

# **Einwohnergemeinde Langenthal**

---

**Alterszentrum Haslibrunnen UeO Nr. 44**

**23.11.2020**

## ÜO Nr. 44 "Alterszentrum Haslibrunnen" mit Zonenplan- und Baureglementsänderung

### Überbauungsvorschriften



Langenthal, August 2020  
Genehmigungsexemplar



## 1. Allgemein

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (nachfolgend ÜO) Nr. 44 "Alterszentrum Haslibrunnen" schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die einheitlich gestaltete Erneuerung und Erweiterung des Alterszentrums sowie dessen Erschliessung.

### Art. 2

Wirkungsbereich Der Wirkungsbereich der ÜO ist im Überbauungsplan mit einem grauen gestrichelten Perimeter gekennzeichnet.

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung <sup>1</sup> Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Stadt Langenthal, soweit nicht die Bestimmungen der BMBV vorgehen.

Stellung zum Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 003 mit SBV, Gebiet Waldhofstrasse <sup>2</sup> Die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan gehen dem Baulinien- und Bebauungsplan Nr. 003 mit SBV, Gebiet Waldhofstrasse vom 1964 vor.

### Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans <sup>1</sup> Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt:

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baubereiche für Hauptgebäude mit Begrenzung, Bezeichnung und Nummerierung der Eckpunkte
- der Umgebungsbereich
- der öffentliche Aussenraum
- die neuen Umgebungsmauer mit Bereich für eine Öffnung
- der Erschliessungs- und Parkierungsbereich
- der Baubereich für das Untergeschoss
- der Bereich Zu- und Wegfahrt zum Areal
- die Rampe zum Untergeschoss

<sup>2</sup> Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt:

- Strassenabstand (5.00 m / 3.60 m ab Trottoirhinterkante)
- mögliche Baumstandorte entlang der St. Urbanstrasse
- die abzubrechenden Bauten
- Terrainkoten

## 2. Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung Zulässig sind ein Alters- und Pflegezentrum und damit zusammenhängende Alterswohnungen, Dienstleistungen und Gastronomie.

### Art. 6

Mass der Nutzung <sup>1</sup> Für die einzelnen Baubereiche für Hauptgebäude gelten die folgenden maximalen Nutzungsmasse:

Baubereiche	Vollgeschosse (VG)	Höchster Punkt der Dachkonstruktion
A	4	494.20 m ü.M.
B	4	494.20 m ü.M.
C	5	497.30 m ü.M.

<sup>2</sup> Der untere Referenzpunkt beträgt für alle Baubereiche 479.65 m ü.M.

<sup>3</sup> Attikageschosse sind nicht zulässig.

<sup>4</sup> Die Gebäudelänge innerhalb der Baubereiche ist frei.

<sup>5</sup> Im Baubereich für das Untergeschoss sind Unterniveaubauten, die höchstens bis 1.2 m über das massgebende Terrain hinausragen sowie unterirdische Bauten zulässig.

### Art. 7

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche <sup>1</sup> Im Umgebungsbereich östlich des Baubereichs A ist ein Gebäude (Pavillon, Toilettenanlagen, Abstellräume, Stall, Geräteschuppen, Therapiebereich, etc.) mit einer Gesamthöhe von maximal 4.0 m, einer Grundfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> und einem Grenzabstand von mindestens 3.0 m zulässig. Der Gebäudeabstand gegenüber Gebäuden innerhalb der Baubereiche ist frei.

<sup>2</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind Anlagen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung (z.B. Wasserbecken, Sonnendächer), den Areal- und Hauszugängen sowie Fahrradabstellplätzen (z.B. Treppen oder Rampen, überdachte Fahrradabstellplätze), der Wärmeversorgung und der Untergeschosse (z.B. Zugänge, Lüftungs- oder Lichtschächte) zulässig. Der Gebäudeabstand gegenüber Gebäuden innerhalb der Baubereiche ist frei.

<sup>3</sup> Über die Baubereiche herausragende Bauteile sind nur in Form von Dachvorsprüngen und von Vordächern über Hauszugängen sowie im

Erschliessungs- und Parkierungsbereich zulässig. Sie dürfen auf einer Breite von max. 20.0 m jeweils max. 2.0 m über den Baubereich hinausragen.

<sup>4</sup> Entlang der St. Urbanstrasse ist der Abschluss des Areals mit einer Umgebungsmauer (vgl. Art. 8 Abs. 1 und Art. 13 Abs. 5) zu gestalten. Sie darf die Kote von 480.75 m ü.M. (exkl. Handlauf oder Geländer) nicht übersteigen. Weitere Mauern zum Abschluss des Areals gegenüber Nachbarparzellen oder der Untersteckholzstrasse sind im üblichen Rahmen gestattet.

<sup>5</sup> Im Erschliessungs- und Parkierungsbereich ist an der im Überbauungsplan bezeichneten Stelle eine Rampe ins Untergeschoss (Einstellhalle und Warenumlad) zulässig.

## **Art. 8**

Strassenabstand

<sup>1</sup> Gegenüber der St. Urbanstrasse kann der Strassenabstand für folgende Vorhaben reduziert werden, sofern die die Verkehrssicherheit gewährleistet ist:

- Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gemäss Art. 6 Abs. 4 sofern sie einen minimalen Abstand von 3.60 m zur Trottoirhinterkante einhalten;
- Umgebungsmauer (vgl. Art. 7 Abs. 4 und Art. 13 Abs. 5) zur Abgrenzung des Areals sofern sie einen minimalen Abstand von 1.80 m zur Trottoirhinterkante einhält;
- Aussentreppen zum Untergeschoss sofern sie einen minimalen Abstand von 1.80 m zur Trottoirhinterkante einhalten;
- Elemente der Aussenraumgestaltung wie Sitzgelegenheiten, Bäume, etc. sofern sie einen minimalen Abstand von 1.00 m zur Trottoirhinterkante einhalten.
- Bei der Wegfahrt aus dem Areal resp. der Rampe aus dem Untergeschoss müssen die Sichtfelder nach VSS-Norm 640 273a eingehalten werden.

