum..... | 23 |
| 3.6 Erschliessung und Verkehr | 25 |
| 3.7 Parkierung..... | 27 |
| 3.8 Qualitätssicherndes Verfahren..... | 29 |
| 3.9 Richtprojekt..... | 31 |
| 3.10 Weitere Mitwirkungseingaben | 32 |
| 4. Verabschiedung und Beschluss..... | 34 |

1. Durchführung der Mitwirkung

1.1 Gegenstand

Der Gemeinderat Langnau i.E. hat die Arealentwicklung «Am Bärenplatz» vom 1. Juni bis 13. Juli 2018 zur öffentlichen Mitwirkung gebracht. In dieser Zeit lagen die Planungsunterlagen in der Gemeindeverwaltung auf und konnten während den Öffnungszeiten eingesehen werden. Zudem waren sie auf der Internetseite der Gemeinde (www.langnau-ie.ch) aufgeschaltet. Zur Mitwirkung aufgelegt wurden die folgenden Dokumente:

1. Änderung der baurechtlichen Grundordnung – ZPP Nr. IX (*neu*), Stand 14. Mai 2018
2. Änderung der Überbauungsordnung «Dorfkernschutzzone», Stand 14. Mai 2018 (*integriert im Erläuterungsbericht, Kap. 3.2*)
3. Erlass der Überbauungsordnung «Am Bärenplatz», Stand 14. Mai 2018 inkl. Richtprojekt als Anhang
4. Erläuterungsbericht (Bericht nach Art. 47 RPV), Stand 14. Mai 2018
5. Schlussbericht zum Gutachterverfahren inkl. Anhänge 1 und 2, Stand 26. April 2018

Im Rahmen der von rund 100 Personen besuchten öffentlichen Informationsveranstaltung vom 12. Juni 2018 wurde das Planungsdossier mit Richtprojekt der Bevölkerung vorgestellt und dazugehörige Fragen beantwortet.

1.2 Mitwirkungseingaben

Bei der Bauverwaltung sind während der Mitwirkungsfrist 26 Eingaben eingegangen (Liste Kap. 2), welche sich wie folgt gruppieren lassen:

- 2 politische Parteien
- 2 Organisationen
- 1 Firma
- 21 Private*

* *teils mit zwei Unterschriften*

1.3 Mitwirkungsbericht

Der vorliegende Mitwirkungsbericht dokumentiert die Eingaben mit den vorgebrachten Einwänden und Anliegen sowie die entsprechenden Stellungnahmen der Planungsbehörde. Nach der Verabschiedung durch den Gemeinderat wird der Mitwirkungsbericht auf der Internetseite der Gemeinde (www.langnau-ie.ch) aufgeschaltet.

1.4 Zusammenfassung

1.4.1 Übersicht

Die Möglichkeit zur schriftlichen Stellungnahme wurde von der Bevölkerung genutzt, wofür sich der Gemeinderat als Planungsbehörde bedankt.

Neben einzelnen verschiedenen Zustimmungen wurden verschiedene Hinweise und Anregungen zu den Themen Nutzung, Bebauung/Architektur, Ortsbild/Dorfkern, Aussenraum, Erschliessung und Verkehr, Parkierung, Qualitätssicherndes Verfahren sowie Richtprojekt eingebracht.

Die wesentlichen Ergebnisse lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Die Nutzungsart im Sinne der Mischzone und auch die Anordnung der publikumsorientierten Nutzungen im ersten Vollgeschoss resp. Erdgeschoss werden nicht bestritten.
- Einzelne Mitwirkende begrüssen die neue Bebauung, Gestaltung und Aufwertung im Bereich des Bärenplatzes. Verschiedene Mitwirkende sind jedoch der Ansicht, dass das Gebäude A zu gross bzw. zu mächtig ausgefallen ist. Sie kritisieren zudem die vorgesehene Fassadenhöhe und generell, dass sich das Gebäudedimension an den ehemaligen Gasthof Löwen (Baujahr 1891) anlehnt.
- Spezifische Verbesserungen werden bezüglich der Nutzung des Innenhofs und des Platzbedarfs im Strassenvorland gefordert. Hier ist seitens der Planungsbehörde festzustellen, dass es sehr positiv ist, dass das Projekt angesichts engster Aussenraumverhältnisse überhaupt gemeinschaftliche und gewisse publikumsorientierte Aussenflächen auf einem Privatareal anbieten kann.

- Einzelne Mitwirkende sehen Verbesserungspotenzial bzgl. der Parkierungsmöglichkeiten innerhalb des Areals. Die Projektträgerschaft hat diesbezüglich bereits einzelne Gespräche aufgenommen und wird dies im Rahmen des Bauprojekts optimieren.
- Das Gutachterverfahren als qualitätssicherndes Verfahren wird von verschiedenen Mitwirkenden in Frage gestellt. Es werden Forderungen zur Durchführung eines Wettbewerbs oder einem Studienauftrag gestellt. Die Kritiker beanstanden in diesem Zusammenhang das Richtprojekt vom 12. März 2018, welches als Grundlage für die Überbauungsordnung dient.

1.4.2 Überprüfungsaufträge

Die Planungsbehörde nimmt die Mitwirkungseingaben ernst und hat im Rahmen der Mitwirkungsauswertung das Planungsteam beauftragt, die nachfolgend aufgeführten Punkte des Richtprojekts zu überprüfen und ggf. zu überarbeiten:

- Gebäudeerscheinung und Fassadengestaltung (Gebäudehöhe, Dachneigung, Dachvorsprung, Balkone etc.)
- Sockelausprägung (Gestalt, Dimensionierung) des ersten Vollgeschosses und Ausgestaltung Eckbereich Bern-/Oberstrasse unter Berücksichtigung der Zugänge zu den publikumsorientierten Nutzungen
- Ausgestaltung und Dimensionierung Strassenvorland im Bereich Gebäudeecke an Bern-/Oberstrasse sowie Strassenführung und -nivellierung der Bernstrasse unter Berücksichtigung der beidseitigen Trottoirbereiche
- Optimierung der Parkierungsmöglichkeiten
- Gestaltung und Organisation Aussenraum

Die Ergebnisse der Projektüberprüfung und -überarbeitung werden nachstehend im Überblick dargestellt:

| Aspekt | Änderung |
|--|---|
| <i>Gesamtwirkung Gebäude und Fassadengestaltung</i> | <p>Die Gesamtwirkung der Gebäude wurde mit verschiedenen Massnahmen optimiert:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reduktion der Gesamthöhe grosses Gebäude • Optimierte Sockelgestaltung mit einer Erhöhung des Sockels um 20 cm (zu Lasten Geschosshöhe im 2. Vollgeschoss) • Absenkung Strassenniveau im Eckbereich Bernstrasse/ Oberstrasse um 5-10cm (*), welche zu einer weiteren Erhöhung des Sockels genutzt werden kann • Optimierung der Dachvorsprünge (leichte Vergrösserung) • Verzicht auf Balkon gegen Bernstrasse im 2. Vollgeschoss. • Optimierte Fassadengestaltung / Fensteranordnung mit konsequent hochliegenden Fenstern. Bewusst nicht symmetrisch angeordnete Fenster / Fassadenöffnungen verleihen der Stirnfassade gegenüber der Bernstrasse die nötige Spannung. • Optimierte Befensterung der Ladenfront mit grösseren Fenstern |
| <i>Sockelgestaltung</i> | <p>Die Sockelgestaltung wurde optimiert. Mit verschiedenen Massnahmen konnten einerseits die Proportionen Sockel – Gesamtgebäude verbessert werden, bei gleichzeitiger Reduktion der Gesamthöhe. Folgenden Massnahmen dienten der Optimierung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Erhöhung Sockel um 20 cm, bei gleichzeitigem Potenzial um weitere 5-10 weiterer Erhöhung (falls das Strassenniveau um dieses Mass abgesenkt werden kann) führt zu optimierten Proportionen des Gesamtgebäudes. Der Sockel wird damit nicht von den darüber liegenden Geschossen „erdrückt“. Gleichzeitig werden die topographischen Verhältnisse berücksichtigt (fallendes Terrain). • Grössere Fenster / Vitrinen der Ladenfront im Sockel schafft höhere Durchlässigkeit Innen – Aussen. • Der Hauptzugang zum Ladengeschoss wurde gestalterisch verbessert. Die Fassadenöffnung mit dem eingezogenen Eingang zum Laden/Tea-Room um ca. 70 cm schafft eine vorteilhafte Geste. Der Eingang wird in Szene gesetzt und die Nutzung im Gebäude wird noch besser spürbar. Im Eingangsbereich entsteht mehr Raum zur Zirkulation der Kunden und dem sozialen Austausch (Schwatz). Diese Massnahmen werden ergänzt durch eine optimierte Strassengeometrie mit aufgeweitetem Trottoir. |
| <i>Strassenführung und Ausgestaltung und Dimensionierung Strassenvorland im Bereich Gebäudeecke an Bern-/Oberstrasse</i> | <p>In der Weiterbearbeitung wurde eine Optimierung der Strassengeometrien der Bernstrasse im Eckbereich zur Oberstrasse vorgenommen. Mit dieser Massnahmen kann das Trottoir insbesondere im Eckbereich von Bern- und Oberstrasse um 40-70 cm aufgeweitet werden, was sich positiv auf die Begegnungsqualität der Zufussgehenden auswirkt. Neben der Trottoiraufweitung wurden auch Massnahmen im Bereich des Ladenzugangs getroffen.</p> <p>Mit der Projektoptimierung der Strassengeometrien sind die Spielräume der erforderlichen Schlepplagen jedoch aufgebraucht. In der weiteren Projektbearbeitung sind deshalb Aspekte eines sicheren Betriebs der Strassenanlage zu vertiefen.</p> |

| Aspekt | Änderung |
|--|---|
| Optimierung der Parkierungsmöglichkeiten | <p>Im Rahmen der Projektüberarbeitung hat die Projektträgerschaft als weitere Variante geprüft, die Parkierung im 2. Untergeschoss unterzubringen. Die Terrasse würde hierzu auf die westliche Fassadenflucht des Gebäudes A verlängert und der Einfahrtsbereich wird entsprechend vergrössert. Bei einem Vollausbau des 2. UG liessen sich neu insgesamt 47 Parkplätze im Gebäude unterbringen (1. und 2. Untergeschoss). Gegenüber der Mitwirkungsvorlage würde dies einer Erhöhung der PP-Zahl um 35 Parkplätze entsprechen. Eine Realisierung würde ins Auge gefasst, wenn Nachfragesituation und Wirtschaftlichkeit gegeben sind. Zusammen mit der Gemeinde wird auch über die Thematik von öffentlich zugänglichen Parkplätzen verhandelt.</p> <p>Die Projektträgerschaft ist zudem daran, eine weitere Variante zu entwickeln, bei welcher mit einer eingeschossigen Einstellhalle bis zu 29 Parkplätze realisiert werden könnten. Ist dies möglich, so könnte auf die Realisierung eines 2. Untergeschosses allenfalls verzichtet werden. In dieser Variante kann die Projektträgerschaft nicht unabhängig entscheiden.</p> |
| Gestaltung und Organisation Aussenraum | <p>In Bezug auf die Gestaltung und die Organisation des Aussenraums gegenüber der Bern- und der Oberstrasse wird auf die obigen Ausführungen zur Strassenanlage und der Trottoiraufweitung verwiesen. In Ergänzung dazu ist festzustellen, dass mit der Projektüberarbeitung auch die Thematik der Aussenbestuhlung im Bereich Oberstrasse aufgenommen wurde. Im Zusammenhang mit der Optimierung der Einstellhallen und deren Zufahrten sowie der Anordnung des auf einem Sockel liegenden Innenhofs, wurde letzterer noch bis auf die südwestliche Gebäudeflucht des grösseren Gebäudes erweitert. Damit gewinnt der Innenhof an Grosszügigkeit bei gleichzeitiger Optimierung der erschliessungstechnischen Funktionalitäten.</p> |

1.4.3 Vorgenommene Änderungen ZPP Bestimmungen

Die ZPP-Bestimmungen werden wie folgt angepasst (neue Teile in blau, gestrichene Bestimmungen in rot)

| Art. / Abs. | Änderung |
|------------------|--|
| Mass der Nutzung | – Fassadenhöhe: traufseitig max. 14.10 m 14.20 m , giebelseitig max. 19.0 m 19.1 m |

