

Bauverwaltung Langnau
Alleestrasse 8
3550 Langnau i.E.

Langnau i.E., 12. Januar 2021

Zone mit Planungspflicht Nr. XIV "Verladeplatz" - Mitwirkung

Der VeDL begrüsst, dass mit der Schaffung einer Zone mit Planungspflicht im Bereich Verladeplatz die Grundlagen geschaffen werden sollen, welche eine verdichtete und qualitätsvolle Entwicklung dieses Gebietes ermöglichen.

Am Gerbekreisel wurde Ende 2012 ein Bauernhaus abgerissen, welches die Torsituation zum Dorfzentrums mit seinem mächtigen Holzbau eindrücklich markierte und ein wichtiger Teil der Identifikation der Gemeinde und des Verkehrskreisels darstellte. Die Gemeinde bewilligte den Abbruch des wertvollen Bauwerks, welches von der Denkmalpflege als „schützenswert mit Situationswert“ eingestuft wurde, weil die Firma Metallbau Berger AG mit Wegzug drohte. Im Nachhinein wurde klar, dass der Abbruch für die Entwicklung der Firma nicht zwingend gewesen wäre. Ein Teil der Firmenliegenschaft wurde an ein anderes Unternehmen verkauft/vermietet. Zudem steht in der Gerbestrasse nach wie vor ein Einfamilienhaus, welches wie ein Fremdkörper inmitten der Gewerbebauten steht. Mit dem Abriss wurde der Gerbekreisel zu einem identifikationslosen Verkehrskreisel. Mit der Überbauung am Verladeplatz bietet sich die Chance, diesem Missstand mit qualitativ hochstehenden Bauten entgegenzutreten.

Wir bitten, folgende Einwände zu prüfen und im Baureglement Art. 8, ZPP XIV zu berücksichtigen:

- Die maximale Gebäudehöhe von 14 m in der ersten Bebauungstiefe entlang der Gerbestrasse würden die Möglichkeiten einer angemessenen räumlichen Reaktion auf den Gerbekreisel z.B. mit einer punktuellen Höhenakzentuierung im Voraus ausschliessen. Entlang der westlichen Arealbegrenzung und vor allem im Bereich der Parzelle 799 soll die Gebäudehöhe von 21.5 möglich sein. Mit den Gestaltungsgrundsätzen sind genügend Auflagen vorhanden, welche eine sorgfältige Einfügung in das historische Umfeld und eine angemessene Volumetrie zum historischen Gebäude Gerbestrasse 12 vorschreiben.
- Die dichtgereihten Gewerbehäuser, zu welchen auch das Gebäude Gerbestrasse 12 gehört, werden im ISOS dem Erhaltungsziel A zugeordnet. Der dichte Strassenraum mit den gibelständigen Bauten ist in der räumlichen ISOS-Bewertung speziell erwähnt,

seine Wichtigkeit ist mit einer Fotoaufnahme hervorgehoben.

Im Richtplan Dorfkern wird im Plan „Analyse Aussenraum“ festgehalten, dass das Gebäude Gerbestrasse 12 zur Strasse hin raumbildend von Bedeutung ist.

Die Gestaltung von Gebäudekörper und Dach lassen vermuten, dass der Bau dem Architekten Ernst Mühlemann, welcher Langnau mit seinen qualitätsvollen Bauten nachhaltig prägte, zuzuschreiben ist.

Obwohl dieses Haus im Bauinventar nicht speziell erwähnt ist, soll aus obengenannten Gründen das Gebäude erhalten werden. Deshalb soll im Baureglement Art. 8 Abs. 5 auf die Formulierung „nach Möglichkeit“ verzichtet werden.

- Die östliche Erschliessungsstrasse sollte auch im Planungsperimeter liegen. So könnte der unglückliche Anschlusspunkt an die Kantonsstrasse optimiert werden. Allenfalls kann die Strassenführung verändert und die räumliche sowie die verkehrstechnische

Situation verbessert werden. Deshalb ist der ZPP-Perimeter um die Erschliessungsstrasse zu vergrössern.

- Auf diesem Perimeter mit gemischter Nutzung können wir uns auch Verkaufsflächen vorstellen. Auf jeden Fall stellt dieser Ort (ähnlich wie Bahnhof Süd) die wesentlich bessere Option als das Stämpfli-Areal für eine solche Nutzung dar.
- Wir unterstützen die Forderung, dass die strassenabgewandten Aussenräume der Gemeinschaft dienen und autofrei sein müssen.
- Die Parzellen Verladeplatz liegen gemäss aktuellem Zonenplan innerhalb des Fernwärmeperimeters. Eine Fernwärmeleitung ist in der Gerbestrasse bis auf Höhe Parzelle 4215 vorhanden. Deshalb ist ein Anschluss an den Wärmeverbund vorzuschreiben. Zusätzlich ist die Energiegewinnung mittels einer Photovoltaikanlage zu fordern. Langnau hat sich zu ambitionösen CO²-Reduktionszielen im Energierichtplan verpflichtet, deshalb muss dem Thema Energie bereits früh Beachtung geschenkt werden. Diese Planung soll zu einem Vorzeigeprojekt für Langnau werden.

Mit freundlichen Grüssen

Christian Oswald, Präsident VeDL

Pierrot Feissli, Mitglied Vorstand VeDL