<sup>2</sup> Gegenüber der Untersteckholzstrasse kann der Strassenabstand für folgende Vorhaben reduziert werden, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist:

- Unterniveaubauten und unterirdische Bauten gemäss Art. 6 Abs. 4 sofern sie einen minimalen Abstand von 3.60 m zur Trottoirvorderkante einhalten;
- Aussentreppen zum Untergeschoss und Umgebungsmauern bis 1.00 m Höhe sofern sie einen minimalen Abstand von 1.80 m zur Trottoirhinterkante einhalten;
- Elemente der Aussenraumgestaltung wie Sitzgelegenheiten, Bäume, etc. sofern sie einen minimalen Abstand von 1.00 m zur Trottoirhinterkante einhalten.

## **Art. 9**

Lärmschutz

Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

## **3. Gestaltung Bauten und Aussenraum**

### **Art. 10**

Qualitätssicherung  
und Gestaltung

<sup>1</sup> Alle Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit den bestehenden baulichen Gegebenheiten eine besonders gute Gesamtwirkung ergibt.

<sup>2</sup> Für die Hauptgebäude gelten die folgenden Gestaltungsvorschriften:

- Hauptgebäude sind parallel zur Baubereichsbegrenzung anzuordnen;
- Die Fassaden sind nach einem einheitlichen Konzept bezüglich Material und Farbgebung zu gestalten. Die Materialisierung hat primär in Holz und Metall zu erfolgen;
- Über dem Dach des obersten Vollgeschosses sind technisch bedingte Dachaufbauten gestattet, sofern sie mindestens um die Mehrhöhe gegenüber der Fassade zurückversetzt sind. Sie sind bezüglich Form, Farbe und Materialisierung auf die Hauptgebäude abzustimmen.

<sup>3</sup> Bauten nach Art. 7 Abs. 2 und 3 sind gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einzupassen und bezüglich Materialisierung und Farbe auf die Hauptgebäude abzustimmen.

<sup>4</sup> Zur Beurteilung der Qualität des Bauvorhabens zieht die Bewilligungsbehörde die Fachberater der Bau- und Planungskommission bei.

<sup>5</sup> Das Richtprojekt vom 21.09.2018 dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen (vgl. Anhang). Es ist massgebend in Bezug auf:

- Städtebauliche Einbettung, Volumen, Höhenentwicklung, Stellung;
- Architektonische Sprache, Materialisierung, Fassadengestaltung und Farbigkeit;
- Umgebungsgestaltung und Erschliessung.

Ansonsten illustriert es die Bebauungsidee.

<sup>6</sup> Die Fachberater können im Baubewilligungsverfahren Projektänderungen verlangen und Bedingungen und Auflagen beantragen. Zur Beurteilung des Vorhabens können Muster von wesentlichen Bauteilen (z.B. stockwerks-hohe Fassadenausschnitte, Sockelmauern und Bodenbeläge in der Umgebung) verlangt werden.

### **Art. 11**

Dachgestaltung

<sup>1</sup> Auf Hauptgebäude sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

<sup>2</sup> Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Flachdachteile über 20 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen.

### **Art. 12**

Aussenraum-gestaltung

<sup>1</sup> Die Aussenraumgestaltung ist zusammen mit den Hauptgebäude bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

<sup>2</sup> Sofern Baubereiche nicht mit Gebäuden bebaut werden, sind sie wie die an den Baubereich angrenzenden Bereiche zu gestalten.

<sup>3</sup> Es ist eine standortgerechte, mehrheitlich durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen.

<sup>4</sup> Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

### **Art. 13**

Umgebungsbereich

<sup>1</sup> Der Umgebungsbereich umfasst gemeinschaftliche Aussenbereiche, Hauszugänge sowie arealinterne Wege und Plätze.

<sup>2</sup> Zwischen den Baubereichen A und B sowie zwischen den Baubereichen B und C sind Aussenaufenthaltsplätze vorzusehen, die mit einer selbstständigen Einrichtung beschattet werden und öffentlich zugänglich sein können.

<sup>3</sup> Der nicht durch Fusswege, Hauszugänge, Aussenaufenthaltsplätze oder Gestaltungselemente wie Pflästerungen und Wasserflächen belegte Umgebungsbereich ist als Grünanlage zu gestalten und grosszügig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

<sup>4</sup> Dem Übergang zu Nachbargrundstücken ist hinsichtlich Gestaltung besondere Beachtung zu schenken.

<sup>5</sup> Die Umgebungsmauer (vgl. Art. 7 Abs. 4 und Art. 8 Abs. 1) ist auf die Bau- und Aussenraumgestaltung sowie auf den Strassenraum abzustimmen. In dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereich ist die Umgebungsmauer abgestimmt auf die Fassadenflucht des Gebäudes zu öffnen und mit einer Treppe zu versehen. Die Gestaltung der Umgebungsmauer und die exakte Lage der Öffnung sind im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

#### **Art. 14**

Öffentlicher Aussenraum

<sup>1</sup> Der öffentliche Aussenraum umfasst die öffentlich zugänglichen Flächen entlang der St. Urbanstrasse und im Knotenbereich. Die exakte Abgrenzung der öffentlichen Aussenräume ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

<sup>2</sup> Der öffentliche Aussenraum ist grosszügig mit unregelmässig gruppierten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

### **4. Erschliessung und Parkierung**

#### **Art. 15**

Erschliessungs- und Parkierungsbereich / Zu- und Wegfahrt

<sup>1</sup> Der Erschliessungs- und Parkierungsbereich dient der Zu- und Wegfahrt zum Untergeschoss, der Anlieferung und als Parkfläche für Motorfahrzeuge (vgl. Art. 16).

<sup>2</sup> Wo der Erschliessungs- und Parkierungsbereich nicht für Verkehrsanlagen benötigt wird, soll dieser gemäss den Bestimmungen zum Umgebungsbereich (vgl. Art. 13) gestaltet werden.

<sup>2</sup> Die Zu- und Wegfahrt zum Areal erfolgt an den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen, wobei an der Untersteckholzsstrasse je eine separate Zu- und Wegfahrt gestattet ist.

#### **Art. 16**

Autoabstellplätze für Motorfahrzeuge

Die Autoabstellplätze für Motorfahrzeuge sind primär im Untergeschoss zu erstellen. Oberirdische Autoabstellplätze sind nur im Erschliessungs- und Parkierungsbereich zulässig.

