

Langnau, 15. Juni 2019

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

Überbauungsordnung «Stämpfli-Areal» - Mitwirkung

Der Verein Dorfbild (VeDL) hat sich mit dem Projekt der Überbauungsordnung «Stämpfli-Areal» vertieft befasst und nimmt fristgerecht dazu Stellung.

Wir sind der Auffassung, dass das vorliegende Richtprojekt und die Überbauungsvorschriften grundlegend überarbeitet werden müssen.

Ist das der richtige Ort für einen Discounter?

Im Raum Burgdorfstrasse – Sägestrasse entsteht eine grosse Einkaufmeile. Die Verkehrs- und Bewegungsströme werden sich stark auf diese Zone konzentrieren während der Dorfkern sich entleert. Das hat für das Gewerbe und das Leben im Dorfkern negative Auswirkungen.

Gleichzeitig grenzt Lidl das grosse Wohnquartier Zürchermatte vom Dorfkern weiter ab. Aus planerischer Sicht hätte ein Lidl am Bärenplatz oder im Rahmen der geplanten Überbauung Bahnhof Süd viel mehr Sinn gemacht. Das Projekt entsteht am falschen Ort inmitten von Wohnbauten und der Schulanlage der Berufsschule.

Richtprojekt

Auf den ersten Blick scheint eine verdichtete Bauweise vorzuliegen, studiert man das Projekt genauer, so muss man der vorgelegten Planung aufgrund der Aussenparkplätze gar sorglosen Umgang mit den knappen Baulandreserven vorwerfen.

Die architektonische Qualität des Richtprojekts möchten wir nicht beurteilen, wir kritisieren vielmehr die Verkehrserschliessung, die räumliche Organisation der Anlage und den Umgang mit der unbebauten Fläche. Der Baukörper kommuniziert nicht mit den umliegenden Gebäuden und Zwischenräumen. Insbesondere besteht keine Durchlässigkeit in Richtung Zürchermatte, was dazu führt, dass das Quartier weiter vom Dorfkern ausgegrenzt wird.

Mangelhafte Sicherheit in der Verkehrssituation

Indem man den längst fälligen Fahrrad- und Fussweg in Form einer Überführung entlang der Bahnlinie (vom VeDL in der Mitwirkung zum Verkehrsrichtplan Langnau bereits gefordert) vom Projekt entkoppelt hat, nimmt der Gemeinderat bewusst in Kauf, dass die gemäss behördenverbindlichem Verkehrsrichtplan bereits mangelhafte Verkehrssituation weiter verschlechtert wird.

Die Gemeinde muss eine sichere Erschliessung für den Fuss- und Veloverkehr in der Überbauungsordnung vorschreiben.

Es gilt, den Verkehrsrichtplan zu beachten und im Rahmen des Projekts die Verkehrssituation zu regeln. Zu erwähnen sind an dieser Stelle die Massnahmen, die in der vorliegenden Anpassung zwingend zu beachten sind und welche eine Verbesserung der Einfahrt Zürchermatte/ Burgdorfstrasse und den Bau eines Stegs umfassen: FV10-9, FV10-29, FV14-7, LZV3-1, LZV4-9. Dass diese Massnahmen bei der Ausarbeitung eines neuen Verkehrsregimes nicht einfliessen, ist inakzeptabel. Nochmals: Der Verkehrsrichtplan ist behördenverbindlich!