1.4.4 UeO, Vorgenommene Änderung in den Überbauungsvorschriften

Die Überbauungsvorschriften werden wie folgt angepasst (neue Teile in blau, gestrichene Bestimmungen in rot)

| Art / Abs. | Änderung |
|---|--|
| Art. 5 Inhalte Überbauungsplan | Ergänzung mit „Bereich für Aussenbestuhlung“ |
| Art. 7 Abs. 5 Mass der Nutzung | Die Fassadenhöhe beträgt im Baubereich A traufseitig max. 14.10 m 14.20 m , giebelseitig max. 19.0 m 19.1 m und im Baubereich B traufseitig max. 11.0 m, First max. 13.0 m. |
| Art. 8 Abs. 2 Vor- und rückspringende Gebäudeteile | ² Vorspringende Gebäudeteile (Gurtgesimse) sind bis zu einer Tiefe sowie Höhe von max. 0.2 m über die gesamte Länge des zugehörigen Fassadenabschnitts (Länge des Abschnitts) des 1. Vollgeschosses zulässig. |
| Art. 8 Abs. 4 Vor- und rückspringende Gebäudeteile | ⁴ Dachvorsprünge der Hauptdächer sind im Baubereich A mit einer Ausladung von min. 1.6 bis zu max. 2.2 m 2.0 m und im Baubereich B mit einer Ausladung von min. 1.0 bis zu max. 1.5 m 1.0 m (gemessen ohne Dachrinne) zulässig. |
| Art. 12 Abs. 2: Fassade | ² Das Gebäude im Baubereich A ist horizontal zu gliedern und die Gliederung entsprechend zu betonen. Im Baubereich A ist das erste Vollgeschoss ist als überhohes Geschoss mit mind. 3.5 m Geschosshöhe auszubilden und entsprechend zu gestalten. |
| Art. 12 Abs. 3: Fassade | ³ Im Baubereich B muss die Oberkante des zweiten Vollgeschosses im Rohbau auf 688.30 m ü. M. (± 0.10 m) liegen. Das erste Vollgeschoss im Baubereich B lehnt sich an jenes des Baubereichs A an. und ist entsprechend zu betonen. |
| Art. 13 Abs. 2 Dachform | ² Die Dachform im Baubereich B ist als Zelt- oder Walmdach mit kurzer First und mit einer Neigung zwischen 19.5° und 23.5° auszubilden. |
| Art. 16 Abs. 1 Innenhof | ¹ Der Innenhof dient den Arealnutzenden Bewohnern als gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich, als Kinderspielplatz, als Ort der Begegnung, der geregelten Anordnung von Kleinbauten wie gedeckte Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahrräder sowie weiteren Gebäudezugängen. |
| Art. 16 Abs. 2 Innenhof | ² Zwischen dem Baubereich A und dem Baubereich B sind zudem Nutzungen zugelassen, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des ersten Vollgeschosses im Baubereich A stehen (bspw. Terrasse, Aussenbestuhlung Café, Verkaufs- und Essstände). Anmerkung: Die Inhalte von Abs. 2 werden in den neuen Art. 17 überführt. |
| Art. 17 Aussenbestuhlung | In den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen sind zudem Nutzungen zugelassen, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des ersten Vollgeschosses im Baubereich A stehen (bspw. Terrasse, Aussenbestuhlung Café, Verkaufs- und Essstände). |

1.4.5 UeO, Vorgenommene Änderung im Überbauungsplan

Der Überbauungsplan wurde wie folgt angepasst:

| | |
|-----------------------|---|
| <p>Änderungen UeP</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Optimierter Strassenverlauf mit Trottoiraufweitung um 40–70 cm im Eckbereich Bernstrasse / Oberstrasse. • Grünfläche im Innenhof wird bis auf Höhe der Westfassade des Gebäudes A erweitert. • Es wird eine zusätzliche Fläche für die oberirdische Parkierung westlich des Innenhofes definiert. • Bereite des Bereichs der Zu- und Wegfahrt der Einstellhalle wird auf 9.0 m angepasst |
|-----------------------|---|

1.5 Gewähltes qualitätssichernden Verfahrens: Stellungnahme Planungsbehörde

Die im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens eingebrachte Kritik zur Art des qualitätssichernden Verfahrens wird zur Kenntnis genommen. Die Planungsbehörde nimmt dazu wie folgt Stellung:

In der Initialphase der Arealentwicklung und im Rahmen der Ausarbeitung der Planungsvereinbarung mit der Projektträgerschaft hat sich der Gemeinderat als Planungsbehörde in intensiver Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege für ein sogenanntes Gutachterverfahren (auch bezeichnet als Workshop-Verfahren, Dialogverfahren) ausgesprochen. Dazu wurde ein anerkanntes Gremium mit Fachexperten in den Bereichen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur eingesetzt und die Kantonale Denkmalpflege war mit dem kantonalen Denkmalpfleger im Verfahren vertreten.

Der Vorteil der Dialog- resp. Gutachterverfahren liegt darin, dass im Rahmen von Workshops gezielt und im Dialog Einfluss auf die Schlüsselfragen und die vorgelegten Zwischenergebnisse genommen werden kann. Planungsbehörde und kantonale Denkmalpflege hätten bei einer anderen Verfahrensart (z. B. Wettbewerb) weniger konkret auf das Ergebnis Einfluss nehmen können, als mit dem Gutachterverfahren. Das Verfahren wurde analog eines Studienauftrags oder eines Wettbewerbs

mit einer Programmphase gestartet, in welcher die Ziele, Bearbeitungs- und Betrachtungssperimeter, Vorgehen und Modalitäten geregelt wurden.

Sowohl die Gemeinde, wie auch die kantonale Denkmalpflege und die Projektträgerschaft haben die Ziele definiert. Die kantonale Denkmalpflege hat dazu die spezifischen Schutzziele betreffend ISOS-Objekt definiert, welche im Verfahrensprogramm integral aufgenommen wurden. Das Verfahrensprogramm wurde schliesslich durch die Beteiligten bereinigt, verabschiedet und unterzeichnet und bildete in der Folge die Leitlinie für das Verfahren.

Die Planungsbehörde stellt nicht in Frage, dass ein Studienauftrag oder eine Projektwettbewerb zu anderen Ergebnissen geführt hätte. Die Qualität, welche ein solchen Verfahrens gebracht hätte, bleibt deshalb offen.

Hingegen hat das durchgeführte qualitätssichernde Verfahren mit den sechs durchgeführten Workshops zu einem Ergebnis geführt, welches vom Gutachtergremium und der kantonalen Denkmalpflege als guten und ortsverträglichen Beitrag zur Arealentwicklung am Bärenplatz und zur Siedlungsentwicklung nach innen beurteilt wird.

Der Gemeinderat als zuständige Planungsbehörde nimmt die im Rahmen der Mitwirkung formulierte Kritik entgegen und wird auch für künftige Verfahren entsprechende Schlüsse daraus ziehen.

Der Gemeinderat sieht sich angesichts der aus seiner Sicht tragfähigen Lösung, trotz der Kritik zur Verfahrenswahl nicht veranlasst, die laufende Planung abubrechen und in Bezug auf die Qualitätssicherung mit einem Studienauftrag oder einem Architekturwettbewerb neu zu starten. Erkannte Defizite und Verbesserungspotenziale werden stufengerecht überprüft und in einem iterativen Weg einer Projektoptimierung zugeführt.

Der Gemeinderat hält daher am eingeschlagenen Weg fest, anerkennt das Ergebnis der Gutachterverfahrens und verfolgt unter dem Gebot der Planungssicherheit weiterhin die eingeleitete Umsetzung der Planung in die Planungsinstrumente.

2. Liste der Mitwirkungseingaben

| Nr. | Name / Organisation | Adresse | Eingang | Bemerkung | Behandlung / Stellungnahme |
|---|---|--|------------|--------------|---|
| Parteien, Organisationen, Firmen | | | | | |
| 0 | SVP Schweizerische Volkspartei Langnau, Peter Schenk | Tannenhüsi 132 3550 Langnau i.E. | 30.07.2018 | Partei | Kap. 3.1, 3.3, 3.7 |
| 1 | Berner Heimatschutz Regionalgruppe Burgdorf Emmental | Hohengasse 43 3400 Burgdorf | 11.07.2018 | Organisation | Kap. 3.3, 3.4, 3.8, 3.9 |
| 2 | SP Sozialdemokratische Partei Sektion Langnau, Florian Haldemann | Postfach 569 3550 Langnau i.E. | 13.07.2018 | Partei | Kap. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.8, 3.9, 3.10 |
| 3 | Verein Dorfbild Langnau – VeDL | Postfach 740 Langnau i.E. | 16.07.2018 | Organisation | Kap. 3.3, 3.4, 3.8, 3.9 |
| 4 | flükiger architektur gmbh | Schönenbühlweg 17 Postfach 163 3414 Oberburg | 16.07.2018 | Firma | Kap. 3.3, 3.4, 3.6, 3.8, 3.9 |
| Private | | | | | |
| 5 | Regula und Alexander Künzi | Alleestrasse 30 3550 Langnau i.E. | 19.06.2018 | Private | Kap. 3.3, 3.5 |
| 6 | Anton Frank | Haldenstrasse 41C 3550 Langnau i.E. | 09.10.2018 | Private | Kap. 3.2, 3.3, 3.4, 3.8 |
| 7 | Susanne Walder | Haldenstrasse 29 3550 Langnau i.E. | 10.07.2018 | Private | Kap. 3.1, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.8, 3.10 |
| 8 | Ann-Helen Hofer | Oberfeldstrasse 37 3550 Langnau i.E. | 11.07.2018 | Private | Kap. 3.2, 3.4 |
| 9 | Lukas Schuler Eveline Baumberger | Oberstrasse 4 3550 Langnau i.E. | 12.07.2018 | Private | Kap. 3.1, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.10 |
| 10 | Reto Mettler | Oberfeldstrasse 36A 3550 Langnau i.E. | 12.07.2018 | Private | Kap. 3.3, 3.8 |

| Nr. | Name / Organisation | Adresse | Eingang | Bemerkung | Behandlung / Stellungnahme |
|-----|---|---|------------|-----------|--|
| 11 | Viktor Kambli-Sacher | Oberfeldstrasse 14 3550 Langnau i.E. | 12.07.2018 | Private | Kap. 3.3, 3.6, 3.8 |
| 12 | Agatha Aschwanden Schweizer | Dorfberg 555 3550 Langnau i.E. | 13.07.2018 | Private | Kap. 3.3, 3.8, 3.9 |
| 13 | Jürg Schweizer | Dorfberg 555 3550 Langnau i.E. | 13.07.2018 | Private | Kap. 3.3, 3.8, 3.9 |
| 14 | Gaby Stranner | Dorfbergstrasse 13 3550 Langnau i.E. | 13.07.2018 | Private | Kap. 3.3, 3.8, 3.9 |
| 15 | Michael Stranner | Dorfbergstrasse 13 3550 Langnau i.E. | 13.07.2018 | Private | Kap. 3.3, 3.8, 3.9 |
| 16 | Andreas Schuler | Lenggenweg 38 3550 Langnau i.E. | 13.07.2018 | Private | Kap. 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6, 3.7, 3.10 |
| 17 | Gudrun und Johannes Utzinger | Bernstrasse 6 3550 Langnau i.E. | 13.07.2018 | Private | Kap. 3.2, 3.3, 3.5, 3.6, 3.8, 3.9 |
| 18 | Kathrin und Marcel Schneider | Untere Beichlenstrasse 9 3550 Langnau i.E. | 13.07.2018 | Private | Kap. 3.8 |
| 19 | Renato Giacometti Erika Bodenwinkler | Hühnerbach 211 Langnau i.E. | 13.07.2018 | Private | Kap. 3.3, 3.4, 3.8, 3.10 |
| 20 | Robert Hofer | Haldenstrasse 19 3550 Langnau i.E. | 13.07.2018 | Private | Kap. 3.2, 3.3, 3.8, 3.10 |
| 21 | Madeleine Ryser | Dorfbergstrasse 1 3550 Langnau i.E. | 16.07.2018 | Private | Kap. 3.4, 3.10 |
| 22 | Christian Oswald | Kreuzstrasse 32 3550 Langnau i.E. | 16.07.2018 | Private | Kap. 3.1, 3.2, 3.4, 3.8, 3.10 |
| 23 | Michael Moser | Kreuzstrasse 31 3550 Langnau i.E. | 16.07.2018 | Private | Kap. 3.3, 3.4, 3.8, 3.9 |
| 24 | Barbara Friedli | Lenggenweg 28 3550 Langnau i.E. | 16.07.2018 | Private | Kap. 3.1, 3.8 |
| 25 | Hannes Kobel | Alleestrasse 23 3550 Langnau i.E. | 16.07.2018 | Private | Kap. 3.1, 3.3, 3.5, 3.8, 3.10 |

3. Auswertung und Stellungnahme zu den Mitwirkungseingaben

Die Projektgruppe, die Planungskommission und der Gemeinderat haben die Mitwirkungseingaben beraten und dazu Stellung genommen. Auf den folgenden Seiten werden die vorgebrachten Anliegen thematisch gegliedert, zusammengefasst und kommentiert.