### **5. Weitere Bestimmungen**

#### **Art. 17**

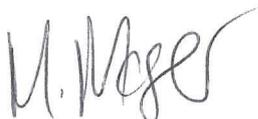
Inkrafttreten

Die Überbauungsordnung tritt am Tag nach der Publikation der Genehmigung in Kraft (Art. 110 BauG).

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	23. Nov. bis 28. Dez. 2018
Vorprüfung vom	16. Juli 2019
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	19. März 2020
Öffentliche Auflage vom	19. März bis 19. April 2020
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	20. Mai 2020
Beschlossen durch den Stadtrat am	29. Juni 2020

Die Stadtratspräsidentin



Martina Moser

Die Sekretärin des Stadtrats



Simone Burkhard Schneider

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

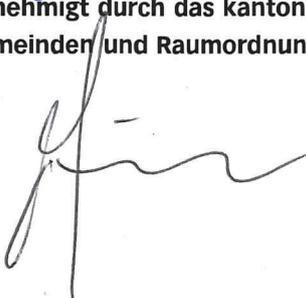
Langenthal, *25. August 2020*

Der Stadtschreiber



Daniel Steiner

**Genehmigt durch das kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**



**23. Nov. 2020**

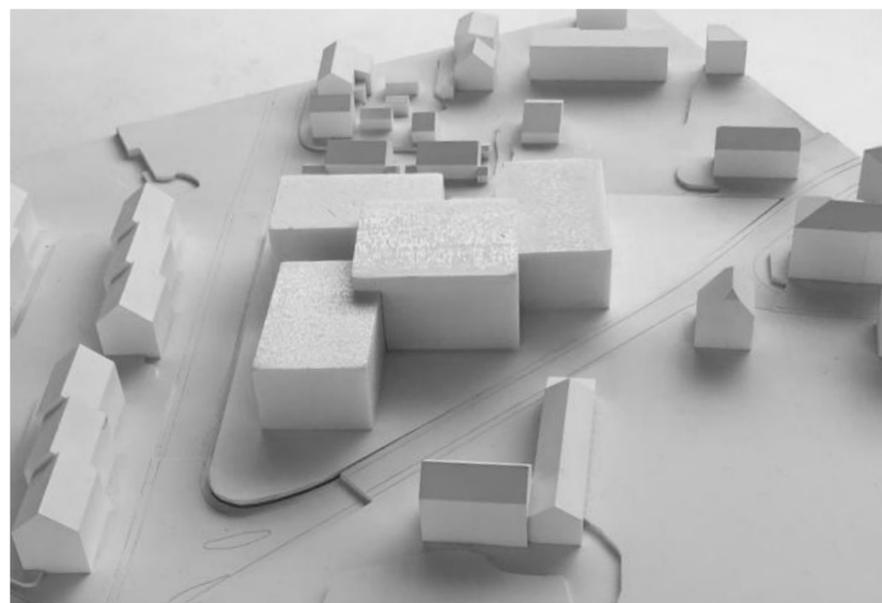
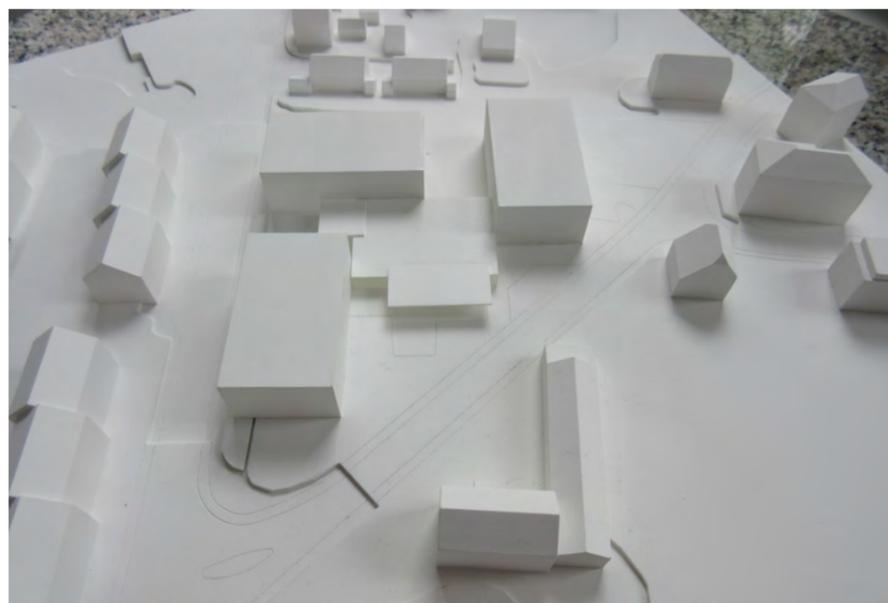


**Anhang Richtprojekt (Ducksch & Anliker, 21.09.2018)**

Alterszentrum Haslibrunnen  
4900 Langenthal

**Dokumentation**  
**Richtprojekt**

Stand\_21.09.2018



# Inhaltsverzeichnis

● Konzeptbeschreibung	2
● Grundrisspläne UG/ESH bis 4. OG	3
● Fassadenansichten / Schnitte	7
● Fassadenkonzept	9
● Visualisierung	10
● Wegführung / Umgebung	11
● Umgebungskonzept / Bepflanzung	12
● Gestaltung Umgebungsmauer	13
● Schattendiagramme	14

## Konzeptbeschreibung

### Ausgangslage

Das vorliegende Konzept basiert auf dem gewonnenen Wettbewerbsprojekt von 2011. Seit dem Auslobungsverfahren hat sich der Raumbedarf für das Alterszentrum erheblich verändert. Das Projekt zeigt auf, wie die gewürdigten Qualitäten des Wettbewerbsprojekts trotz grossem Mehrflächenbedarf beibehalten werden können. Insbesondere die Körnigkeit des Ensembles, die Adressbildung, die wohnliche Atmosphäre sowie die volumetrische Rücksichtnahme auf die umliegende Siedlungsstruktur wurden als Stärken des Entwurfs ausgewiesen und bleiben auch nach der Projektüberarbeitung spürbar.

