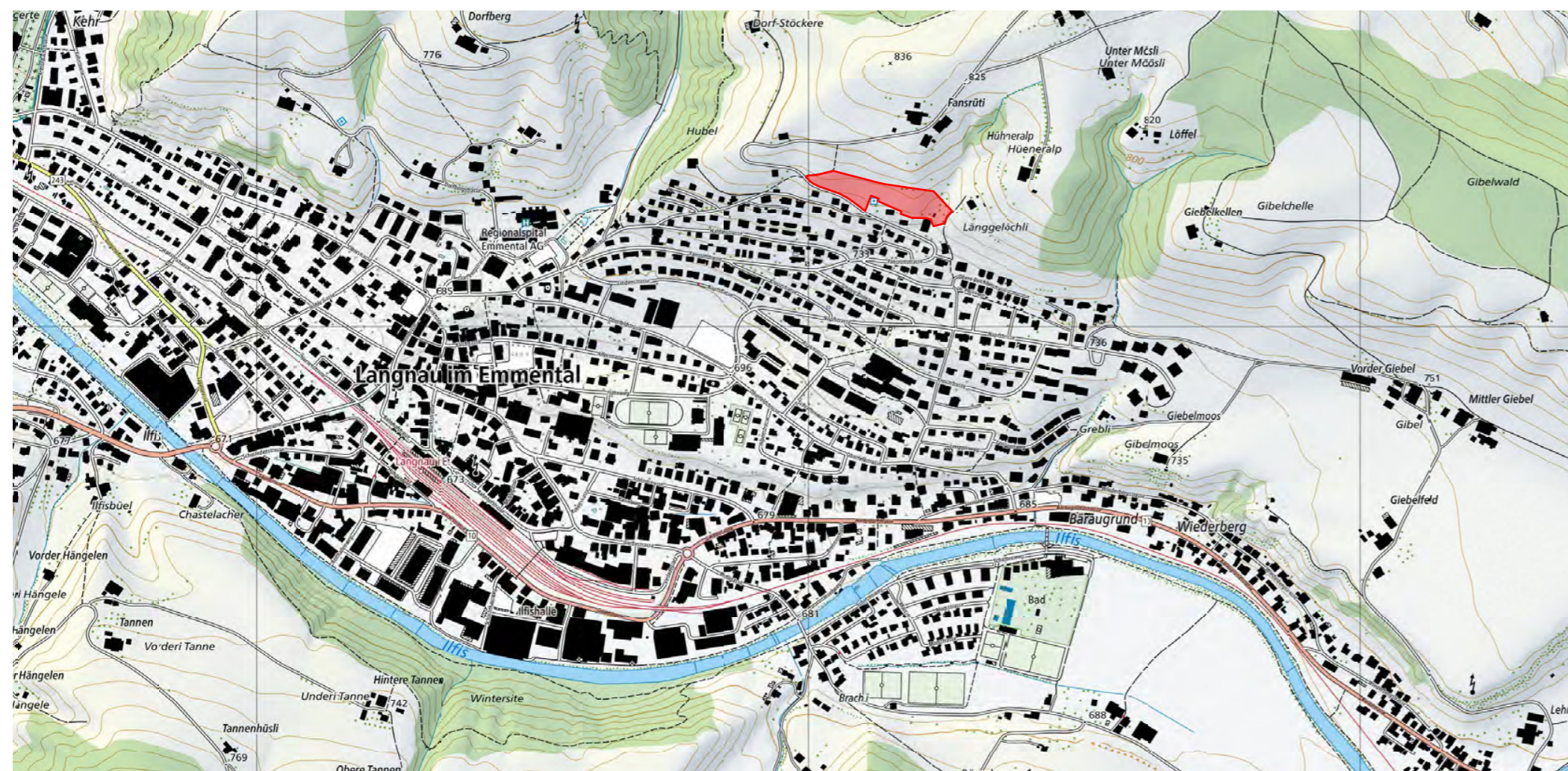


# Das Areal «Fansrüti»

## Das Areal

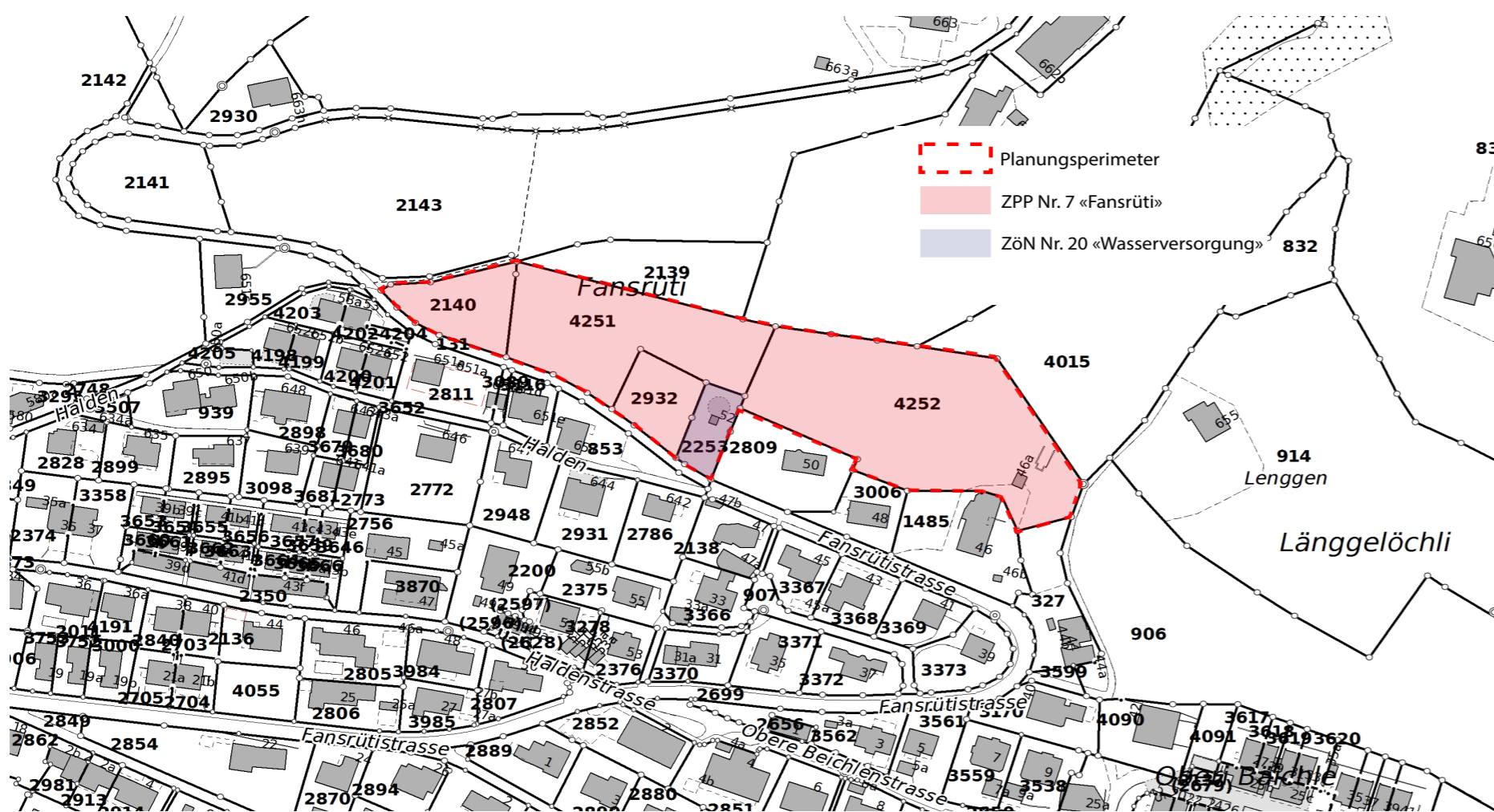
Der rund 10'200 m<sup>2</sup> grosse Planungsperimeter befindet sich am Nordhang des Dorfes Langnau. Das Areal ist durch die starke Hanglage, welche eine gute Aussicht auf Langnau und die Hügellandschaft des Emmentals, aber auch gute Einblicke in das Areal bietet, geprägt. Die Lage am Siedlungsrand stellt eine besondere Herausforderung dar. Das Areal ist heute nicht bebaut und somit eine der grössten Baulandreserven der Gemeinde Langnau am Nordhang oberhalb des Dorfzentrums.