- Die erste Spalte verweist auf die Liste der Eingaben (siehe Kap. 2).
- Die zweite Spalte fasst die wesentlichen Aussagen der Eingaben zusammen.
- Die dritte Spalte enthält die Stellungnahme der Planungsbehörde.
- Die vierte Spalte enthält die Grundsatzbeschlüsse der Planungsbehörde zur Berücksichtigung bei der Weiterbearbeitung des Planungsdossiers.

3.1 Zustimmung

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|------|--|---------------|---------------------------|
| 0 | Vorab möchten wir allen beteiligten Personen Dank aussprechen für die geleisteten planerischen Vorarbeiten an diesem für Langnau wichtigen, historischen Projekt und der gleichzeitigen Platzgestaltung. | Vielen Dank. | Kenntnisnahme |
| 2 | Wir begrüßen, dass der heutige Parkplatz an diesem historisch wertvollen Ort durch eine Bebauung städtebaulich aufgewertet werden soll. Mit der Referenz an den 1960 abgerissenen Löwen legitimiert das Neubauprojekt ein Bauvolumen in dieser Grösse. | Vielen Dank. | Kenntnisnahme |
| 2 | Die Zonierung des Innenhofs mit Durchwegung, Hauseingang, Autozufahrt passt für diesen Ort. | Vielen Dank. | Kenntnisnahme |
| 2, 7 | Die Verteilung der Baumassen auf ein grosses und kleines Volumen ist für den Ort verträglich. Deren Volumen und leicht versetzte Anordnung nimmt Bezug zur Bernstrasse. Die Einordnung in den bestehenden Strassenzug ist so gut gelöst. (7) | Vielen Dank. | Kenntnisnahme |
| 7 | Mit den vorgeschlagenen Nutzungsarten bin ich einverstanden. | Vielen Dank. | Kenntnisnahme |

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|-----|--|---------------|---------------------------|
| 7 | Die Parkierung für Fahrräder auf der Strassenseite finde ich sinnvoll. | Vielen Dank. | Kenntnisnahme |
| 9 | Grundsätzlich finden wir das geplante Bauvorhaben am Bärenplatz gut durchdacht und stimmig. Besonders die Wahl der Materialisierung und die Farbgebung der Fassade bewerten wir als positiv. Auch den eventuellen Einzug der Konditorei Wisler im Erdgeschoss und einer Arztpraxis empfinden wir sinnvoll. | Vielen Dank. | Kenntnisnahme |
| 22 | Als sehr positiv sind die geplante Neugestaltung des Bärenplatzes und die Umsetzung der Tempo-30-Zone, zu beurteilen. | Vielen Dank. | Kenntnisnahme |
| 24 | Dem Projekt, vorgestellt am 12. Juni, kann ich vom Bauvolumen her und auch in Anlehnung an den alten Löwen etwas abgewinnen. Giebeldach und viel Holz sind unabdingbare Elemente für den Bau, damit es sich mit den umgebenden Häusern verträgt. | Vielen Dank. | Kenntnisnahme |
| 25 | Für die Möglichkeit zur Mitwirkung danke ich bestens. Die öffentliche Orientierung vom 12. Juni 2018 gab einen guten Überblick betreffend dem erarbeiteten Richtprojekt. Die zur Mitwirkung zur Verfügung gestellten Unterlagen sind umfangreich und aussagekräftig. | Vielen Dank. | Kenntnisnahme |

3.2 Nutzung

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|-------|---|--|---------------------------|
| 2, 22 | Im Erdgeschoss soll nur eine publikumsorientierte Nutzung möglich sein. Wohnen darf auf diesem Niveau nicht möglich sein. | Die Festlegung einer Pflicht von publikumsorientierten Nutzungen im gesamten Erdgeschoss wurde im Rahmen der Planung intensiv diskutiert. Das Anliegen wurde mit der Bestimmung umgesetzt, dass im Erdgeschoss des Gebäudes A mindestens 100 m ² solcher Nutzungen zu realisieren sind. Die Umsetzung von mehr als 100 m ² publikumsorientierter Fläche ist problemlos möglich, zumal die für das Gebäude A vorgesehene Geschosshöhe mind. 3.50 m betragen muss. | Kenntnisnahme |

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|------|---|--|--|
| | | <p>Die Festlegung zu den Nutzungsbestimmungen ist das Ergebnis einer Interessenabwägung zwischen den öffentlichen und den privaten Interessen mit dem Ziel, den Dorfkern mit publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen zu stärken.</p> | |
| 22 | <p>Das Gewerbe verlagert sich seit Jahren zunehmend an die Peripherie des Dorfes. [...] Am zentralen Bärenplatz müsste deshalb eine Nutzung mit grosser Publikumsfrequenz angestrebt werden, darauf ist das im Dorfkern verbliebene Gewerbe existenziell angewiesen. Ein entvölkerter Dorfkern wäre aber auch für die Aufenthaltsqualität und die soziale Vernetzung der Dorfbevölkerung fatal.</p> <p>Der vorliegende Vorschlag mit einem Ärztezentrum und Cafe-Konditorei wäre ideal. Es ist nur fraglich, wie verbindlich dieser Vorschlag ist. Was unter keinen Umständen passieren darf, ist, dass in den Neubauten die publikumsorientierte Nutzung wegfällt.</p> | <p>Die vorgesehene Nutzungsart (Mischzone) lässt verschiedene Nutzungskonzepte zu. Gemäss Art. 1 Gemeindebaureglement (GBR) sind in der Mischzone folgende Nutzungsarten zugelassen: Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Gastgewerbe und Verkauf. Zudem müssen im ersten Vollgeschoss des Baubereichs A mind. 100 m² Geschossfläche für publikumsorientierte Nutzungen ausgewiesen werden.</p> <p>Mit dem genehmigten Richtplan Dorfkern wurde ein Planungsinstrument erarbeitet, welche planungspolitisch explizit das Ziel verfolgen, den Dorfkern zu stärken. Die Festlegungen der vorliegenden Planung berücksichtigen dieses übergeordnete Planungsinstrument.</p> | <p>Wird bereits berücksichtigt. Keine Anpassungen.</p> |
| 6, 8 | <p>Das Projekt legt viel zu wenig Wert auf ein klares „Zentrums-konzept“- z.B. eine Markthalle im Erdgeschoss, welche beispielsweise nebst Läden auch einen witterungsgeschützten Wochenmarkt beherbergen könnte.</p> <p>Gegenüber den etablierten Grossverteilern, welche teilweise dazu noch am Dorfrand liegen, soll mittels eines durchdachten Markthallen-Konzepts eine Alternative geschaffen werden. (6)</p> | <p>Grossverteiler können sich an diesem Ort nicht entfalten, da das Flächenangebot (ca. 490 m² Geschossfläche pro Geschoss in zwei Gebäuden) auf der Parzelle einerseits zu gering ist und die Anlieferung mit grösseren Lastwagen oder Lieferwagen eine wesentliche Herausforderung darstellt. Eine Nutzung durch Läden oder auch einen Wochenmarkt ist aufgrund der Zonenbestimmungen jedoch möglich.</p> | <p>Keine Anpassungen.</p> |
| 20 | <p>Ich wünschte mir, dass das Zentrum wieder belebt wird: das würde am ehesten mit einem Einkaufsladen passieren. Volg, Landi und/oder Markthalle und Innenhof für Wochenmarkt?</p> | <p>Ein temporärer Wochenmarkt verursacht in den nicht genutzten Zeiten ungewollten Leerstand. Solange der Grossteil der Erdgeschossflächen nicht mit Läden genutzt wird, die dauerhaft betrieben werden, wäre ein Wochenmarkt auch wirtschaftlich nicht tragbar. Der Markt im Bereich des Bärenplatzes hat sich zwischenzeitlich auf dem Kirchenvorplatz etabliert.</p> | |
| 8 | <p>Mehrere unterschiedliche Vorschläge und Nutzungskonzepte wären begrüssenswert. Leerstehende Ateliers und Gewerberäume gibt es in Langnau schon genug.</p> | <p>Die vorgesehene Nutzungsart (Mischzone) lässt verschiedene Nutzungskonzepte zu. Gemäss Art. 1 Gemeindebaureglement (GBR) sind in der Mischzone folgende Nutzungsarten zugelassen: Wohnen, stilles bis mässig störendes Gewerbe, Gastgewerbe und Verkauf.</p> | <p>Wird bereits berücksichtigt. Keine Anpassung der ZPP.</p> |

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|-----|---|--|---|
| 16 | Wohnungsangebot im grossen Haus variieren. Es müsste auch zwei oder drei attraktivere Wohnungen geben, z.B. grosszügiger Grundriss oder Wohnung im 2. Obergeschoss mit Treppe zu Zimmer im Dachgeschoss. Evtl. Gemeinschaftsraum (zum Reservieren) im Dachgeschoss oder Mansarden für Hobbys anbieten (analog Einstellhallenplatz). | Vielen Dank für die Anregungen. | Keine Anpassungen. Wird im Rahmen des Bauprojekts überprüft. |
| 17 | Die Idee, ein Restaurant/Laden zu integrieren ist begrüßenswert. Es darf aber nicht in ein zu niederes, eher als abweisendes Kellergeschoss wirkendes Erdgeschoss verbannt werden. Der Eingang sollte sich einladend auf den Platz orientieren und genügend Raum für Passanten lassen. | Das Erdgeschoss (1. Vollgeschoss) des grossen Gebäudes befindet sich auf dem Niveau des südseitig gelegenen Innenhofs. Ein weiterer direkter Zugang zu den publikumsorientierten Nutzungen erfolgt ab der Bernstrasse, welche die primäre Zugangsachse zum Dorfkern darstellt. Die minimale vorgegebene Geschosshöhe von 3.50 m ist für die vorgesehene Nutzung angemessen und würde auch eine Ladennutzung ermöglichen. | An der Festlegung der minimalen Geschosshöhe von 3.50 m des Sockelgeschosses (1. Vollgeschoss) wird festgehalten. Durch die Projektüberarbeitung ist eine Erhöhung des Sockelgeschosses um 20 cm möglich auf 3.70m möglich. Am Ladenzugang ab Bernstrasse wird festgehalten. Aufgrund der Projektüberarbeitung konnte der Ladeneingang in zweierlei Hinsicht verbessert werden: Im direkten Vorbereich des Ladeneingangs kann mehr Aufenthalts- und Begegnungsfläche angeboten werden: einerseits durch das Einziehen des Eingangsbereichs (Rücksprung Eingangsbereich), andererseits durch eine Aufweitung des Trottoirs (s. Kap. 3.5). |