### Städtebauliches Konzept / Gebäudekomposition

Städtebaulich befindet sich das Grundstück in einem Bereich mit einer lockeren Bebauungsstruktur und Gebäuden mittlerer Höhe. Dieses grenzt auf der Südseite direkt an das dichter bebaute Kerngebiet. Ziel des Projekts ist es, sich harmonisch in den bestehenden Kontext des Wohnquartiers zu integrieren und gleichzeitig den Übergang zu den unterschiedlichen Bebauungsstrukturen architektonisch auszuformulieren. Dies gelingt durch ein aus Einzelkörpern zusammen gefügtes Gebäudevolumen, welches auf die Kleinkörnigkeit der Umgebungsbauten verweist. Bewusst wird die Demenzabteilung auf den südlichen Baukörper gesetzt. Damit setzt der fünf geschossige Gebäudeteil subtil einen städtebaulichen Akzent zur Strassenkreuzung an der St. Urbanstrasse hin und betont hierbei deren 'platzartigen' Charakter. Zudem bildet die Bauteile damit den städtebaulichen Abschluss zum angrenzenden, dichteren Stadtkernbereich und leitet flussend in die umgebende, locker bebaute Siedlungsstruktur über. Auf der nördlichen Parzellenseite treppt sich das Alterszentrum auf vier Geschosse ab und vermittelt hierdurch zu den niedrigeren Nachbarbauten.

Das Volumen besteht aus drei, windmühlenartig angeordneten Wohnkuben, welche sich um einen quadratischen Zentralbau schmiegen. Um die zusätzlich erforderlichen Raumbedürfnisse aufnehmen zu können und gleichzeitig die einzelnen Wohngruppen ökonomisch sinnvoll zu verbinden, wurde der zentrale Baukörper auf insgesamt fünf Geschosse erhöht. Als Konsequenz daraus ist das Gebäude in der Erscheinung von ehemals drei Einzelbauten mit eingeschossigem Verbindungsbau zu einem zusammenhängenden Baukörper gewachsen. Markante Aussenhöfe zwischen den Wohntrakten gliedern, wie im Wettbewerbsprojekt, das Gebäudevolumen. Die räumlich zueinander versetzten Wohntrakte verhindern die Wahrnehmung des Gebäudekörpers als Grossvolumen sowie die Bildung von langgezogenen Strassenfluchten. Entlang der Untersteckholzstrasse staffelt sich der Gebäudekörper des Alterszentrums und bildet dabei mit den Nachbarsbauten spannende Raumabfolgen.

### Architektur

Eine über alle Gebäudeteile durchgehende Architektursprache bindet das aus Einzelkuben zusammengefügte Volumen zu einer Bauteile zusammen. Horizontale Bandelemente binden die äusseren Volumina an den Zentralbau. Es entsteht eine geschosshohe, schichtartige Gliederung des Gebäudes. Raumhohe, geschossweise zueinander verschobene Fensterelemente unterstützen die Bandwirkung zusätzlich. Dieses System aus im Grundriss versetzt angeordneten, immer gleichen Fensterelementen, macht es möglich, die starre Grundstruktur der zellenartig aufgebauten Wohneinheiten spielerisch aufzulockern. Gleichzeitig bildet die schachbrettartige Anordnung der Fassadenöffnungen, über die ganze Gebäudehöhe zusammengehängte Fensterbereiche, welche sich windmühlenartig um die drei Wohntrakte ziehen. Damit führen diese das schon in der Volumenfürgung ausgewiesene Thema bis ins Detail fort. Ziel der architektonischen Gestaltung des neuen Alterszentrums ist, das Bauvolumen durch eine feinfühlig, dem menschlichen Massstab angepasste Gliederung harmonisch in das umgebende Quartier zu integrieren.

Die Integration in den umliegenden Quartiercharakter ist auch bezüglich Farbgestaltung ein zentrales Thema.

Diese wird durch einen hellen grauroten Grundton bestimmt. Auffallend sind auch die vielen dunklen (braunen) architektonischen Elemente wie Holzfachwerke, Dächer, Dachgauben etc., welche die Grundstimmung des Ortes zusätzlich prägen. Zudem ist markant, dass einzelne auffällig bunt gehaltene Gebäude besonders entlang der St. Urbanstrasse das Umfeld farblich stark akzentuieren. Aus diesen örtlichen Gegebenheiten leitet sich der im Projekt vorgeschlagene Farbkanon ab. So werden die horizontalen Bänder und übrigen Metallteile in einem helleren Brauntönen gehalten. Die zwischen den raumhohen Fenstern liegenden Holzlamellenroste werden in einem hellen Grau- oder Beigetönen gehalten. Die hinter den Lamellen vorgesehen flächige Holzschalung wird in einem dezenten Buntton gestrichen und verleiht der Fassade eine gewisse Farbigkeit. Diese ist je nach Betrachtungsperspektive unterschiedlich stark wahrnehmbar. Es entsteht ein Wechselspiel zwischen dem neutralem Farbton der Holzlamellen und dem farbigen Hintergrund.

Vertikale hell gehaltene Stoffmarkisen als Beschattungselemente verleihen dem Gebäude Sanftheit und Wohnlichkeit. Die genauen Farbigkeiten müssen im weiteren Projektverlauf noch im Massstab 1:1 vor Ort bemustert werden.

### Innenraumkonzept

Kern der Anlage bildet der zentrale, über sämtliche Geschosse führende Mittelbau, von welchem sämtliche Wohngruppen in den Obergeschossen und Hauptbereiche wie Gastro-Dienstleistungs- und Mitarbeiterbereiche im Erd- sowie im Untergeschoss einfach zu erreichen sind. Vier innen liegende Lichthöfe gewährleisten nicht nur eine gute Belichtung der rational angeordneten Nutzungseinheiten, sondern auch vertikale visuelle Kommunikationsmöglichkeiten innerhalb der Pflegegeschosse. Die Demenzabteilung mit zugehörigem Aussenbereich ist im obersten Geschoss konzipiert.

Wichtig für das Erdgeschoss ist der direkte Bezug von Innenräumen zu den jeweiligen Aussenbereichen wie Besucherzufahrt, Aussenhöfe oder dem allgemeinen Gartenbereich.

### Erschliessung

Der Hauptzugang des Alterszentrums orientiert sich, wie bereits im Wettbewerb vorgesehen, zur Untersteckholzstrasse hin. Der Eingang zum Gebäude befindet sich folgerichtig im zentralen Baukörper. Anlieferung für LKW, die Einfahrt in die Einstellhalle sowie ein zusätzlicher Eingang für Mitarbeiter befinden sich an der nordwestlichen Parzellengrenze und werden über die St. Urbanstrasse erreicht.