Lage des Areals in Langnau i. E. in rot (Quelle: swisstopo.ch)

## Eigentumsverhältnisse

- Die Aktiengesellschaft-Bauen-Zukunft ABZ mit Sitz in Langnau ist Eigentümerin, resp. Kaufrechtsinhaberin der Parzellen Nrn. 2140, 2139 und 4015.
- Die Parzelle Nr. 2932 befindet sich im Besitz einer anderen privaten Grundeigentümerschaft.
- Angrenzend befindet sich die Parzelle Nr. 2253. Sie befindet sich im Besitz der Gemeinde Langnau. Das bestehende Wasserreservoir auf der Parzelle wird zurückgebaut werden.



Ausschnitt amtliche Vermessung mit Planungsperimeter rot gestrichelt. (Quelle: Geoportal Kanton Bern)

## Zielsetzung

Das Areal wurde durch die ABZ in Abstimmung mit der Gemeinde Langnau i. E. im Rahmen eines qualitätssichernden Verfahrens entwickelt.

Ziel der Projektstudie war es ein Bebauungs- und Erschliessungskonzept für den Planungsperimeter bestehend aus der ZPP «Fansrüti» und der angrenzenden Parzelle Nr. 2253 zu erarbeiten. Beabsichtigt ist die Realisierung einer attraktiven Wohnüberbauung und die Schaffung eines gut gestalteten Siedlungsrandes. Im Rahmen des Verfahrens galt es, das richtige Nutzungsmass (Anzahl Baukörper und Wohnungen), in Abstimmung auf den Siedlungsrand und das Landschaftsbild sowie unter Einhaltung der geltenden baurechtlichen Bestimmungen festzulegen.

Das entwickelte Bebauungs- und Erschliessungskonzept für die ZPP «Fansrüti» ist anschliessend mit einer Überbauungsordnung planungsrechtlich sicherzustellen.

## Rahmenbedingungen

### Orts- und Landschaftsbild

Der Planungsperimeter befindet sich an der Grenze des im Inventar schützenswerter Ortsbilder der Schweiz (ISOS) als Umgebungsrichtung verzeichneten Dorfberg- und Wieshang. Im Rahmen des Studienauftrags war aufgrund der sensiblen Lage des Planungsperimeters eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Orts- und Landschaftsbild und den schutzwürdigen Elementen im Gebiet erforderlich.

### Bau- und Planungsrechtliche Vorgaben

Die Projektstudie musste die baurechtlichen Bestimmungen der ZPP VII «Fansrüti» entsprechen. Die ZPP bezweckt die Erschliessung und Etappierung des Planungsperimeters, die Regelung der Wasserversorgung sowie eine gute Gestaltung des Siedlungsrandes. Es gelten die Bestimmungen der Wohnzone W2.

### Wohnungsangebot

Die Bauherrschaft beabsichtigt auf dem Areal eine reine Wohnnutzung zu realisieren. Vorgesehen ist die Erstellung von 100% Eigentumswohnungen. Erstellt werden sollen

- ca. 40 % 4.5 Zimmer Wohnungen a 100 - 110 m<sup>2</sup> HNF.
- ca. 60 % 3.5 Zimmer Wohnungen a 80 - 85 m<sup>2</sup> HNF.

### Erschliessung und Parkierung

Die Erschliessung erfolgt ab der Fansrütistrasse. Die gängigen Normen für Zu- und Wegfahrten sowie Sichtweiten waren bei der Planung der Erschliessung zu beachten.