3.3 Bebauung / Architektur

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|--|---|---|---|
| Allgemein | | | |
| <p>Grundsätzliches zu den Mitwirkungseingaben bzgl. Bebauung und architektonischer Gestaltung:</p> <p>Während dem Gutachterverfahren, welches zwischen März 2016 und Januar 2018 mit insgesamt sechs Workshops durchgeführt wurde, hat das Planungsteam verschiedene Bebauungsvarianten vorgestellt, welche durch das Gutachtergremium mit unabhängigen und angesehenen Fachexperten beurteilt wurden.</p> <p>Aus Sicht der Planungsbehörde konnten durch das interdisziplinäre Team die unterschiedlichen Interessen ermittelt und optimal aufeinander abgestimmt werden.</p> | | | |
| 1, 19, 23 | Dem vorliegenden Richtprojekt fehlen ortstypische Gestaltungselemente. | Die Frage nach der Erscheinung, dem Massstab im historischen Umfeld mit den wertvollen Gebäuden am Bärenplatz und der kleinkörnigen Gebäudestruktur entlang der Bernstrasse war im Rahmen des Gutachterverfahrens von besonderer Bedeutung. | Im Rahmen der nach der Mitwirkung vorgenommenen Projektüberarbeitung wurden Gebäude und Fassadengestaltung optimiert. Folgende getroffene oder vorgesehene (*) Massnahmen wirken sich positiv auf die Gesamtwirkung des grossen Gebäudes aus: |
| 2, 19 | Die Architektur ist mutlos, uninspiriert, banal und langweilig. | Mit dem Richtprojekt wurde an dieser ausserordentlichen Lage ein optimales und ortsbildverträgliches Volumen gefunden, welches auch in Bezug auf die Architektur auf die Baustruktur im Umfeld reagiert. | |
| 2, 3 | Die Architektur stiftet keine Identität. | In der Weiterbearbeitung wird sorgfältig darauf zu achten sein, dass trotz der Schlichtheit der Baukörper, ortstypische materielle und gestalterische Elemente aufgenommen, aber nicht kopiert werden. Dies wird in den Empfehlungen unter Ziff. 5.2 des Schlussberichts zum Gutachterverfahren festgehalten. | |
| 1, 3, 11, 17 | Das vorliegende Richtprojekt ist von ungenügender architektonischer und gestalterischer Qualität. | | <ul style="list-style-type: none"> • Reduktion der Gesamthöhe grosses Gebäude um 10 cm und optimierte Sockelgestaltung mit einer Erhöhung des Sockels um 20 cm (z. L. Geschosshöhe im 2. Vollgeschoss) führt zu besseren Proportionen. |
| 3 | Das Gutachterverfahren hat zwei uninspirierte, langweilige Wohnhäuser hervorgebracht. | | <ul style="list-style-type: none"> • <i>Art. 7 Abs. 5 wird angepasst</i> |
| 3 | Die gestalterische Qualität der beiden Bauwerke ist dermassen ungenügend, dass uns eine detaillierte Kritik kaum sinnvoll erscheint. Die völlig deplatzierten Balkone gegen den Bärenplatz, das stereotype, zu niedrige Erdgeschoss mit den eingemitteten Fensterserien, das einzig durch den um 1960 abgerissenen Hotelbau begründete Satteldach – alles scheint das Ergebnis eines Kompromisses zu sein, es fehlt eine eindeutige architektonische Sprache. | | <ul style="list-style-type: none"> • Absenkung Strassenniveau im Eckbereich Bernstrasse/ Oberstrasse um 5-10cm (*), was zu einer weiteren Erhöhung des Sockels führen kann • Verzicht auf Balkon gegen Bernstrasse im 2. Vollgeschoss |

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|---|--|---|---|
| | | | <ul style="list-style-type: none"> • Optimierte Fassadengestaltung / Fensteranordnung mit konsequent hochliegenden Fenstern • Optimierte Befensterung der Ladefront mit grösseren Fenstern • Einziehen des Ladeneingangs mit damit verbundener prominenteren Zugangssituation und mehr Fläche im Vorbereich. <p>Im Weiteren wurden die Dachvorsprünge überprüft und optimiert resp. vergrössert. <i>Art. 8 Abs. 4 wird dahingehend angepasst</i></p> |
| 19 | Für die Gebäude sind auch Flachdächer vorstellbar. | Die Flachdachdiskussion wurde im Rahmen des Gutachterverfahrens mehrfach geführt. Aus Sicht der kantonalen Denkmalpflege sowie des Gutachtergremiums wurden Flachdächer für die Gebäude an diesem Standort unter Berücksichtigung des historischen Umfelds klar verworfen. | An der Dachgestaltung wird festgehalten. Keine Anpassungen. |
| Grosser Baukörper (Baubereich A) | | | |
| 10 | Gegenüber dem Bärenplatz verhält sich der grosse Baukörper merkwürdig indifferent – hier ist statt der alibihaften Anlehnung an das Jugendstilhotel von 1900 eine eindeutige, kraftvolle Architektur gefordert. | Die städtebauliche Setzung der neuen Gebäude wurde in den ersten Workshops intensiv diskutiert. Verschiedenste Varianten wurden geprüft und namentlich wurde die Fragestellung untersucht, ob sich das grosse Gebäude an den Strassen oder am Bärenplatz auszurichten oder zu orientieren hat. Die Diskussionen und die Analysen der historischen Situation haben gezeigt, dass das Gebäude einerseits ein Scharnier zwischen den eher grossvolumigen Gebäuden im Oberdorf und den kleineren Gebäuden bernstrassenabwärts darstellt und andererseits die Strassenräume und nicht den Platzraum am Bärenplatz definiert. Es wurde daraus gefolgert, dass das neue Gebäude den Strassenraum fassen und die Ecke Oberdorfstrasse/Bernstrasse definieren soll, so wie es einst der ehemaligen Löwen (erbaut | Die Anlehnung der städtebaulichen Setzung an den ehem. Gasthof Löwen (erbaut 1891) wird als richtig erachtet. Keine Anpassungen. |
| 12, 13, 14, 15 | Es ist nicht einzusehen, weshalb das alte Hotel Löwen hinhalten muss, um einen fragwürdigen historischen Bezug zu schaffen. Wir bauen etwas Neues! Aber bitte nicht in diesem gesichtslosen, blutleeren Schwachstrom-Stil, ich möchte etwas Belangvolles, Bemerkenswertes, Substanzielles für das schöne Dorf im Emmental! | | |
| 16 | Die Planer orientierten sich früh am ehemaligen Löwen. der in Bezug auf Standort, Volumen und Geschossigkeit nicht unprob- | | |

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|-------|--|---|--|
| | lematisch ist. Die Gebäudelänge des grossen Gebäudes muss verkürzt werden. | 1891, Nachfolgebau des abgebrannten Hotel-Gasthof Löwen) machte. Massgebend geprägt wurde diese Erkenntnis durch das Verständnis bezüglich der Situation mit der historischen Marktlage resp. die Situation mit einem überdimensionierten Platz nach deren Abbruch. | |
| 25 | Das Richtprojekt orientiert sich am zweiten Gasthof Löwen der am Bärenplatz gebaut wurde. Einem wahren Koloss. Ist dies wirklich der richtige Ansatz? Ich bezweifle es. | Die Setzung in Anlehnung an den ehemaligen Gasthof Löwen wurde im Rahmen des Gutacherverfahrens zu einem frühen Zeitpunkt als Grundsatz bestätigt und begrüsst. Durch die Setzung, die Volumetrie und die Dachgestaltung des Hauptgebäudes an die historische Situation, reagiert das Richtprojekt städtebaulich folgerichtig. | |
| 16 | Dass die nordöstliche Ecke (A6) des grossen Neubaus so weit in die Kreuzung zu stehen kommt, irritiert. Es ist ja nur die Hausecke, dass Dach ragt noch weiter in die Kreuzung hinaus. | Die Setzung in Anlehnung an den ehemaligen Gasthof Löwen wurde im Rahmen des Gutacherverfahrens zu einem frühen Zeitpunkt als Grundsatz bestätigt und begrüsst. Durch die Setzung, die Volumetrie und die Dachgestaltung des Hauptgebäudes an die historische Situation, reagiert das Richtprojekt städtebaulich folgerichtig. | |
| 23 | Durch das grosse Volumen wirkt es wie ein überdimensioniertes Chalet. | Die maximale Fassadenhöhe (altrechtlich Gebäudehöhe) und die Anzahl der Vollgeschosse wurden im Rahmen des Gutacherverfahrens mehrfach diskutiert und konnten auf ein Mass optimiert werden, welches als ortsverträglich beurteilt wurde. Die in den Planungsinstrumenten festgelegten Fassadenhöhen gelten jedoch als absolute Maximalwerte und dürfen nicht überschritten werden. | Im Rahmen der nach der Mitwirkung vorgenommenen Projektüberarbeitung konnten Gebäude, Sockel- und Fassadengestaltung optimiert werden. Folgende getroffene oder vorgesehene (*) Massnahmen wirken sich positiv auf die Gesamtwirkung des grossen Gebäudes aus: |
| 1 | Die Volumen sind auf maximale Ausnützung ausgelegt, zulasten einer architektonischen Qualität. | Werden die in Anhang 2 auf Seite 23, 25 unten und 27 aufgeführten Abbildungen des ehem. Löwen (erbaut 1891) mit dem Richtprojekt verglichen, so ist zu erkennen, dass das Volumen wie auch die Höhe gleichwertig in Erscheinung treten. Durch die Anlehnung der Setzung, Volumetrie und Dachgestaltung des markanten Hauptgebäudes an diejenige des ehemaligen Gasthofs Löwen reagiert das Richtprojekt städtebaulich folgerichtig. | <ul style="list-style-type: none"> • Reduktion der Gesamthöhe grosses Gebäude um 10 cm und optimierte Sockelgestaltung mit einer Erhöhung des Sockels um 20 cm (zu Lasten Geschosshöhe im 2. Vollgeschoss) <i>vgl. Anpassung Art. 7 Abs. 5</i> |
| 5, 16 | Das nördliche Gebäude (A) ist ein Stockwerk zu hoch. | Werden die in Anhang 2 auf Seite 23, 25 unten und 27 aufgeführten Abbildungen des ehem. Löwen (erbaut 1891) mit dem Richtprojekt verglichen, so ist zu erkennen, dass das Volumen wie auch die Höhe gleichwertig in Erscheinung treten. Durch die Anlehnung der Setzung, Volumetrie und Dachgestaltung des markanten Hauptgebäudes an diejenige des ehemaligen Gasthofs Löwen reagiert das Richtprojekt städtebaulich folgerichtig. | <ul style="list-style-type: none"> • Absenkung Strassenniveau im Eckbereich Bernstrasse/ Oberstrasse um 5-10cm (*), welche zu einer weiteren Erhöhung des Sockels genutzt werden kann |
| 4 | Es werden u. a. die Gebäudevolumen des Löwen übernommen, jedoch ohne die alte Geschossigkeit zu berücksichtigen, > neu 4 Geschosse anstelle der früheren 3 Geschosse. Die Gestaltung des projektierten Gebäudekubus ist banal und wird dem Standort in keiner Weise gerecht. | Werden die in Anhang 2 auf Seite 23, 25 unten und 27 aufgeführten Abbildungen des ehem. Löwen (erbaut 1891) mit dem Richtprojekt verglichen, so ist zu erkennen, dass das Volumen wie auch die Höhe gleichwertig in Erscheinung treten. Durch die Anlehnung der Setzung, Volumetrie und Dachgestaltung des markanten Hauptgebäudes an diejenige des ehemaligen Gasthofs Löwen reagiert das Richtprojekt städtebaulich folgerichtig. | <ul style="list-style-type: none"> • Verzicht auf Balkon gegen Bernstrasse im 2. Vollgeschoss. |
| 9, 20 | Die Gebäudehöhe des Richtprojektes ist übergross und löst sehr grosse Bedenken und Respekt aus. Zumal die Gebäudehöhe gegenüber der heutigen Überbauungsordnung um ein Vielfaches höher ist. Die geplante Gebäudehöhe und das Volumen des Richtprojektes sind nicht zumutbar. Mit dem Verzicht auf das 3. oder 4. Vollgeschoss, könnte das Richtprojekt auf eine akzeptable Gebäudehöhe reduziert werden. (9) | Werden die in Anhang 2 auf Seite 23, 25 unten und 27 aufgeführten Abbildungen des ehem. Löwen (erbaut 1891) mit dem Richtprojekt verglichen, so ist zu erkennen, dass das Volumen wie auch die Höhe gleichwertig in Erscheinung treten. Durch die Anlehnung der Setzung, Volumetrie und Dachgestaltung des markanten Hauptgebäudes an diejenige des ehemaligen Gasthofs Löwen reagiert das Richtprojekt städtebaulich folgerichtig. | <ul style="list-style-type: none"> • Optimierte Fassadengestaltung / Fensteranordnung mit konsequent hochliegenden Fenstern. Bewusst nicht sym- |
| 2, 7 | Das Sockelgeschoss wirkt abweisend und scheint vom Oberbau erdrückt zu werden. Das Erdgeschoss strahlt keine Offen- | Die Ausgestaltung und Erscheinung des ersten Vollgeschosses bzw. des Sockelgeschosses wurde im Rahmen des Gutacherver- | |