### Umgebung

Grundsätzlich bildet die zu bebauende Parzelle zusammen mit dem Friedhof einen Grünbereich, in welchem vereinzelt Bauten 'herauswachsen'. Aus diesem Grundgedanken und in Anlehnung an das räumliche Entwicklungskonzept, in welchem Langenthal als begrünte Stadt besonders hervorgehoben wird, leitet sich das Umgebungsgestaltung ab. Ein um das ganze Areal umlaufender 'Grüngürtel' mit unterschiedlicher Ausformulierung zeichnet das Konzept aus. Innerhalb der Parzelle wandelt sich der um das Gebäude laufende Grüngürtel von einer der St. Urbanstrasse zugewandten öffentlichen Mauer mit städtischem Charakter zu einem landschaftlichen Bereich mit dichter Bepflanzung. Zwei markante, hofartige Zwischenbereiche im Gebäude schaffen intime Aussenräume und laden zum Verweilen ein. Eine feinfühlig gestaltete Umgebungsmauer entlang der St. Urbanstrasse markiert den topographischen Übergang von Gebäudeniveau zu öffentlichem Trottoir und ermöglicht es dem Bewohner das gesamte Gebäude zu Fuss zu umrunden. Dieses städtische Element definiert den öffentlichen Strassenraum auf subtile Weise. Das Zurückversetzen dieser Umgebungsmauer gegenüber der St. Urbanstrasse schafft einen, mit einzelnen Bäumen versehenen, breiten Gehwegbereich. Gleichzeitig wird eine Gassenbildung verhindert.