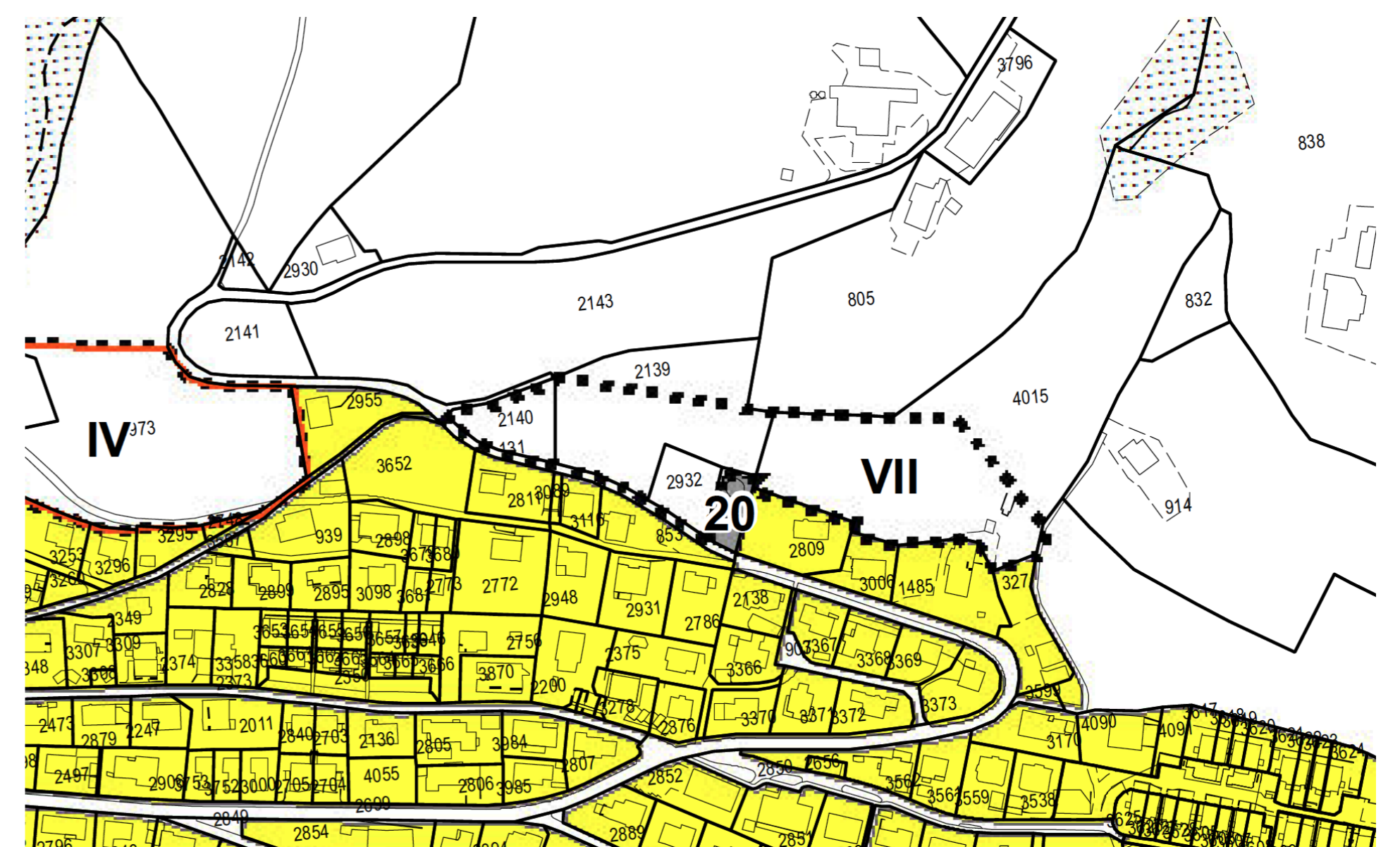
Die Parkierung soll unterirdisch vorgesehen werden. Die zu erstellende Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Fahrräder richtet sich nach den Vorgaben der Bauverordnung.

### Energie

Betreffend Energieträger ist der Richtplan Energie der Gemeinde Langnau i.E. massgebend.

### Naturgefahren

Der Perimeter befindet sich im Gefahrengebiet für Spontanrutschungen / Hangmuren mit mittlerer Intensität und mittlerer Wahrscheinlichkeit (blaues Gefahrengebiet). Mit Objektschutzmassnahmen müssen das Personen- und Sachwertrisiko im Perimeter effizient reduziert werden. Die erforderlichen Schutzmassnahmen mussten in der Projektierung berücksichtigt werden und deren Einbettung in das Landschaftsbild aufgezeigt werden.



# Das qualitätssichernde Verfahren

## Studienauftrag als Projektstudie

Der Studienauftrag wurde als Projektstudie im Einladungsverfahren gemäss Art. 3.3 der SIA Ordnung 143 (2009) mit drei teilnehmenden Bearbeitungsteams durchgeführt.