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|-------------|--|--|---|
| | <p>heit aus. Ein Bezug zu Platz und Strasse wird vermisst. Die Gestaltung des Hauptbaus am Platz und an der Strassenecke enttäuscht und überzeugt nicht (2).</p> | <p>fahrens mehrfach diskutiert. Dabei wurde erkannt, dass das erste Vollgeschoss des grösseren Baukörpers als Sockelgeschoss in Erscheinung treten soll. Gebäude mit Sockel sind für den Ortskern ortstypisch.</p> | <p>metrisch angeordnete Fenster / Fassadenöffnungen verleihen der Stirnfassade gegenüber der Bernstrasse die nötige Spannung.</p> |
| 6 | <p>Der grosse Bau wirkt zum Bärenplatz hin abweisend und phantasielos. Eine Öffnung zum Dorfleben hin findet nicht statt. Prägend ist hier insbesondere das strenge Erdgeschoss, welches in seiner burgähnlichen Ausgestaltung diese Wirkung noch verstärkt. Ein Bau an dieser prominenten Stelle muss eine offene und einladende Atmosphäre schaffen. Dieses Anliegen erfüllt der geplante Bau nicht.</p> | <p>Die Erdgeschossnutzungen im Sockelgeschoss sollen jedoch mit dem Aussenraum korrespondieren. Es soll spürbar sein, was im Innern passiert. Dies wurde bei der Fassadengestaltung berücksichtigt,</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Optimierte Befensterung der Ladefront mit grösseren Fenstern, Erhöhung der Durchlässigkeit und verbesserten Sichtbeziehungen Innen – Aussen. • Einziehen des Ladeneingangs (Rücksprung) mit damit verbundener prominenteren Zugangssituation und mehr Fläche im Vorbereich. |
| 0, 2, 7, 20 | <p>Die Balkone zur Bernstrasse sowie diejenigen zum Innenhof überzeugen nicht. Der Balkon direkt über dem Ladeneingang beeinträchtigt diesen zu stark.</p> | <p>Der Schlussbericht zum Gutachterverfahren formuliert unter Ziff. 5.2 folgende Empfehlung und Handlungsanweisung: <i>Der Balkon im 1. Obergeschoss (2. Vollgeschoss des grösseren Baukörpers) im Bereich der Bernstrasse wird orts- und städtebaulich kritisch beurteilt. Nach Möglichkeit ist von diesem abzusehen, zwingend jedoch bei einer Realisierung von gewerblichen Nutzungen auf diesem Geschoss. Kann bei Realisierung von Wohnflächen in diesem Bereich nicht auf einen Balkon verzichtet werden, so sind ist die räumliche Wirkung der Sockelgeschosshöhe, welche sich aufgrund des Terrainverlaufs ändert, im Kontext der Balkonanordnung zu optimieren.</i> In der weiteren Projektbearbeitung wird geprüft, gegenüber dem Strassenraum auf den Balkon im 1. Vollgeschoss zu verzichten.</p> | <p>Ebenfalls geprüft wurde eine weitergehende Absenkung des Strassenniveaus. Dies ist jedoch nicht möglich, da der Schacht des eingedolten Schützengrabens stellenweise nur 25 cm unter der Fahrbahn liegt. Eine Absenkung des eingedolten Gewässers kommt aus Kostengründen nicht in Frage.</p> <p>Auf den Balkon im 2. Vollgeschoss (über dem Sockel und dem Ladengeschäft) wird verzichtet. Die Fassadengestaltung und Balkonanordnung gegenüber dem Innenhof bleiben unverändert.</p> |
| 3 | <p>Die angehängten Balkone wirken beliebig und deren Sinn ist nicht erkennbar.</p> | <p>In der weiteren Projektbearbeitung wird geprüft, gegenüber dem Strassenraum auf den Balkon im 1. Vollgeschoss zu verzichten.</p> | |

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|-----|---|--|---|
| 25 | Mich hätte zum Beispiel ein Lösungsansatz mit einem Rundbau interessiert. wie wir ihn von der Alten Post her kennen. Ein Ansatz welcher Platz geschaffen hätte für eine attraktive Aussenraum- und Zugangsgestaltung zwischen Strassenraum und Gebäude. | Im Rahmen des Gutachterverfahrens wurden mehrere Bebauungsvarianten und auch Gebäudeformen (u. a. ausgerundete Fluchten im Bereich Oberstrasse/Bernstrasse) geprüft, jedoch konnte eine Ausrundung der Ecke zuhanden eine Betonung der Ecksituation ausgeschlossen werden. | An der Bebauungsstruktur wird festgehalten. Keine Anpassungen. |

3.4 Ortsbild / Dorfkern

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|-----------|---|---|--|
| 2, 3 | Das Projekt beeinträchtigt die historische Bebauung empfindlich und ist diesem zentralen Ort unwürdig (2). Es gelingt nicht, mit dem wertvollen gebauten Erbe rund um den Bärenplatz in einen Dialog zu treten. Der hohe, bis tief unters Dach mit Wohnungen abgefüllte Baukörper gehört nicht in dieses Dorfzentrum von höchstem nationalen Schutz. Mit seiner Banalität würde dieses Bauwerk den Dorfkern Langnaus in unverantwortlicher Weise entwerten (3). | Die Frage des Massstabs der Bebauung im historischen Umfeld mit den wertvollen Gebäuden am Bärenplatz und der feinkörnigeren Gebäudestruktur entlang der Bernstrasse war im Rahmen des Gutachterverfahrens von besonderer Bedeutung. Verschiedenste Varianten wurden geprüft und namentlich wurde die Fragestellung untersucht, ob sich das grosse Gebäude an den Strassen oder am Bärenplatz auszurichten oder zu orientieren hat. Die Diskussionen und die Analysen der historischen Situation haben gezeigt, dass das Gebäude einerseits ein Scharnier zwischen den eher grossvolumigen Gebäuden im Oberdorf und den kleineren Gebäuden bernstrassenabwärts darstellt und andererseits die Strassenräume und nicht den Platzraum am Bärenplatz definiert. Es wurde daraus gefolgert, dass das neue Gebäude den Strassenraum fassen und die Ecke Oberdorfstrasse/Bernstrasse definieren soll, so wie es einst der ehem. Löwen (erbaut 1891, Nachfolgebau des abgebrannten Hotel-Gasthof Löwen) machte. Massgebend geprägt wurde diese Erkenntnis durch das Verständnis bezüglich der Situation mit der historischen Marktlaube resp. die Situation mit einem überdimensionierten Platz nach deren Abbruch. Die Setzung in Anlehnung an den ehemaligen Gasthof Löwen wurde im Rahmen des Gutachterverfahrens zu einem frühen Zeitpunkt als Grundsatz bestätigt und begrüsst. Mit dem Richtprojekt wurde an diesem bedeutsamen Ort ein zeitgemässes | An der Setzung der Gebäude und der Bebauungsstruktur wird festgehalten. Die Gesamtwirkung des grösseren Gebäudes gegenüber der Bernstrasse wurde optimiert, durch <ul style="list-style-type: none"> • Reduktion Gebäudehöhe • Überarbeitete Sockelausgestaltung inkl. Neugestaltung der Vitrinen / Fensteröffnungen sowie Eingangssituation zum Ladengeschäft • Generelle Überarbeitung Befensterung • Verzicht des Balkons im 2. Vollgeschoss gegenüber der Bernstrasse • Prüfung zur punktuellen leichten Absenkung des Strassenniveaus • Aufweitung des Ladenvorbereichs • Aufweitung Trottoirs um 40-70 cm aufgrund angepasster Strassengeometrien. (Anpassung Überbauungsplan) |
| 7 | Das vorgeschlagene Projekt ist beliebig, uninspiert und könnte irgendwo in der Schweiz stehen. Es nimmt keinen Bezug zum Bärenplatz, zum Sänglerhaus und der Kirche (7). Das Projekt erinnert an die bekannten Bilder von zu gross geratenen Appartement-Chalets in Wintertourismusorten (7). Das Gebäude passt eher ins Berner Oberland als in den Dorfkern von Langnau (1, 23). | | |
| 9, 19, 22 | Wir empfinden, dass das Richtprojekt mit diesem übermässigen Volumen optisch nicht in die Gegend passt. Angrenzende und schöne Objekte welche als schützenswert eingestuft sind, geraten durch den geplanten Neubau in den Hintergrund und verlieren unter Umständen ihre markante Position im Ortsbild. Gegenüber dem Bärenplatz wirkt der grosse Neubau wie eine abstossende Wand, welche keinerlei Kommunikation mit dem historischen Platz wünscht. Das vorgestellte Projekt kann mit | | |

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|-----------------|---|---|--|
| | der geforderten Qualität an die Bauweise im verstädterten Dorfkern nicht standhalten (22). | und ortsbildverträgliches Volumen gefunden, welches auch in Bezug auf die Architektur auf die Baustruktur im Umfeld reagiert. | |
| 6, 8 | Langnau (als schönes Dorf) verpasst gerade eine riesige Chance, sein Dorfbild aufzuwerten (6). Es sollte das Ziel aller sein, mit einem grossen Entwurf einerseits das Dorfbild durch neue – hoffentlich auch wieder in einer zeitlos attraktiven Bauart – Häuser zu ergänzen (8). | | |
| 3, 4, 21 | Das Gebäude (A) versucht, das Hotel Löwen von 1891 zu imitieren, mit seiner Grösse und der mangelnden Gestaltung entwertet es jedoch den historischen Bestand am Bärenplatz (3, 4, 21). Der Löwen war als gründungszeitlicher Monumentalbau durchaus ortsfremd und fügte sich nicht in die bestehende Bebauung ein. Weshalb ein nicht mehr vorhandener urbaner Bau an einem ländlich-bürgerlichen Platz als Vorlage für den Richtplan dient, ist nicht ersichtlich und die geforderte ortsbildtypische Formensprache (Art. 8, Gestaltungsgrundsätze) ist somit auch beim Nachfolgebau nicht gegeben (21). | | |
| 3 | Der grosse Baukörper an der Ecke Bernstrasse/Oberstrasse definiert den Ort nicht als Platz, sondern als Strassenkreuzung. Es ist keine eindeutige Haltung erkennbar, die der zentralen Lage am Bärenplatz, dem historischen Kern Langnaus angemessen wäre. | Das Heranrücken der Gebäudevolumen an die Bern- und die Oberstrasse ist für die Zentrumssituation in Langnau ortstypisch und wird als grosse Qualität gesehen. Die Strassenräume werden damit präzise gefasst und der Bärenplatz erhält mit dem Gebäude einen Abschluss. Gleichzeitig wird der raumordnende Strassenraum einschliesslich des Kreuzungsbereichs neu und besser gestaltet | An der Gebäudesetzung wird festgehalten. Keine Anpassungen. |
| 16 | Wer heute von der Bäckerei Eichenberger herkommt, sieht vor sich den untersten Teil des historischen Bärenplatzes. Nach dem Bau des neuen Gebäudes befindet man sich in einer langen Häuserschlucht, sieht kaum mehr etwas vom alten Ortskern. Erst wenn die Kreuzung erreicht ist, gibt der projektierte Neubau den Blick auf das geschützte Baudenkmal links frei. | | |
| 21 | Anders als der ehemalige Löwen, welcher an dem damals kaum befahrenen Platz stand, liegt das vorliegende Gebäude unmittelbar an der Strasse. Durch die enge Situation wirkt es | | |

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|-----|--|---------------|---------------------------|
| | trotz der vorgesehenen Einblicke ins Ladengeschoss seltsam verschlossen und ohne Wechselwirkung zur übrigen Bebauung. Das Gebäude definiert weitgehend die Kreuzung, nicht aber den Platz und die erwähnte Torsituation lässt sich nicht erkennen. | | |