Untergeschoss



Mst 1:500







1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

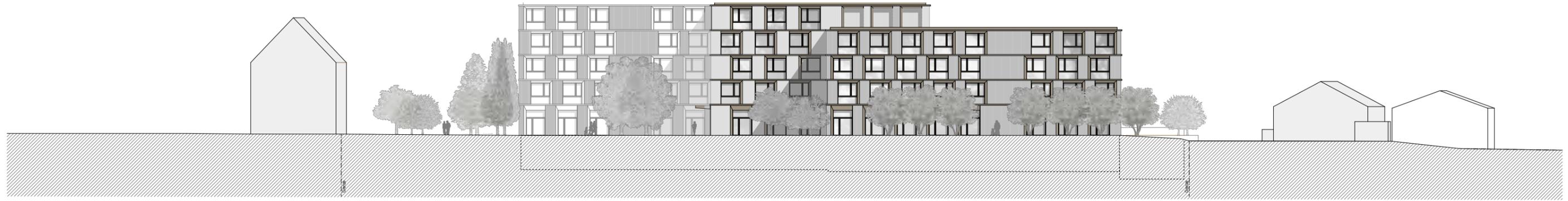


3. Obergeschoss



4. Obergeschoss

Ansichten



Ostfassade



Schnitt Zentralbau



Westfassade

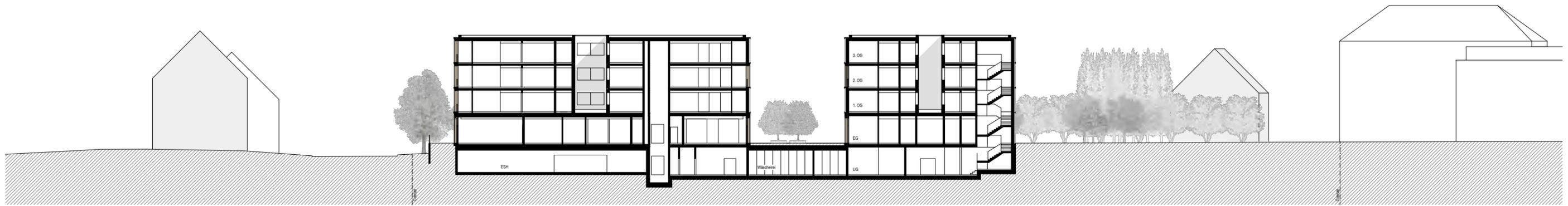
Mst 1:500



Ansichten



Südfassade



Schnitt Haus A / B



Nordfassade

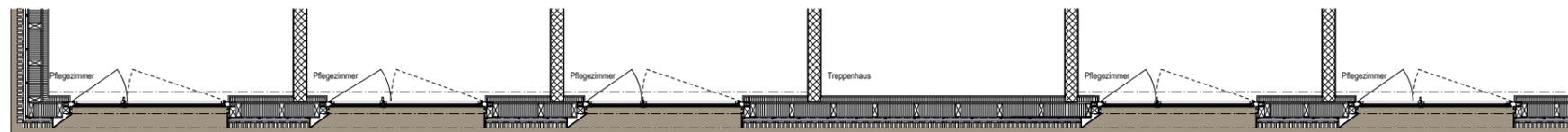
Mst 1:500 0 2 5 10



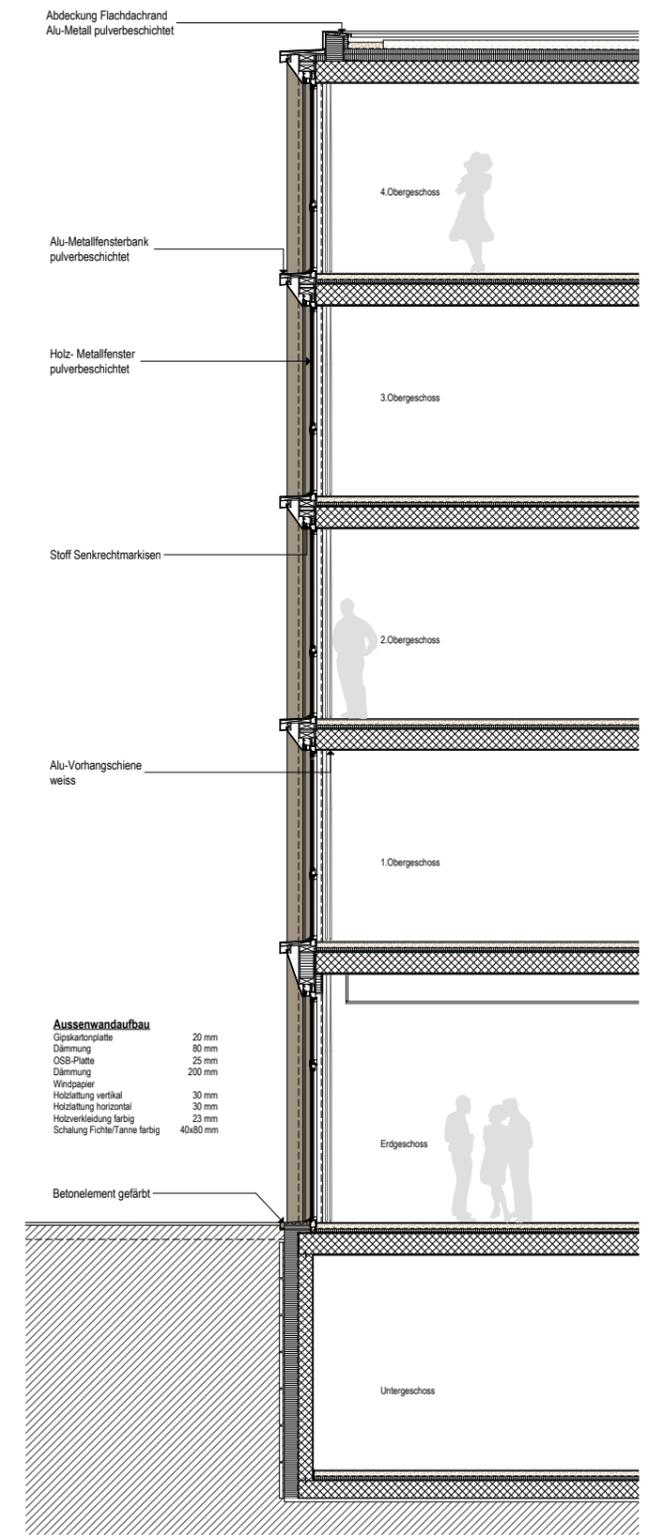
# Fassadenkonzept (Konstruktionsreferenz)



Fassadenansicht



Grundriss



Fassadenschnitt

Mst 1:100 0 2 5



# Wegführung / Umgebung



## Erläuterung Umgebung

In Anlehnung an den Leitsatz «Durchgrünte Stadt» nimmt der das Gebäude Haslibrunnen umfließende Grünraum eine städtische Haltung ein. Die sich im Siedlungsraum auflösenden übergeordneten Grünfinger werden strukturell übersetzt und Teil der Vernetzung von Grünflächen im lockeren urbanen Kontext.

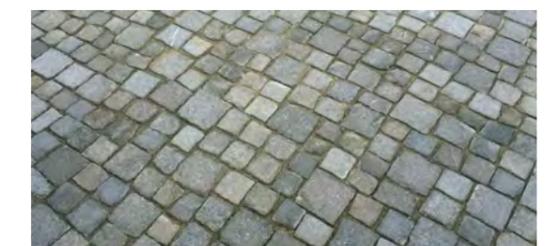
Der Entwurf der Umgebungsgestaltung versteht die Freifläche im Verkehrskreuz der St. Urbanstrasse und der Untersteckholz-Strasse als eigenständige Insel mit zwei Typologien der Gestaltung. Einerseits die den Strassen zugewandte harte Freiraumgestaltung mit Bäumen Mauern, Natursteinflächen und Niederstaudenanpflanzungen und andererseits den Gartenbereich der Anlage im östlichen Dreispitz der Anlage mit einem dichten und intimen Baumdach für die Wohnernutzung und der Kleintierhaltung. Entlang der sich leicht neigenden St. Urbanstrasse entsteht eine klare topographische Zäsur mittels einer Mauer, welche die Plattform auf welchem das Gebäude steht deutlich zeichnet. Lockere Baumabfolgen auf dem Strassenniveau und dem Gartenniveau werben die beiden Freiräume Garten und Strasse. Auf eine Reihe von Strassenbäumen soll verzichtet werden. Die Mauer schliesst sich gegen den südlichen Strassenknoten mit einem «point de vue» und einer grosszügigen Brunnenanlage ab. Diese Adress-Stelle leitet über in den Eingangsbereich des Alterszentrum und soll gleichzeitig mit der strassenseitigen Platzfläche kommunizieren. Die Vegetation folgt den Grundsätzen der Pflanzung von einheimischen, standortgerechten Bäumen und Gehölzen. Ausnahmen mit stark blühenden oder extrovertierten nicht heimischen Arten sind zulässig.



farbloser Asphalt

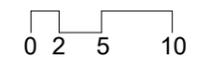


Fugenbegrünung mit einer Saatgut-Mischung



Guber Pflastersteine  
Passé-Pflasterung behindertengerecht

Mst 1:500



# Umgebungskonzept / Bepflanzung



Gemeiner Hasel  
*Corylus avellana*



Baumhasel  
*Corylus columna*



Chinesische Wildbirne  
*Pyrus calleryana 'Chanticleer'*



Winterlinde



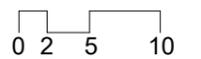
Blutpflaume  
*Prunus cerasifera 'Nigra'*



Säulen-Buche  
*Fagus sylvatica 'Dawyck'*



Mst 1:500



## Gestaltung Umgebungsmauer

Die Umgebungsmauer entlang der St. Urbanstrasse definiert den topographischen Abschluss zum öffentlichen Strassenraum und vervollständigt diesen zu einem Plateau. Darauf steht das Gebäude des Alterszentrums. Um die Wand in der Höhe möglichst wenig in Erscheinung treten zu lassen wurde deren Oberkante mit dem Aussenraumniveau gleichgesetzt. Darüber schmückt ein feines Ziergeländer den Geländeabschluss.

Es entsteht ein der Gebäudehöhe angepasster 'Sockelbereich', welcher trotz dessen klaren Ausprägung den öffentlichen Strassenraum und den halbprivaten Aussenbereich des Alterszentrums ineinander überfliessen lässt. Die subtile horizontale Gliederung, sowie das Zurückversetzen der Mauer gegenüber den Gehweg verhindert eine Schluchtenbildung des Strassenraums. Eine sandgestrahlte oder gestockte Betonoberfläche mit leichter Farblasur und eine flächige Bepflanzung verleihen der Mauer eine gewisse Weichheit.

