

Gemeindeabstimmung vom XX. XXXX 2027

BOTSCHAFT

des Stadtrats an die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger
betreffend

**TEILREVISION DER BAURECHTLICHEN GRUNDORDNUNG (BAU-
REGLEMENT UND ZONENPLAN): GENEHMIGUNG**

Inhaltsübersicht

Das Wichtigste in Kürze.....	4
1. Die Ausgangslage	8
2. Handlungsbedarf und Methodik	9
3. Ziele der vorliegenden Teilrevision	10
3.1 Baureglement	10
3.2 Zonenplan	11
4. Auswirkungen der vorliegenden Teilrevision	11
5. Inhalte der vorliegenden Teilrevision in der Übersicht	11
5.1 Baureglement	11
5.1.1 Ziel 1: Zusammenführung der Baureglemente	11
5.1.2 Ziel 2: Anpassungen an dem zusammengeführten neuen Baureglement als Folge der Umsetzung der Vorgaben der BMBV	14
5.1.3 Ziel 3: Inhaltliche Anpassungen des neu zusammengeführten Baureglements als Folge von Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen	18
5.1.4 Ziel 4: Einführung der örtlichen Fachstelle (Art. 46, 49 BR)	20
5.1.5 Ziel 5: Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung der Baubewilligung (Art. 61, 62 und 63 Baureglement)	20
5.1.6 Ziel 6: Waldfeststellungen, Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung im Areal der Schulanlage Kreuzfeld, technische Anpassungen.....	21
5.2 Zonenplan Siedlung und Landschaft.....	22
5.2.1 Zusammenführung der Zonenpläne der Ortsteile Langenthal, Unter- und Obersteckholz	22
5.2.2 Inhaltliche Anpassungen am Zonenplan im Kontext dieser Teilrevision	23
5.2.3 Anpassungen zur Verbesserung der Plangenaugigkeit und Planleserlichkeit.....	24
6. Verfahren zur Erarbeitung dieser Teilrevision	27
6.1 Öffentliche Mitwirkung.....	27
6.2 Kantonale Vorprüfung	27
6.3 Öffentliche Auflagen	28
6.3.1 Erste öffentliche Auflage	28
6.3.2 Zweite öffentliche Auflage.....	28

7.	Einsprachen aus der ersten öffentlichen Auflage.....	28
7.1	Einsprachepunkte.....	28
7.1.1	Schaffung einer Grünanlagenzone beim Hirschpark/Musterplatz und beim Schorenweiher	28
7.1.2	Freilegung des Rickenbächli im Ortsteil Obersteckholz.....	29
7.1.3	Richtplan Siedlungsentwicklung Obersteckholz	29
7.2	Ergebnis	29
8.	Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung	29
9.	Konsequenzen bei einer Ablehnung der Vorlage	30
10.	Finanzielle Auswirkungen	30
11.	Inkraftsetzung	30
12.	Zuständigkeiten zum Beschluss.....	30
13.	Gemeindebeschluss	31

Sehr geehrte Stimmbürgerinnen
Sehr geehrte Stimmbürger

Sie finden nachfolgend im grau hinterlegten Text das Wichtigste zur Vorlage. Ab Seite 8 finden Sie detaillierte Aussagen zu den Anpassungen an der baurechtlichen Grundordnung (= Baureglement und Zonenplan).

Das Wichtigste in Kürze

Ausgangslage

Die geltende baurechtliche Grundordnung der Stadt (Baureglement mit den Anhängen I bis VII und Zonenplan) datiert vom 30. November 2003 ist seit dem 31. März 2004 in Kraft. Seither fanden auf der Ebene der Stimmberechtigten keine (Teil-)Revisionen statt. In dieser Zeit ergaben sich einige Veränderungen:

- **Langenthal fusionierte im Jahr 2009 mit Untersteckholz und im Jahr 2020 mit Obersteckholz.** Die baurechtlichen Grundordnungen dieser ehemaligen Gemeinden sind aktuell immer noch in Kraft. Sie werden erst ausser Kraft gesetzt, sobald sie rechtsverbindlich in die baurechtliche Grundordnung der Stadt integriert worden sind.
- **Die übergeordneten Bundes- und Kantonsgesetzgebungen des Bau-, Planungs- und Umweltrechts veränderten sich erheblich,** unter anderem und vor allem auch im Bereich der Harmonisierung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen. Die kantonale Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen (BMBV; BSG 721.1) verpflichtet die Gemeinden, ihre Vorgaben bis Ende des Jahres 2028 in ihre baurechtliche Grundordnung einzupflegen.
- In den letzten Jahren kristallisierten sich **in der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen einige Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung(en) als nicht praxistauglich** heraus.
- **Die bisherigen Fachexpertinnen und -experten der Bau- und Planungskommission sollen** im Zuge der Überarbeitung der Kommissionsreglemente und aufgrund neuer übergeordneter gesetzlicher Bestimmungen gemäss Art. 99b der kantonalen Bauverordnung (BauV; 721.1) **in eine örtliche Fachstelle überführt** werden. Die geltenden und auf mehrere Instanzen verteilten **Zuständigkeiten zur Erteilung von Baubewilligungen** erschweren eine zielorientierte Durchführung von Baubewilligungsverfahren (Zeit- und Ressourcenaufwand, Kosten etc.) und sollen vereinfacht werden.