3.5 Aussenraum

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|------|--|--|--|
| 2, 5 | Der Bereich vor dem Laden, wo ein Schwatz abgehalten werden kann, ist unwirklich und zu eng. Der Raum, welcher den Fussgängerinnen und Fussgängern auf dem Bärenplatz gegeben wird, müsste viel grosszügiger eingeplant werden. Der Abstand zu den bestehenden Strassen sollte grosszügiger geplant werden. | Die Herausforderungen der Projektentwicklung lagen in der Aussenraumgestaltung lagen in der Klärung des Umgangs der beschränkten und engen Platzverhältnisse, den topographischen Anforderungen mit dem fallenden Terrain sowie der Organisation funktionaler Erfordernisse (Erschliessung, Aufenthalt, Parkierung, Verkehrsflächen). Trotz engster Aussenraumverhältnisse ist es mit dem Richtprojekt gelungen, der Überbauung zugeordnete, gemeinschaftliche oder sogar publikumsorientierte Aussenflächen anzubieten. | An der Baustruktur wird festgehalten. In der Weiterbearbeitung wurde eine Optimierung der Strassengeometrien der Bernstrasse im Eckbereich zur Oberstrasse vorgenommen. Mit dieser Massnahmen kann das Trottoir insbesondere im Eckbereich von Bern- und Oberstrasse um 40-70 cm aufgeweitet werden, was sich positiv auf die Begegnungsqualität der Zufussgehenden auswirkt. |
| 25 | Die Zugangssituation ins Team-Room ab der Bernstrasse, welche an der öffentlichen Orientierung bereits kritisch beurteilt wurde, muss verbessert werden. Muss die Fassade wirklich exakt in die Flucht der bestehenden Häuser gestellt werden? Es mag sein, dass der «Löwen-Koloss» auch so stand. Es gab aber keinen Eingang ab der Bernstrasse in den Gasthof. Wo ist Platz für einen Schwatz vor dem Wisler? Wo stelle ich mein Fahrrad hin? Auch die Situation auf Seite Oberstrasse ist eng, denn dort sind Kundenparkplätze vorgesehen was aus der Visualisierung nicht erkennbar ist. | Die Aussenraumkonzeption nimmt dabei die für den Dorfkern Langnau typischen Merkmale auf, indem die relativ nahe an der Strasse stehenden Gebäude mit schmalen Verbindungen in den innenliegenden Raum (Hof) führen. Für den Schwatz besteht im Zugangsbereich hofseitig zwischen den beiden Gebäuden oder gegenüber der Oberstrasse genügend Platz. Auch für das Abstellen von Velos werden eingangsnah entsprechende Flächen angeboten. | Neben der Trottoiraufweitung wurden auch Massnahmen im Bereich des Ladenzugangs getroffen (rückspringender Haupteingang), damit mehr Platz für ein spontaner Schwatz entsteht. Der Überbauungsplan sieht die Möglichkeit der Anordnung des Haupteingangs zum Laden auf der gesamten Gebäudebreite des grösseren Gebäudes vor. Die Spielräume sind damit gegeben. Mit der Projektoptimierung der Strassengeometrien sind die Spielräume der erforderlichen Schleppkurven jedoch auf- |

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|-----|---|---|--|
| | | | gebraucht. In der weiteren Projektbearbeitung sind deshalb Aspekte eines sicheren Betriebs der Strassenanlage zu vertiefen. <i>Anpassung Strassengeometrien (Fahrbahnrand) im Überbauungsplan</i> |
| 2 | Der Innenhof sollte allen Nutzerinnen und Nutzern des Erdgeschosses zur Verfügung stehen. Die aktuellen Vorschriften verhindern dies. | Es ist an dieser Stelle festzuhalten, dass es sich um einen privaten Innenhof handelt, welcher mit einer publikumsorientierten Nutzung des Tea-Rooms «bespielt» wird. Es handelt sich nicht um öffentliche Flächen. Der Hinweis wird wie folgt aufgenommen: | Die Überbauungsvorschriften werden entsprechend angepasst |
| 7 | Gegen den begrünten Innenhof gäbe es Spielraum für Aussen-sitzplätze. | <i>Art. 16 Abs. 1: Der Innenhof dient den Arealnutzenden als gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich, [...].</i> | |
| 16 | Zur Kreuzung hin gibt es nichts zu gestalten, da kein Platz vorhanden ist. Im Innenhof bietet sich die Terrasse für die Confiserie an, das ist prima. Für die Bewohner der Wohnungen bleibt nicht viel. Terrasse, gedeckte Veloabstellanlage, weitere Veloabstellplätze, Zufahrten, Rampe, Velo und Personenverkehr absorbieren den Grossteil der Fläche. | Die Platzverhältnisse im Innenhof sind durch die verschiedenen Nutzungsinteressen beschränkt, denn die Nutzung des Platzes gliedert sich in den Aussenbereich des Tea-Rooms und den Eingangsbereich mit dem Aussenbereich für die Nutzer und Bewohner der oberen Geschosse. Trotz engster Aussenraumverhältnisse können der Überbauung zugeordnete, gemeinschaftliche oder sogar publikumsorientierte Aussenflächen angeboten werden. Private Aussenräume für die Bewohner werden mittels Balkone und Loggien ermöglicht. | |
| 7 | Die im Artikel 14 Absatz 1, 2 und 4 über die Gestaltung des Aussenraums gemachten Aussagen sollen zwingend so umgesetzt werden. Der Aussenraum im Richtprojekt ist für mich noch zu wenig gestaltet, sowohl strassenseitig als auch im Innenhof. | Sowohl die ZPP-Vorschriften als auch die Überbauungsvorschriften werden grundeigentümerverbindlich erlassen. Die Bestimmungen müssen für die Erteilung der Baubewilligung eingehalten werden. Zudem ist mit dem ersten Baugesuch ist ein detaillierter Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. | Wird bereits berücksichtigt. Keine Anpassungen. |
| 16 | Die Gestaltung des Aussenraums/Innenhofs wird wohl überwiegend auf die Bedürfnisse der Dienstleistungsbetriebe und auf das Dorfleben ausgerichtet sein. Das ist okay, sollte man so kommunizieren. | Wird zur Kenntnis genommen. | Kenntnisnahme |
| 7 | Insbesondere in Richtung Oberstrasse / Bärenplatz könnten Bäume das Dorfbild beleben! | Mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK Bärenplatz wurde seitens Metron Bern AG ein Gestaltungsentwurf des Bärenplatzes erstellt. | Wird bereits berücksichtigt bzw. ist nicht Gegenstand der vorliegenden Mitwirkung. |

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|-----|--|---|---|
| 16 | Wenn Strassen heute mit Schikanen versehen werden und schmaler gebaut werden, müsste der dadurch gewonnene Raum für die Fussgänger und Begegnungszonen oder für die Begrünung mit Pflanzen genutzt werden. | renplatzes (Stand 19.4.2018) entwickelt, welcher sowohl die verkehrsplanerischen, wie auch die freiraumgestalterischen Anliegen behandelt und auf die neue Situation mit den Hochbauten auf der Parzelle Nr. 308 abgestimmt ist. | |
| 16 | Für den Aussenraum habe ich interessante Ideen, die ich gerne im Dialog einbringen würde. | Ihre Ideen werden gerne auf der Bauverwaltung, Alleestrasse 8 entgegen genommen. | Kenntnisnahme |
| 17 | Eine Aussenbestuhlung müsste in erster Linie gegen den verkehrsberuhigten (bravo!) Platz erfolgen können und nicht nur längs dem Trottoir an der Oberstrasse, das zugleich mit Parkplätzen belegt ist. | Entlang der Bernstrasse waren bisher keine Aussenbestuhlungen vorgesehen. Nutzungen, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit der Nutzung des Erdgeschosses (1. Vollgeschoss) im Baubereich A stehen (bspw. Terrasse, Aussenbestuhlung Café, Verkaufs- und Essstände), sind wie bisher zwischen den Baubereichen A und B sowie neu entlang der Oberstrasse vorgesehen. Dies wird im Überbauungsplan neu dargestellt und die Überbauungsvorschriften entsprechend angepasst. | Wird im Überbauungsplan ergänzt und in den Vorschriften angepasst (Art. 5 und Art. 17 neu). |

3.6 Erschliessung und Verkehr

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|-----|---|--|--|
| 2 | Wir raten z.B. davon ab, die Gebäudezugänge für öffentliche Nutzung nur an einem stark begrenzten Bereich zuzulassen. | Die Adressierung soll primär ab der Bernstrasse erfolgen, um die Belebung des Aussenraums und des Dorflebens zu gewährleisten. Daher müssen sich Gebäudezugänge der publikumsorientierten Nutzungen zur Bernstrasse hin orientieren. Weitere Gebäudezugänge sind über den Innenhof und entlang der Nordfassade des Baubereichs A (ab Oberstrasse) möglich, sofern sie sich letztere sorgfältig und überzeugend in das Fassadenbild einfügen. | In der Weiterbearbeitung wurde die Frage der Adressierung und der Zugangssituation zum Ladengeschäft nochmals geprüft. |
| 16 | Einzelne Eingangsbereiche haben Verbesserungspotential. | | In der Überbauungsordnung (Überbauungsplan) wird der Gebäudezugang für publikumsorientierte Nutzungen des Baubereichs A neu über die gesamte Gebäudebreite zugelassen. |
| 7 | Es fehlt ein einladender Eingang. Wird dieser etwas zurückversetzt gestaltet, wäre er ebenfalls witterungsgeschützt. Evtl. braucht es auch einen Eingang/gedeckten Bereich von dieser Seite her? Wer setzt sich sonst an die vorgesehenen Tische des Cafés? Wie werden diese bedient? | Die Eingangssituationen werden im Rahmen der weiteren Projektentwicklung des Bauprojekts erneut. | In der Weiterbearbeitung wurde eine Optimierung der Strassengeometrien der Bernstrasse im Eckbereich zur Oberstrasse vorgenommen. Mit dieser Massnahmen kann das Trottoir insbesondere im Eckbereich von Bern- und Oberstrasse |
| 9 | Durch die maximale Ausnützung des Gebäudevolumens wird der Platz auf dem Trottoir und auf der Strasse sehr eng werden. Dadurch kann eine gefährliche Situation für Fussgänger und Velofahrer entstehen. Zu Bedenken gibt es auch, dass | Die Befürchtung wird nicht geteilt. Die engste Stelle im Bereich der Gebäudeecke A7 weist einen Abstand von 1.75 m bis zum Fahrbahnrand auf. Dies entspricht der bestehenden Trottoirbreite im Bereich der Bernstrasse Nr. 2. Zudem besteht eine alterna- | |

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|--------|---|--|--|
| | dieses Trottoir von vielen Kindern aus Langnau als Schulweg benutzt wird. Durch ein weniger grosses Gebäudevolumen, könnte die gefährliche und enge Situation auf der Strasse und dem Trottoir verhindert werden. | tive Fusswegverbindung über den Innenhof. Die Verkehrssicherheit wird zudem durch das neu vorgesehene Verkehrsregime (Rechtsvortrittknoten) und die reduzierte Geschwindigkeit (Tempo-30-Zone) für alle Verkehrsteilnehmenden wesentlich verbessert. | um 40-70 cm aufgeweitet werden, was sich positiv auf die Begegnungsqualität der Zufussgehenden auswirkt. Neben der Trottoiraufweitung wurden auch Massnahmen im Bereich des Ladenzugangs getroffen (rückspringender Haupteingang), damit mehr Platz für ein spontaner Schwatz entsteht. Mit der Projektoptimierung der Strassengeometrien sind die Spielräume der erforderlichen Schleppkurven jedoch aufgebraucht. In der weiteren Projektbearbeitung sind deshalb Aspekte eines sicheren Betriebs der Strassenanlage zu vertiefen. <i>Anpassung Strassengeometrien (Fahrbahnrand) im Überbauungsplan</i> |
| 16 | Braucht es eine öffentliche Fussgängerverbindung über das Areal? Gibt es ein altes Wegrecht, das berücksichtigt werden muss und keine Privatsphäre zulässt? Was sagen die späteren Eigentümer der Wohneinheiten zum Pendlerverkehr dem grossen Gebäude entlang zwischen Haupteingang und Trottoir Bernstrasse (ohne Treppe, für Velos geeignet)? Sind die Verbindungswege öffentlich? Wer haftet? Ist die Schneeräumung Sache der Gemeinde? Warum stellen Private ihre Umgebung der Öffentlichkeit zur Verfügung? | Die auf die Bebauung bezogene Fusswegverbindung über die Erschliessungsflächen stellt ein weiteres Vernetzungselement im Quartiergefüge dar. Es handelt sich dabei jedoch nicht um öffentliche Fusswegverbindungen. Alternative Wegverbindungen abseits von verkehrsorientierten Strassen fördern die Attraktivität sich zu Fuss fortzubewegen. Sanierung und Unterhalt ist Sache der Grundeigentümer. | Keine Anpassungen. |
| 4 | Der Neubau sollte in Dialog mit dem Bärenplatz stehen und nicht eine heute bestehende Verkehrssituation übernehmen. | Mit dem Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK Bärenplatz wurde seitens Metron Bern AG ein Platzentwurf (Stand 19.4.2018) entwickelt, welcher sowohl die verkehrsplanerischen, wie auch die freiraumgestalterischen Anliegen behandelt und auf die neue Situation mit den Hochbauten auf der Parzelle Nr. 308 abgestimmt ist. | Wird bereits berücksichtigt bzw. ist nicht Gegenstand der vorliegenden Mitwirkung. |
| 11, 17 | Der Bärenplatz muss als (Begegnungs-)Platz und nicht primär als (Auto-)Kreuzung gestaltet werden. | | |