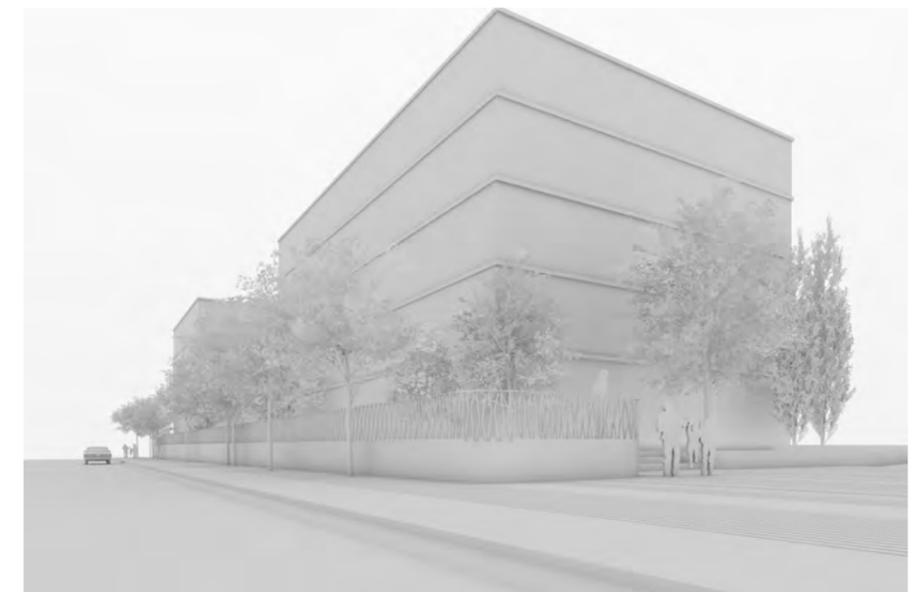
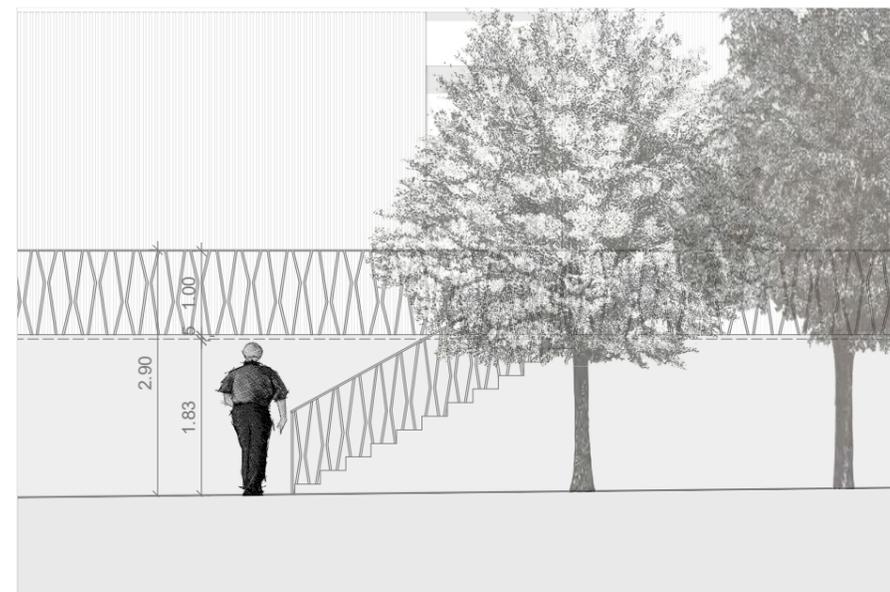