Bei der Projektstudie steht die offene Diskussion zwischen den Architekturteams, den unabhängig Fachleuten, der Bauherrschaft und der Gemeinde im Zentrum. Die eingereichten Projektvorschläge werden über mehrere Veranstaltungen hinsichtlich Lösungsansätzen diskutiert.

Das Beurteilungsgremium konnte im Rahmen von zwei Zwischenbesprechungen steuernd Einfluss auf die Projektstudien nehmen. Nach der Schlussabgabe wählte das Beurteilungsgremium den besten Beitrag aus und formulierte Empfehlungen für dessen Weiterbearbeitung.

Die Teilnehmenden erhalten für die Teilnahme an den Zwischenbesprechungen sowie die auftrags- und fristgerechte Eingabe der vollständigen und beurteilbaren Unterlagen eine pauschale Entschädigung von CHF 35'000.– (inkl. Honorar, Spesen, Druckkosten, Modellbaukosten, usw., exkl. MWSt).

Die Auftraggeberin beabsichtigt zudem, die Verfasserinnen der Studie die zur Weiterbearbeitung empfohlen wird, mit der Ausarbeitung des Projekts zu beauftragen.

## Ablauf des Verfahrens

### Arbeitsschritt

Startveranstaltung mit Augenschein: 04. Oktober 2022

Es fand eine Begehung des Areals mit Mitgliedern des Beurteilungsgremiums und den Teilnehmenden statt. Für die Teilnehmenden bestand die Möglichkeit vor Ort Fragen zu stellen. Zudem wurde ihnen die Modellgrundlage abgegeben.

### ▼ Schriftliche Fragenstellung und Beantwortung: 18 bis 28. Oktober 2022

Die Teilnehmenden erhielten die Möglichkeit, bis am 18. Oktober 2022 Fragen an die Verfahrensbegleitung zu richten. Die Beantwortung der Fragen erfolgte schriftlich und anonymisiert an alle Teilnehmende.

### ▼ 1. und 2. Zwischenbesprechung: 08. Dezember 2022 und 02. Februar 2023

Die beiden Zwischenbesprechungen fanden in Form von Einzelgesprächen mit dem Beurteilungsgremium statt. Grundlage bildeten die durch die Teilnehmenden vorgestellten Konzepte. Das Beurteilungsgremium hatte die Gelegenheit Fragen zu stellen, aber auch allfällige Fragen der Teams entgegenzunehmen. Das Resultat der Zwischenbesprechungen wurde in Form von Empfehlungen für die Weiterbearbeitung festgehalten. Dabei wurde zwischen allgemeinen Empfehlungen, die allen Teilnehmenden zugestellt wurden und projektspezifischen Empfehlungen, die nur dem jeweiligen Team mitgeteilt wurden, unterschieden.

### ▼ Schlussabgabe durch die Teilnehmenden: 27. März 2023

Die Studien wurden bei der Verfahrensbegleitung eingereicht. Es erfolgte eine Prüfung der Einhaltung der Rahmenbedingungen durch die Verfahrensbegleitung. Die Auftraggeberin führte für sich eine Prüfung der Kosten durch.

### ▼ Schlussbeurteilung: 04. April 2023

Das Beurteilungsgremium beurteilte die Studien basierend auf den Beurteilungskriterien und in Abwägung der Vor- und Nachteile aller drei Beiträge.

## Verfahrensbegleitung

Die Organisation und Begleitung des Verfahrens erfolgte durch die ecoptima ag, Spitalgasse 34, Bern, Franziska Rösti und Fabienne Herzog

## Beurteilungsgremium

### Fachmitglieder (stimmberechtigt):

- Rolf Nöthiger, Fachexperte Architektur/Städtebau
- Claude Rykart, Fachexperte Architektur/Städtebau
- Daniel Möri, Fachexperte Landschaft

### Sachmitglieder (stimmberechtigt):

- Rolf Marti, Vertreter Projektentwicklerin ABZ
- Niklaus Müller, Vertreter Gemeinde Langnau, Gemeinderat

### Experten (nicht stimmberechtigt):

- Luca Wüthrich, Vertreter Verein Dorfbild Langnau (VeDL)
- Ronald Aeschlimann, Bauverwalter
- Urs Kläy, Vertreter Projektentwicklerin ABZ
- Rudolf Kläy, Vertreter Projektentwicklerin ABZ
- Urs Neuenschwander, Vertreter Projektentwicklung MLG