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|-----|---|--|--|
| 16 | Wie sinnvoll ist es, Land abzutreten bevor ein genehmigtes Verkehrskonzept für die Kreuzung beim Bärenplatz vorliegt? Eine voreilige Parzellenmutation beeinträchtigt die Planung nachhaltiger Verkehrslösungen zu einem späteren Zeitpunkt. Keine Parzellenmutation im Bereich der Kreuzung. Die bisherige Verkehrsfläche ist beizubehalten. Sie gehört allen Verkehrsteilnehmern und steht den Verkehrsplanern zur Verfügung. | Bei der Ausarbeitung des Betriebs- und Gestaltungskonzeptes BGK Bärenplatz wurde der jeweilige Planungsstand zur Parzelle Nr. 308 miteinbezogen. Eine enge Zusammenarbeit mit allen Beteiligten wurde durch die gesamte Projekterarbeitung sichergestellt. Seitens Metron Bern AG wurde ein Platzentwurf (Stand 19.4.2018) entwickelt, welcher sowohl die verkehrsplanerischen, wie auch die freiraumgestalterischen Anliegen behandelt und auf die neue Situation mit den Hochbauten auf der Parzelle Nr. 308 abgestimmt ist. Die Erarbeitung des BGK Bärenplatz wurde durch ein Kernteam der Gemeinde Langnau begleitet und die wichtigen Zwischenergebnisse an den Workshops im Gesamtgremium diskutiert und verabschiedet. | Wird bereits berücksichtigt. Keine Anpassungen. |

3.7 Parkierung

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|-------|--|--|---|
| 0 | Eine starke Verbesserung des Parkplatzangebotes für die Benützer der neuen Liegenschaften und auch für die neue Laufkundschaft entlang der Bern-, Ober- und Haldenstrasse sollte geprüft werden. Nur mit finanzieller Abgeltung der Parkplätze ohne Nachweis merklicher Verbesserungen, wird es schwierig sein, Mehrheiten für die Ausführung zu finden. | Die Projektträgerschaft ist daran, die Schaffung zusätzlicher Parkplätze sowie die bebauungsbezogene Parkierungssituation insgesamt zu optimieren. Auf der Parzelle Nr. 308 sind die Möglichkeiten für die oberirdische Parkierung mit den neun vorgeschlagenen Lang- und Kurzzeitparkplätzen bereits ausgeschöpft. Für die umliegenden Gebäude und Nutzungen müssen auf der Parzelle Nr. 308 keine neuen Autoabstellplätze angeboten werden. Dafür stehen die auf der eigenen Parzelle angebotenen Abstellplätze sowie die Autoabstellplätze auf dem Kirchenvorplatz zur Verfügung. | Keine Anpassungen. Die Realisierung eines 2. Untergeschosses wird geprüft und ist im Rahmen der bestehenden Vorschriften ZPP/UeO möglich. Bei Vollausbau eine 2. UG könnten 35 zusätzliche Parkplätze realisiert werden (neu total 47 PP). Die Frage von öffentlich zugänglichen Parkplätzen auf dem Areal wird im Rahmen der weiteren Projektbearbeitung gemeinsam mit der Gemeinde vertieft. |
| 2 | Die vorgesehene Anzahl Parkplätze entspricht knapp dem gesetzlichen Minimum. Wir regen an, dass die Parkplatzsituation und Anzahl Parkplätze unter Einbezug der umliegenden Gebäude mit Publikumsverkehr (Kirche, Chüechlihus und Bären), sowie der bestehenden Coop Einstellhalle überprüft wird. | Die Parkplätze in der bestehenden Coop Einstellhalle sind alle in privatem Besitz. Ein Verkauf steht für die Eigentümer nicht zur Diskussion. Aktuell stehen ca. 10 Abstellplätze zur Vermietung bereit. Falls die Autoabstellplätze bei Bezug des Neubaus noch nicht vermietet sind, steht einer Vermietung an die zukünftigen Eigentümer der Parzelle Nr. 308 nichts im Wege. Eine Reservierung der Autoabstellplätze zum heutigen Zeitpunkt ist nicht mög- | |
| 9, 16 | Im Richtprojekt sind nur sehr wenige neue Parkplätze eingeplant. Unserer Meinung nach sollten für eine so grosse Überbauung mit dieser öffentlichen Nutzung (Praxis, Confiserie, Wohnungen) mehr Parkplätze realisiert werden. | | |
| 9 | Der aktuell vorhandene Parkplatz am Bärenplatz ist sehr gut | | |

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|-----|--|---|---------------------------|
| | <p>frequentiert. Durch den geplanten Neubau werden viele öffentliche Parkplätze wegfallen, dies ist negativ. [...] Umliegende Geschäfte, das Museum, die Kirche, das Restaurant Bären und das Spital Emmental könnten benachteiligt werden. Wer von extern mit dem Auto nach Langnau reist, wird kaum mehr einen Parkplatz in nützlicher Nähe finden [...]. Als direkt betroffene Nachbarn befürchten wir eine chaotische, nicht realistische Parkplatzsituation für die Zukunft. Mit dem Verzicht auf das 3. oder 4. Vollgeschoss, müsste der geplante Neubau weniger Parkplätze zur Verfügung stellen. Durch eine Reduktion des Gebäudevolumens könnten unter Umständen zusätzliche Aussenparkplätze erstellt werden. Zu prüfen wäre auch, ob die Einstellhalle mit mehr Parkplätzen erstellt werden kann.</p> | <p>lich.</p> <p>Für die potenzielle Erweiterung der im Richtprojekt vorgesehenen Einstellhalle benötigt die Projektträgerschaft die Zustimmung eines benachbarten Grundeigentümers. Die Projektträgerschaft steht diesbezüglich mit dem entsprechenden Nachbar in Verhandlung.</p> <p>Im Rahmen der Projektüberarbeitung hat die Projektträgerschaft als weitere Variante geprüft, die Parkierung im 2. Untergeschoss unterzubringen. Die Terrasse würde hierzu auf die westliche Fassadenflucht des Gebäudes A verlängert und der Einfahrtsbereich wird entsprechend vergrössert. Bei einem Vollausbau des 2. UG liessen sich neu insgesamt 47 Parkplätze im Gebäude unterbringen (1. und 2. Untergeschoss). Gegenüber der Mitwirkungsvorlage würde dies einer Erhöhung der PP-Zahl um 35 Parkplätze entsprechen. Eine Realisierung würde ins Auge gefasst, wenn Nachfragesituation und Wirtschaftlichkeit gegeben sind. Zusammen mit der Gemeinde wird auch über die Thematik von öffentlich zugänglichen Parkplätzen verhandelt.</p> | |
| 16 | <p>Vielleicht ergibt sich eine elegante Lösung für mehr Parkplätze nördlich des Gebäudes.</p> | | |

3.8 Qualitätssicherndes Verfahren

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|---|---|---|---|
| 1, 2, 3, 4, 22, 23, 25 | Das gewählte Direktverfahren verunmöglicht eine Variantenvielfalt, die ein Wettbewerb bringen würde. | Die im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens eingebrachte Kritik wird zur Kenntnis genommen. | Kritik wird zur Kenntnis genommen. Am Verfahren und dem eingeleiteten Planerlassverfahren für die neue ZPP/UeO wird festgehalten. |
| 1, 7, 11, 18, 19, 20, 22, 23, 24 | An diesem Ort von nationaler Bedeutung ist ein angemessenes Qualitätsverfahren zwingend. | In der Initialphase der Arealentwicklung und im Rahmen der Ausarbeitung der Planungsvereinbarung mit der Projektträgerschaft hat sich der Gemeinderat als Planungsbehörde in intensiver Rücksprache mit der kantonalen Denkmalpflege für ein sogenanntes Gutachterverfahren (auch bezeichnet als Workshop-Verfahren, Dialogverfahren) ausgesprochen. Dazu wurde ein anerkanntes Gremium mit Fachexperten in den Bereichen Städtebau, Architektur und Landschaftsarchitektur eingesetzt und die Kantonale Denkmalpflege war mit dem kantonalen Denkmalpfleger im Verfahren vertreten. Der Vorteil der Dialog- resp. Gutachterverfahren liegt darin, dass im Rahmen von Workshops gezielt und im Dialog Einfluss auf die Schlüsselfragen und die vorgelegten Zwischenergebnisse genommen werden kann. | |
| 1, 3, 4, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 22, 23, 24 | Gefordert wird ein Wettbewerbsverfahren mit qualifizierten Architekturbüros zur Ermittlung einer optimalen Lösung. Das Gutachterverfahren konnte nicht überzeugen. (1, 10) Das vorliegende Richtprojekt kann dabei zu Teilen als Grundlage für ein Konkurrenzverfahren dienen. (3) Falls das unmöglich ist, muss das Richtprojekt bis zur Realisierung noch weiter von qualifizierten Fachpersonen begleitet und entwickelt werden. (7) | Planungsbehörde und kantonale Denkmalpflege hätten bei einer anderen Verfahrensart (z. B. Wettbewerb) weniger konkret auf das Ergebnis Einfluss nehmen können, als mit dem Gutachterverfahren. Das Verfahren wurde analog eines Studienauftrags oder eines Wettbewerbs mit einer Programmphase gestartet, in welcher die Ziele, Bearbeitungs- und Betrachtungsperimeter, Vorgehen und Modalitäten geregelt wurden. | |
| 2, 10, 19 | Im Sinne eines Kompromisses soll ein Studienauftrag oder ein Wettbewerb durchgeführt werden. Mehrere Planungsteams (ca. 7, mind. 5), welche in ähnlichen städtebaulichen Kontexten bereits Gutes geleistet haben, sollen zu diesem Konkurrenzverfahren ausgewählt werden. Empfehlenswert ist die Berücksichtigung von ein oder zwei Nachwuchsteams. Mit den gewonnenen Erkenntnissen aus dem Richtprojekt sind die Rahmenbedingungen für den Studienauftrag klar zu definieren. Auf diese Art und Weise ist dieses Konkurrenzverfahren im begrenzten Rahmen der direkte und effiziente Weg zu einem Neubauprojekt, welcher das wertvolle Erbe respektiert, den Dialog aufnimmt und mit einem modernen, qualitätsvollen Bau den Ort aufwertet. (2) | Sowohl die Gemeinde, wie auch die kantonale Denkmalpflege und die Projektträgerschaft haben die Ziele definiert. Die kant. Denkmalpflege hat dazu die spezifischen Schutzziele betreffend ISOS-Objekt definiert, welche im Verfahrensprogramm integral aufgenommen wurden. Das Verfahrensprogramm wurde schliesslich durch die Beteiligten bereinigt, verabschiedet und unterzeichnet und bildete in der Folge die Leitlinie für das Verfahren. Die Planungsbehörde stellt nicht in Frage, dass ein Studienauftrag oder eine Projektwettbewerb zu anderen Ergebnissen ge- | |

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|---------------|--|---|---------------------------|
| 3, 10, 22, 25 | Dass an diesem zentralen Ort ein Planungsverfahren ohne Konkurrenz stattgefunden hat, ist eine verpasste Chance, wie das Resultat nun zeigt. | führt hätte. Die Qualität, welche ein solchen Verfahrens gebracht hätte, bleibt deshalb offen. | |
| 10 | Ich ersuche die Gemeinde, mit ausgewiesenen Fachpersonen die Grundlagen für ein solches qualifiziertes Verfahren zu erarbeiten und die Planung des Bärenplatzes neu anzugehen. | Hingegen hat das durchgeführte qualitätssichernde Verfahren mit den sechs durchgeführten Workshops zu einem Ergebnis geführt, welches vom Gutachtergremium und der kantonalen Denkmalpflege als guten und ortsverträglichen Beitrag zur Arealentwicklung am Bärenplatz und zur Siedlungsentwicklung nach innen beurteilt wird. | |
| 11 | Mit vielen Mit-Langauern und -Langnauerinnen habe ich über das vorliegende Projekt gesprochen und viele sind nicht glücklich. Wie wäre es, wenn wir uns zusammen raufen könnten, um einen Wettbewerb, welcher finanzielle Mittel braucht, zu starten und zu unterstützen? Ich wäre auf jeden Fall dabei. | Der Gemeinderat als zuständige Planungsbehörde nimmt die im Rahmen der Mitwirkung formulierte Kritik entgegen und wird auch für künftige Verfahren entsprechende Schlüsse daraus ziehen. | |
| 20 | Die Aufteilung auf zwei Baukörper und die Grösse des Gebäudes (A) können diskutiert werden. Bei einem Architekturwettbewerb könnten ohne diese Forderung aber noch ganz andere Projekte entstehen, die dem Ort seine ursprüngliche Zentrumsfunktion zurückgeben könnten. | Der Gemeinderat sieht sich angesichts der aus seiner Sicht tragfähigen Lösung, trotz der Kritik zur Verfahrenswahl nicht veranlasst, die laufende Planung abubrechen und in Bezug auf die Qualitätssicherung mit einem Studienauftrag oder einem Architekturwettbewerb neu zu starten. Erkannte Defizite und Verbesserungspotenziale werden stufengerecht überprüft und in einem iterativen Weg einer Projektoptimierung zugeführt. | |
| 23 | Bei einem allfälligen Entscheid für einen Wettbewerb (offen, selektiv oder auch auf Einladung), setze ich mich dafür ein, dass diese Mehrkosten zu Lasten der Gemeinde gehen. | Der Gemeinderat hält daher am eingeschlagenen Weg fest, anerkennt das Ergebnis der Gutachterverfahrens und verfolgt weiterhin die eingeleitete Umsetzung der Planung in die Planungsinstrumente. | |