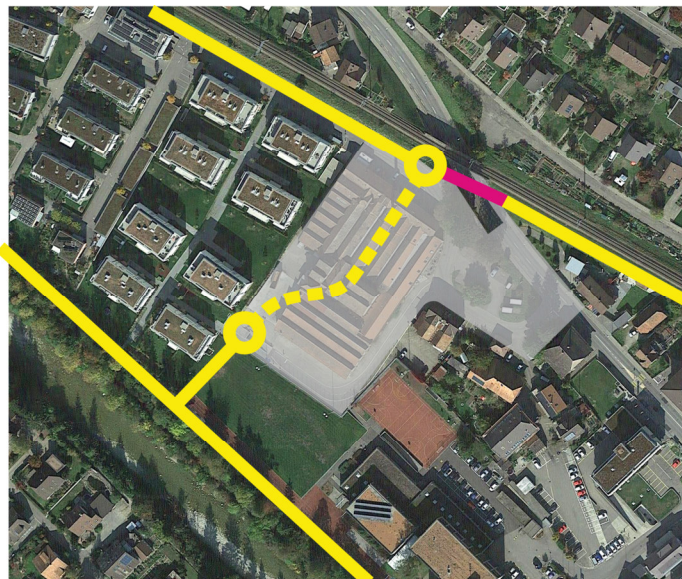
Dass im vorliegenden Fall die Normen bezüglich der Trottoirüberfahrten wissentlich und willentlich, wie man in der Mitwirkungsveranstaltung erfahren konnte, verletzt werden, ist stossend. Die Konflikte zwischen dem motorisierten Verkehr, den Fahrradverkehr und den Fussgängern (z.B. Kinder auf dem gemäss Verkehrsrichtplan „offiziellen Schulweg“) sind an dieser Stelle vorprogrammiert, ja sie werden bewusst in Kauf genommen!

Wer kann ein Interesse an einer bereits heute absehbaren schlechten und gefährlichen Verkehrslösung haben? Werden an dieser Stelle die kommerziellen Interessen des neuen Discounters höher gewichtet als das öffentliche Interesse der Gemeinde an sicheren Verkehrs- und Schulwegen? Und wie kann es sein, dass die Gemeindeverantwortlichen im Rahmen der Ausarbeitung der UeO bei der Verkehrssicherheit bereit sind, derart grosse Abstriche zu machen und den Verkehrsrichtplan nicht zu beachten?

Keine Entkoppelung der Geschäfte Überbauungsordnung und Überführung

Die mangelnde Sicherheit erfordert eine Fahrrad- und Fussgängerüberführung. Diese sichere Verbindung kommt übrigens nicht nur den Bewohnern des Quartiers zugute, nein, sie würde zudem den Dorfkern direkt mit den Wander- und Fahrradwegen an der Ilfis in Richtung Bern und Burgdorf verbinden und schliesslich würde auch Lidl direkt davon profitieren. Lidl verschärft die Verkehrssituation vor Ort weiter. Aus diesem Grund ist eine Entkoppelung der Überführung von der Überbauungsordnung weder sachlich begründbar noch aus Sicht der Gemeindefinanzen tragbar. Kommt der Steg nämlich nicht, wird die Gemeinde die Verkehrssituation im Nachgang teuer nachbessern müssen, wenn sie es überhaupt noch kann. Für den VeDL ist klar:

Ohne Velo- und Fussgängerüberführung über die Burgdorfstrasse akzeptieren wir die UeO nicht.



Fussgänger Verbindung zur Ilfis

Zu prüfen ist auch eine Verbindung des Grundstücks zur Ilfis. Es wären dann die entsprechenden Dienstbarkeiten zu sichern. Aber besser wäre es, den Weg jetzt zu planen und den UeO-Perimeter entsprechend zu vergrössern.

Fehlende energetische Planung

Den Unterlagen ist nicht zu entnehmen, wie die Energie- und Heizlösung aussehen wird. Es scheint, dass die Dachflächen zur Energieproduktion nicht verwendet wird, was wir bedauern. Die energetischen Vorgaben sind zahnlos.

Wir fordern eine 100% erneuerbare Energielösung.

Aussenparkplätze

Die direkten Konkurrenten (Aldi, Migros, Coop) haben ihre Parklösungen in bewirtschafteten Tiefgaragen. Folglich kommen auch für Lidl keine Aussenparkplätze in Frage. Wie bereits erwähnt genügen Aussenparkplätze dem Anspruch an verdichteter Bauweise und einem schonungsvollen Umgang mit den knappen Baureserven der Gemeinde nicht.

Eine UeO mit Aussenparkplätzen werden wir nicht akzeptieren.

Nach dem Studium der Unterlagen kommen wir zum Schluss, dass das vorliegende Richtprojekt und die Überbauungsvorschriften mangelhaft und so nicht annehmbar sind. Vor uns liegt eine Kapitulationserklärung der Gemeinde in planerischen und verkehrstechnischen Fragestellungen. Wir bitten Sie, unsere Eingabe zu prüfen.

Mit freundlichen Grüssen

Christian Oswald, Präsident VeDL

Robert Hofer, Vorstand VeDL

Reto Mettler, Vorstand VeDL