## Teilnehmende Teams

Es wurden folgende Bearbeitungsteams zur Teilnahme am Studienauftrag eingeladen (in alphabetischer Reihenfolge):

- Ernst Gerber Architekten + Planer AG
- Flury und Rudolf Architekten AG
- rollimarchini AG Architekten SIA

Landschaftsarchitektur: Für die Bearbeitung des Studienauftrags hatten die ausgewählten Architekturbüros zwingend eine Fachperson aus dem Bereich Landschaftsarchitektur beizuziehen.

Weitere Fachpersonen: Der Beizug weiterer Fachpersonen lag im Ermessen der Teilnehmenden.

Naturgefahren: Im Rahmen der Projektstudie wurde den Teams die Möglichkeit geboten, ihre Studien im Umfang von drei Stunden mit einer Fachperson für Naturgefahren zu besprechen.

## Beurteilungskriterien

Die Projektstudien wurden nach den im Programm festgelegten Kriterien beurteilt (die Reihenfolge stellt keine Gewichtung dar):

### Ortsbau

- Gesamtidee und ortsbauliche Konzeption
- Einpassung in das Ortsbild und Bezug zur baulichen Umgebung
- Konzeption der Aussen- und Freiräume
- Erschliessungskonzept und Parkierungslösung

### Architektur und Nutzung

- Architektonischer Ausdruck
- Herleitung des ortsbildverträglichen Nutzungsmasses
- Interne Erschliessung
- Qualität der Wohnungen

### Wirtschaftlichkeit / Marktgerechtigkeit

- klare, einfache Gebäudestruktur
- kompakte Baukörper
- effiziente Erschliessung Wohnung
- gute Ausrichtung und Belichtung
- Erstellungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten
- Nachhaltigkeit

## Beschluss

Im Rahmen einer Projektstudie nach SIA 123 werden die verschiedenen Beiträge nicht einzeln rangiert, sondern lediglich die überzeugendste Studie ausgewählt und der Auftraggeberin zur Weiterbearbeitung empfohlen.

Das Beurteilungsgremium empfiehlt der Auftraggeberin unter Berücksichtigung der im Projektbescrieb genannten Stärken und Schwächen sowie der formulierten Empfehlungen für die Weiterbearbeitung, einstimmig die Projektstudie der **Flury und Rudolf Architekten** zum Richtprojekt weiterzubearbeiten. Das Beurteilungsgremium würdigt das sehr klare, überzeugende Konzept und das differenziert und präzise ausgearbeitete Projekt. Der Spielraum, welcher eine Bebauung am Hang erlaubt, wird ausgelotet und mit einer überzeugenden Lösung bezüglich Morphologie, Massstab und Typologie umgesetzt.

Das Richtkonzept, als Grundlage für die Erarbeitung einer Überbauungsordnung, ist den Fachmitgliedern des Beurteilungsgremiums zur Begutachtung vorzulegen.

# Herzlich Willkommen zur Ausstellung der Ergebnisse der Projektstudie zur Bebauung der ZPP «Fansrüti»

## Liebe Besuchende

Sie sind herzlich dazu eingeladen, die drei Beiträge der Architekturteams zur Bebauung der ZPP «Fansrüti» zu besichtigen und sich über das durchgeführte qualitätssichernde Verfahren zu informieren. Die Ausstellung wird nicht betreut. Alle Angaben entnehmen Sie bitte den ausgestellten Plänen und Modellen sowie dem aufgelegten Schlussbericht zum Verfahren.

Wir bitten alle Besuchenden, die ausgestellten Modelle und Pläne mit dem gebührenden Respekt zu behandeln und nicht zu beschädigen.

