



Sozialdemokratische Partei  
Region Langnau

Bauverwaltung Langnau  
Alleestrasse 8  
Postfach 566  
3550 Langnau i.E.

Langnau im Juli 2018

### **Zentrum am Bärenplatz - Mitwirkung**

Gerne nehmen wir, die SP Region Langnau, im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens Stellung zum Planungsgeschäft an diesem neuralgischen Punkt von Langnau. Wir haben uns vertieft mit der vorgeschlagenen Änderung der baurechtlichen Grundordnung in eine Zone mit Planungspflicht, mit der Überbauungsordnung und mit dem Richtprojekt auseinandergesetzt.

#### **Grundsätzlich**

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. Dieser mächtige Baukörper wird die historischen Gebäude Sänglerhaus, Bären und Chüechlihuus dominieren.

#### **Richtprojekt nicht akzeptabel**

Die Gestaltung des Hauptbaus am Platz und an der Strassenecke enttäuscht und überzeugt nicht. Wir charakterisieren die vorgeschlagene Architektur mit den Worten mutlos, uninspiriert, banal und langweilig. Das Projekt beeinträchtigt die historische Bebauung empfindlich und ist diesem zentralen Ort unwürdig.

Die Planungswerke Bebauungsplan und Überbauungsvorschriften werden nach deren Erlassung verbindlich sein. Weil diese direkt aus dem Richtprojekt abgeleitet sind, muss das Richtprojekt als Bebauungsvorschlag grundlegend überarbeitet werden.

#### **Studienauftrag**

Für diesen bedeutenden Ort mit dem höchsten nationalen Schutzstatus wäre ein öffentlicher Projektwettbewerb, also ein Konkurrenzverfahren mit einer vielschichtigen Palette an unterschiedlichen Lösungsansätzen, das angemessene Verfahren. Dass dies nicht geschehen ist, bedauern wir. Im Sinne eines Kompromisses fordern wir, dass ein Studienauftrag durchgeführt wird. 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, welches das wertvolle Erbe respektiert, den Dialog aufnimmt und mit einem modernen, qualitätsvollen Bau den Ort aufwertet.

## **Unsere Stellungnahme zum Richtprojekt im Detail:**

### **Minuspunkte**

- Die Architektur stiftet keine Identität.
- Das Sockelgeschoss wirkt abweisend und scheint vom Oberbau erdrückt zu werden. Das Erdgeschoss strahlt keine Offenheit aus. Ein Bezug zu Platz und Strasse wird vermisst.
- 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.
- Die Balkone zur Bernstrasse sowie diejenigen zum Innenhof überzeugen nicht. Der Balkon direkt über dem Ladeneingang beeinträchtigt diesen zu stark.
- Der stereotype Baukörper strahlt nach aussen eine spannungslose Beliebigkeit aus.

### **Pluspunkte**

- Die Zonierung des Innenhofs mit Durchwegung, Hauseingang, Autozufahrt passt für diesen Ort.
- Die Verteilung der Baumassen auf ein grosses und kleines Volumen ist für den Ort verträglich, obwohl die sehr differenzierte Gestaltung der beiden Gebäude Fragen aufwirft.

### **Zu überprüfender Punkt:**

Die vorgesehene Anzahl Parkplätze entspricht knapp dem Gesetzlichen Minimum. Die SP Region Langnau regt 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. Auf der Überbauung Bärenplatz mit Wohnungen und publikumsorientierter Nutzung wird wie auf dem bestehenden Parkplatz mit vermehrtem Parkplatzbedarf gerechnet.

### **Zwingende Anpassungen**

- Im Erdgeschoss soll nur eine publikumsorientierte Nutzung möglich sein. Wohnen darf auf diesem Niveau nicht möglich sein.
- Die Bauten sind dem Wärmeverbund anzuschliessen.
- Die Überbauungsvorschriften sind auf Grundlage des Siegerprojektes zu überarbeiten.
- Die aktuell vorliegenden Vorschriften sind in einigen Punkten zu detailliert und zu starr und erschweren oder verhindern eine allfällig nötige Projektoptimierung.
- Wir raten z.B. davon ab, die Gebäudezugänge für öffentliche Nutzung nur an einem stark begrenzten Bereich zuzulassen.
- 
- Der Innenhof sollte allen Nutzerinnen und Nutzern des Erdgeschosses zur Verfügung stehen. Die aktuellen Vorschriften verhindern dies.

Wir bedanken uns für die Prüfung und Aufnahme unserer Mitwirkung.

Mit freundlichen Grüssen

SP Region Langnau