Referenzbild Oberfläche Mauer

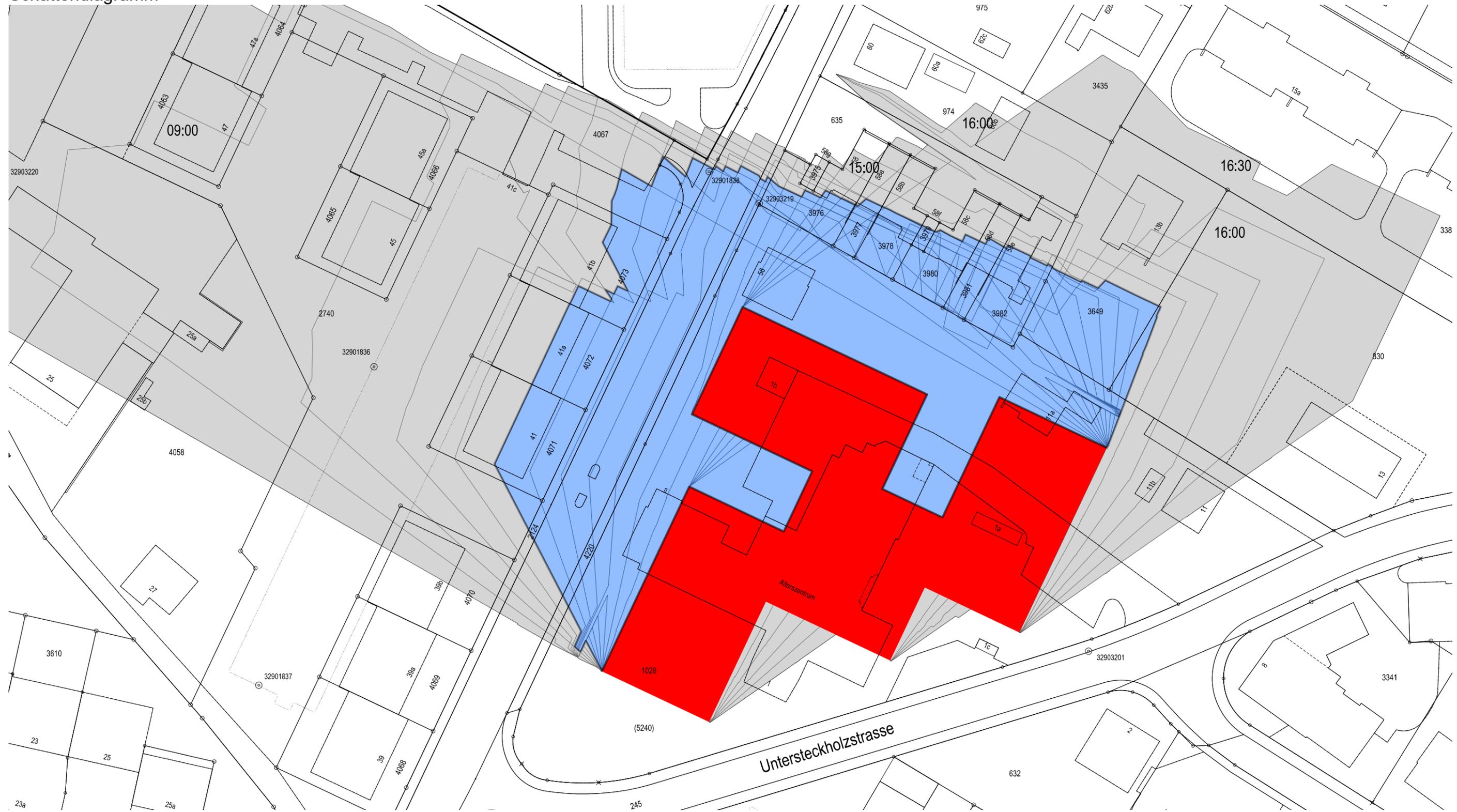


Referenzbild Bepflanzung

## Anischt West M 1:200



# Schattendiagramm



## Legende

- 2.5h Schatten am 08. Februar
- Schattenwurf 08:30 - 16:30
- Bauprojekt

**GRUNDER INGENIEURE AG**

CH-3400 Burgdorf, Bernstrasse 19  
Tel. +41 34 460 10 10, [grlag@grunder.ch](mailto:grlag@grunder.ch), [www.grunder.ch](http://www.grunder.ch)



# Schattendiagramm



## Legende

■ 2h Schatten am 21. März

■ Schattenwurf 07:30 - 17:30

■ Bauprojekt

**GRUNDER INGENIEURE AG**

CH-3400 Burgdorf, Bernstrasse 19  
Tel. +41 34 460 10 10, [grlag@grunder.ch](mailto:grlag@grunder.ch), [www.grunder.ch](http://www.grunder.ch)



**Genehmigungsvermerke**

Mitwirkung vom 23. Nov. bis 28. Dez. 2018  
 Vorprüfung vom 16. Juli 2019

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 19. März 2020  
 Öffentliche Auflage vom 19. März bis 19. April 2020

Einspracheverhandlungen vom –  
 Erledigte Einsprachen 0  
 Unerledigte Einsprachen 0  
 Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 20. Mai 2020  
 Beschlossen durch den Stadtrat am 29. Juni 2020

Die Stadtratspräsidentin Die Sekretärin des Stadtrats

Martina Moser Simone Burkhard Schneider

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
 Langenthal, ...

Der Stadtschreiber

Daniel Steiner

**Genehmigt durch das kantonale Amt für  
 Gemeinden und Raumordnung**

**ÜO Nr. 44 "Alterszentrum Haslibrunnen"  
 mit Zonenplan- und Baureglementsänderung**

**Überbauungsplan 1:500**

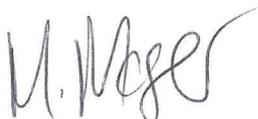


Langenthal, August 2020  
 Genehmigungsexemplar

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	23. Nov. bis 28. Dez. 2018
Vorprüfung vom	16. Juli 2019
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	19. März 2020
Öffentliche Auflage vom	19. März bis 19. April 2020
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	20. Mai 2020
Beschlossen durch den Stadtrat am	29. Juni 2020

Die Stadtratspräsidentin



Martina Moser

Die Sekretärin des Stadtrats



Simone Burkhard Schneider

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:

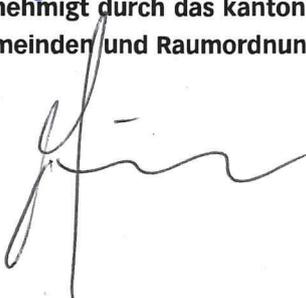
Langenthal, *25. August 2020*

Der Stadtschreiber



Daniel Steiner

**Genehmigt durch das kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**



**23. Nov. 2020**



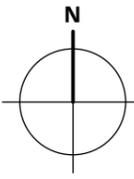
# Legende

## Inhalte:

-  Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
-  Baubereiche Hauptgebäude mit Begrenzung, Bezeichnung und Nummerierung der Eckpunkte
-  Baubereich Untergeschoss
-  Umgebungsbereich
-  öffentlicher Aussenraum
-  neue Umgebungsmauer mit Bereich für eine Öffnung
-  Erschliessungs- und Parkierungsbereich
-  Bereich Zu- und Wegfahrt zum Areal
-  Rampe zu Untergeschoss

## Hinweise:

-  Strassenabstand (5.00 m / 3.60 m ab Trottoirhinterkante)
-  mögliche Baumstandorte entlang der St. Urbanstrasse
-  abzubrechende Bauten
-  Terrainhöhe in m ü. M.
-  Strassenprojekt St. Urbanstrasse / Schleppkurve Bus, Stand Juli 2019



### Koordinatenliste Baubereiche

	Ecke	E	N
Baubereich A	1	2626988.88	1229338.18
	2	2627009.68	1229328.33
	3	2626993.17	1229293.42
	4	2626975.90	1229301.59
Baubereich B	5	2626978.48	1229316.21
	1	2626942.22	1229354.50
	2	2626976.91	1229338.09
	3	2626968.74	1229320.82
Baubereich C	4	2626954.12	1229323.40
	5	2626932.38	1229333.69
	1	2626955.79	1229326.95
	2	2626982.03	1229314.54
Untergeschoss	3	2626969.62	1229288.30
	4	2626946.93	1229299.04
	5	2626936.53	1229277.07
	6	2626915.73	1229286.92
	7	2626932.24	1229321.83
	8	2626949.51	1229313.66

### Koordinatenliste Höhenkote

Ecke	E	N
1	2627045.81	1229308.82
2	2627005.49	1229290.73
3	2626912.07	1229264.76
4	2626900.31	1229275.07
5	2626909.58	1229301.46
6	2626943.76	1229373.49
7	2626945.21	1229372.57
8	2627016.69	1229333.80
9	2627042.87	1229317.38
10	2626998.77	1229314.70
11	2626958.00	1229338.67
12	2626934.34	1229328.45
13	2626940.03	1229290.21