3.9 Richtprojekt

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|----------------|---|--|---|
| 1 | Das vorliegende halbzufriedenstellende Richtprojekt dient nun als Grundlage für die Überbauungsordnung und verunmöglicht somit eine gute Lösung. | Die Planungsbehörde teilt die aufgeführte Kritik zum Richtprojekt nicht. Es liegt im gewählten Vorgehen mit einem konkreten Ergebnis, dass sich die planungsrechtlichen Bestimmungen aus dem Ergebnis des Verfahrens ableiten und einen Rahmen für die Umsetzung definieren. | Kritik wird zur Kenntnis genommen. Am Verfahren und dem eingeleiteten Planerlassverfahren für die neue ZPP/UeO wird festgehalten. |
| 2, 17 | Der Bebauungsplan und die Überbauungsvorschriften werden nach deren Erlassung verbindlich sein. Weil diese direkt aus dem Richtprojekt abgeleitet sind, muss das Richtprojekt als Bebauungsvorschlag grundlegend überarbeitet werden. | Während die ZPP-Bestimmungen noch etwas genereller gehalten sind, so bezieht sich die Überbauungsordnung explizit auf das Richtprojekt, indem dieses auch als umzusetzendes Projekt verankert wird. | |
| 12, 13, 14, 15 | Das vorliegende Richtprojekt ist eine grosse Enttäuschung, gottseidank kann man das noch zum Guten wenden. | Die Planungsbehörde hält am vorliegenden Richtprojekt und dessen Umsetzung in die Planungsinstrumente (ZPP/UeO) fest. | |
| 4, 23 | Das Projekt Bärenplatz betrifft den historischen Dorfkern von Langnau. Eine Überbauung an diesem Ort hat höchste architektonische Ansprüche zu erfüllen. Die vorliegenden Projektgrundlagen erfüllen diese Ansprüche nicht. | | |
| 2 | Die Überbauungsvorschriften sind auf Grundlage des Siegerprojektes des vorgeschlagenen Studienauftrages zu überarbeiten. | | |
| 3 | Die Überbauungsvorschrift für den Bärenplatz darf nicht aus dem vorliegenden Richtprojekt abgeleitet werden, dies würde eine bessere Lösung verunmöglichen. | | |
| 3 | Auch wenn die Gutachter in ihrem Bericht Ihre Erleichterung über das schlussendlich Erreichte ausdrücken, so ist die mittlere Unzufriedenheit der Gutachter hörbar. Dieser Ort verdient mehr. Die von diesem Richtprojekt abgeleiteten sehr engen Vorschriften würden die Entwicklung einer Lösung behindern, die dem Ort angemessenen ist. Sie dürfen unter keinen Umständen so in Kraft gesetzt werden. | | |
| 4 | Das vorliegende Projekt erfüllt die Anforderungen für ein Neubauprojekt an diesem historischen Standort nicht. Die Überbauungsvorschriften dürfen nicht von diesem Richtprojekt abgeleitet werden. | | |

3.10 Weitere Mitwirkungseingaben

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|-----|---|--|---|
| 2 | Die aktuell vorliegenden Vorschriften sind in einigen Punkten zu detailliert und zu starr und erschweren oder verhindern eine allfällig nötige Projektoptimierung. | Im Vergleich zu anderen Planungen in der Gemeinde Langnau wurde das Gutachterverfahren spezifisch für die Parzelle Nr. 308, welche lediglich 1'590 m ² umfasst, durchgeführt. Aufgrund der detaillierteren | Wird bereits berücksichtigt. Keine Anpassungen. |
| 21 | Die eng gefasste Überbauungsordnung lässt kaum Spielraum, um eine Öffnung und Einbindung der Neubauten in das Ensemble des Bärenplatzes zu erreichen. | Betrachtungsebene resultiert daher ein kleinerer Spielraum und es wurden detailliertere Aspekte (u. a. die Dachform, Dachaufbauten, Dachaufbauten, Fassadengliederung, Gebäudezugänge für publikumsorientierte Nutzungen) während dem Gutachterverfahren be- | |
| 22 | Überbauungsvorschriften sind viel zu eng gefasst (z.B. Dachform Art. 13, Gebäudezugang Art. 22 Abs. 1). Sie sollten offener definiert werden und Kreativität zulassen. | handelt und festgelegt. Wo immer möglich, wurden die einzelnen baupolizeilichen Masse immer unter Berücksichtigung eines Projektierungsspielraums abgeleitet. | |
| 7 | Unverständlich ist mir, warum eine horizontale Gliederung für das Gebäude A zwingend vorgeschrieben wird. Im aktuell vorliegenden Projekt ist die Fassadengliederung sehr unruhig und das wird durch die horizontale Ausrichtung ab dem 1. Stock zusätzlich betont. | Während dem Gutachterverfahren, welches zwischen März 2016 und Januar 2018 mit insgesamt sechs Workshops durchgeführt wurde, hat das Planungsteam verschiedene Bebauungsvarianten vorgestellt, welche durch das Gutachtergremium beurteilt wurden. Die Frage nach einer horizontalen oder vertikalen Betonung der Fassadenstruktur des Gebäudes A wurde im Gutachterverfahren eingehend thematisiert. Durch die horizontale Gliederung der Fassade tritt das Gebäude A weniger stark in Erscheinung, als mit einer vertikalen Betonung. Dies wurde so durch das Gutachtergremium mitgetragen. | Die horizontale Gliederung wird beibehalten, Art. 12 Abs. 2 und Abs. 3 werden jedoch angepasst: neue Fassung: ² Das Gebäude im Baubereich A ist horizontal zu gliedern und ist als überhohes Geschoss mit mind. 3.5 m Geschosshöhe auszubilden und entsprechend zu gestalten. ³ Im Baubereich B muss die Oberkante des zweiten Vollgeschosses im Rohbau auf 688.30 m ü. M. (± 0.10 m) liegen. Das erste Vollgeschoss im Baubereich B lehnt sich an jenes des Baubereichs A an. |

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|-----|---|---|--|
| 7 | Unklar ist, warum auf alle Arten von Dachaufbauten oder Dacheinschnitten im Gebäude A verzichtet wurde. Dies könnte interessante Aspekte in der Dachgestaltung geben. So wirkt das Gebäude vor allem bieder. | Während dem Gutachterverfahren, welches zwischen März 2016 und Januar 2018 mit insgesamt sechs Workshops durchgeführt wurde, hat das Planungsteam verschiedene Dachformen mit verschiedenen Dachaufbauten vorgestellt, welche durch das Gutachtergremium beurteilt wurden. Dabei wurde erkannt, dass mit einer stark vereinfachten Dachgestaltung, die notwendige Ruhe im Ortsbild erreicht werden kann. | Keine Anpassungen. |
| 16 | Keine Baulinie nördlich des Gebäudes. Der Strassenabstand hat auch die Funktion, benachbarte Liegenschaften zu schützen. | Der gesetzlich geregelte Strassenabstand beträgt für Gemeindestrassen mind. 3.6 m ab Fahrbahnrand (vgl. Art. 80 Abs. 1 Strassengesetz). Die nördlichste Gestaltungsbaulinie (zwischen Koordinatenpunkt A3 und A4) des Gebäudes A weist einen Abstand von mind. 3.8 m bis zum Fahrbahnrand gemäss Strassenprojekt Bärenplatz (Stand April 2018) auf und ist somit grösser als das gesetzliche Minimum. | Wird bereits berücksichtigt. Keine Anpassungen. |
| 16 | Eine Frage: Es ist aus meiner Sicht logisch, dass für die Änderung des Baureglements Profile aufgestellt werden. Nur so kann sich der Gemeinderat/die Bevölkerung ein Bild davon machen, welche Dimensionen das geplante Neubauprojekt haben wird. Liege ich da falsch? | Gemäss Art. 118 Abs. 3 BauV kann das Amt für Gemeinden und Raumordnung die Profilierung vorschreiben. Dies wird im Rahmen der Vorprüfung (Verfahrensschritt nach der öffentlichen Mitwirkung) vom AGR beurteilt und ggf. gefordert. In jedem Fall wird bei der Publikation des Baugesuchs das Gebäude ausgesteckt. | Keine Anpassungen. |
| 25 | Das Richtprojekt hat zweifellos viel „Luft“ nach oben. Die im Bericht zum Gutachterverfahren aufgeführten Punkte für die Weiterentwicklung des Projekts sind unbedingt zu bearbeiten. Vor allem die Fassadengestaltung inkl. der Sockelgeschosse beider Gebäude gilt es weiterzuentwickeln. | Mit Unterzeichnung des Schlussberichts zum Gutachterverfahren werden die Empfehlungen unter Ziff. 5.2 als verbindliche Grundlage für die Ausarbeitung der nachgelagerten Planungsinstrumente anerkannt. | Wird bereits berücksichtigt. Keine Anpassungen. |
| 9 | Durch die enorm hohe Bauweise des geplanten Richtprojektes werden wir als Anwohner mit übermässig viel Schatten stark beeinträchtigt. | Der grössere Baukörper steht südlich des Gebäudes Oberstrasse Nr. 4 und dazwischen verläuft die Oberstrasse mit einem Strassenraum von mind. 10 m. Der Gebäudeabstand beträgt rund 15 m und ist doppelt so gross wie der Gebäudeabstand zum östlich gelegenen Sänglerhaus (Oberstr. Nr. 2). Der Schattenwurf des grösseren Baukörpers fällt daher massgeblich auf den Strassenraum der Oberstrasse und ist zur Mittagszeit kleiner als am Morgen (Gebäude Nr. 4 ist in den Morgenstunden massgeblich vom Sänglerhaus beeinträchtigt) und am Abend (Gebäude Nr. 4 nicht beeinträchtigt). | Keine Anpassungen. |

| Nr. | Aussage der Eingaben | Stellungnahme | Kenntnisnahme / Beschluss |
|-----|--|---|------------------------------|
| 20 | Zu bedenken ist, dass je mehr Wohnungen im Zentrum erstellt werden, desto mehr potentielle Gegner von Lärmquellen (Gewerbe, Unterhaltung, Kirchengeläute etc.) werden angesiedelt. | Der Gemeinderat setzt sich für ein attraktives, belebtes und gut frequentiertes Dorfzentrum ein. Die Arealentwicklung am Bärenplatz bietet die Chance, auf engsten Verhältnissen diese Ziele zu erfüllen. | Kenntnisnahme |
| 2 | Die Bauten sind dem Wärmeverbund anzuschliessen. | Gemäss ZPP Nr. IX Abs. 8 müssen die Neubauten, soweit zum Zeitpunkt der Baubewilligung vorhanden, an ein Fernwärme- oder Fernkälteverteilnetz angeschlossen werden. | Wird bereits berücksichtigt. |
| 19 | Langnau verdient an diesem Platz ein Gebäude, das technologisch (z. B. moderner Massivholzbau) und ökologisch (Minergie / Anschluss an Fernwärmenetz) auf der Höhe der Zeit ist. | Energielabels wie bspw. Minergie-P dürfen nach kantonaler Praxis nicht in grundeigentümerverbindliche Planungsinstrumente festgelegt werden. | Keine Anpassung der ZPP. |

4. Verabschiedung und Beschluss

Der Mitwirkungsbericht wurde am 9. Oktober 2018 durch die Projektgruppe und am 18. Oktober 2018 durch die Planungskommission beraten. Die Planungskommission hat den Mitwirkungsbericht am 18. Oktober 2018 zuhanden der Behandlung im Gemeinderat verabschiedet. Der Gemeinderat Langnau i.E. ist in seiner Sitzung vom 12. November 2018 den Anträgen der vorberatenden Organe gefolgt und hat die Planungsakten zuhanden der kantonalen Vorprüfung verabschiedet.