Sollten Sie Fragen oder Bemerkungen zum Verfahren oder den Projektstudien haben, stehen Ihnen die nachfolgenden Personen zu den üblichen Büroöffnungszeiten gerne für Auskünfte zur Verfügung oder sie haben die Möglichkeit, Ihre Rückmeldung per e-Mail zu deponieren:

- Urs Kläy, Vertreter Projektentwicklerin ABZ, u.klaey@abz-ag.ch, 034 409 48 47 / 079 406 26 46
- Urs Neuenschwander, Vertreter Projektentwicklung MLG, urs.neuenschwander@mlg-ag.ch, 031 938 14 14 / 079 786 40 08
- Franziska Rösti und Fabienne Herzog, Verfahrensbegleitung, franziska.roesti@ecoptima.ch, 031 310 50 93 oder fabienne.herzog@ecoptima.ch, 031 310 50 49

## Beschluss

Das Beurteilungsgremium hat der Auftraggeberin einstimmig die folgende Projektstudie zur Weiterbearbeitung empfohlen:

- Flury und Rudolf Architekten AG, Solothurn in Zusammenarbeit mit Xeros Landschaftsarchitektur GmbH, Bern

## Empfehlungen für die Weiterbearbeitung

Für die Weiterbearbeitung wurden durch das Beurteilungsgremium folgende Empfehlungen abgegeben:

- Die durch die vorgelagerte Balkonschicht entstehende Fassadentiefe ist ungeschmälert beizubehalten.
- Die südlichen Gebäude sind bezüglich ihrer Setzung und Volumen zu überprüfen und zu optimieren. Vorstellbar ist eine leichte Vergrößerung und Optimierung der Volumen zu Gunsten grösserer Wohnungen.
- Die zu mächtige Einstellhallenzufahrt ist im Zusammenhang mit dem südwestlichen Gebäude zu überprüfen.
- Die Einstellhalle und die hangseitige Ausstülpung ist zu überprüfen und zu optimieren. Pro Wohnung sind 1.5 Parkplätze anzustreben.
- Die Umgebungsgestaltung ist in der vorgeschlagenen Art weiterzuentwickeln. Die geschwungene Ausprägung der Mauer und der Baumreihe soll der Höhenlinie folgend beibehalten werden, so dass der weiche Ausdruck bestehen bleibt.
- Die Spielbereiche, welche an die Sitzplätze der nördlichen Häuser angrenzen, sind zu überprüfen.
- Die Lage, Form und maximale Grösse der grösseren zusammenhängenden Spielfläche leitet sich aus den wesentlichen Qualitäten des Projekts ab und ist wie angedacht weiterzuentwickeln.
- Der Umgang mit den Vorschriften betreffend Photovoltaikanlagen auf den Dächern ist aufzuzeigen und das optimale Verhältnis zwischen Begrünung und Photovoltaikfläche zu eruieren.
- Die Oberflächenentwässerung ist zu entwickeln, wobei auf die Erstellung von Sickergruben zu verzichten ist.

## Weiteres Vorgehen

Die vorliegende Projektstudie ist durch die Flury und Rudolf Architekten AG in Zusammenarbeit mit Xeros Landschaftsarchitektur GmbH, gestützt auf die abgegebenen Empfehlungen zum Richtprojekt weiterzuentwickeln. Das Beurteilungsgremium begleitet diese Weiterbearbeitung fachlich. Das Richtprojekt bildet die Grundlage für den Erlass der Überbauungsordnung zur ZPP «Fansrüti». Eine Überbauungsordnung zu einer ZPP erfordert keine öffentliche Mitwirkung und keine Beschlussfassung durch den Grossen Gemeinderat, jedoch eine kantonale Vorprüfung, eine öffentliche Auflage und die Beschlussfassung durch den Gemeinderat.

Es ergibt sich der folgende ungefähre Ablauf:

Bis August 2023	Weiterbearbeitung der Projektstudie zum Richtprojekt
September 2023	Entwurf Überbauungsordnung zur ZPP «Fansrüti»
Oktober 2023	Prüfung der Überbauungsordnung durch die Gemeinde und Verabschiedung zur Vorprüfung
Oktober 2023 – April 2024	Kantonale Vorprüfung
April – Mai 2024	Bereinigung aufgrund der kantonalen Vorprüfung
Juni – Juli 2024	Öffentliche Auflage
August 2024	Evtl. Einspracheverhandlungen und Beschlussfassung Gemeinderat
Anschliessend	Genehmigung und Baueingabe

**Wir wünschen Ihnen viel Spass beim studieren der Projektstudien, danken Ihnen für Ihren Besuch und Ihr Interesse und freuen uns über allfällige Rückmeldungen**