- In der geltenden baurechtlichen Grundordnung fehlen drei **Waldfeststellungen**, und zwei bestehende Waldfeststellungen müssen korrigiert werden. Zudem wird bei der Schulanlage Kreuzfeld die **Zone für öffentliche Nutzung** um eine (stadt-eigene) Parzelle erweitert. Und schliesslich müssen einige **technische Anpassungen** vorgenommen werden (Korrektur von Verweisen innerhalb der Dokumente, neue Darstellung des Zonenplans etc.).

Handlungsbedarf und Fazit

Die beschriebene Ausgangslage macht im Grunde genommen eine **umfassende Gesamtrevision der baurechtlichen Grundordnung nötig**, in welcher alle Aspekte dieses Regelwerks umfassend überprüft und aktualisiert werden. Dabei handelt es sich um ein grosses und mehrjähriges Projekt.

Methodik und Vorgehen zur Erarbeitung dieser Teilrevision

Die Stadt begegnet diesem umfassenden Gesamtrevisionsbedarf wie folgt:

- Den prioritär zu revidierenden Themen wird mit zwei Teilrevisionen der bestehenden baurechtlichen Grundordnung Rechnung getragen:
 - a) In der hier vorliegenden Teilrevision sollen die dringendsten Anpassungen vorgenommen werden (siehe unten Ziele und Inhalte der Teilrevision).
 - b) Eine parallel in Bearbeitung stehende weitere Teilrevision befasst sich mit der *Festlegung der Naturgefahren und Gewässerräume*. Diese Festlegungen sind nicht Gegenstand dieser Revisionsvorlage, sondern werden zu einer späteren Volksabstimmung führen.
- Voraussichtlich ab dem Jahr 2027 wird alsdann das **Projekt einer umfassenden inhaltlichen, "materiellen" Revision der gesamten Ortsplanung** (Richtpläne, Baureglement, Zonenplan etc.) gestartet.

Ziele dieser Teilrevision

Baureglement

- Zusammenführung der Baureglemente der Stadt Langenthal sowie der ehemaligen Gemeinden Untersteckholz und Obersteckholz in ein Baureglement,
- Anpassung des neu zusammengeführten Baureglements an die Bestimmungen der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV),
- Anpassungen des neu zusammengeführten Baureglements als Folge von Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen,
- Einführung der örtlichen Fachstelle gemäss Art. 99b BauV,
- Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen; dazu ist ebenfalls eine Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung nötig,

- *Vornahme von Waldfeststellungen, einer Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung im Bereich der Schulanlage Kreuzfeld um eine (stadteigene) Parzelle und von technischen Anpassungen.*

Zonenplan

- Zusammenfassung, formelle Bereinigung und Aktualisierung der Zonenpläne der drei Ortsteile in einen Zonenplan Siedlung und Landschaft.

Inhalte dieser Teilrevision

Die einzelnen Zielsetzungen führen je zu unterschiedlichen formellen und/oder inhaltlichen ("materiellen") neuen Inhalten im Baureglement und im Zonenplan. Die neuen Bestimmungen des zusammengeführten Baureglements und die neuen Festlegungen im neuen Zonenplan Siedlung und Landschaft können auf Grund ihrer grossen Anzahl und ihrer Detaildichte nicht sachdienlich zusammengefasst werden.

Sie finden die Erläuterungen zu den einzelnen Anpassungen nachfolgend in Ziff. 3 (Übersicht) und Ziff. 5 (Detaillausführungen) sowie in den Beilagen 1 (revidiertes Baureglement im Entwurf vom 20. April 2026) und 2 (überarbeiteter Zonenplan Siedlung und Landschaft im Entwurf vom 20. April 2026). Zudem wird auf die Grundlageakten verwiesen (siehe Hinweis am Ende dieser Abstimmungsbotschaft).

Auswirkungen dieser Teilrevision

Bei der hier vorliegenden Teilrevision handelt es sich wie erwähnt **nicht um eine umfassende inhaltliche, bzw. "materielle" Ortsplanungsrevision**. So werden beispielsweise weder Aus- noch Einzonungen oder sonstige Änderungen am Umfang und der Grösse der Bauzone vorgenommen, die bestehenden Zonenbeschreibungen bleiben unverändert etc.

Vielmehr beschränkt sich diese Teilrevision auf eher "formelle" Aspekte (Zusammenführung von baurechtlichen Grundordnungen, Umsetzung der BMBV, etc.), welche jedoch **teilweise**, beispielsweise mit der Übernahme von Begrifflichkeiten aus der BMBV ("Fassadenhöhe" anstelle von "Gebäudehöhe", "Geschossfläche oberirdisch" anstelle von "Ausnutzungsziffer", etc.) **auch inhaltliche ("materielle") Folgen haben**.

Demgegenüber wirken sich die **neuen organisatorischen Bestimmungen** (Einführung einer örtlichen Fachstelle und neue Zuständigkeitsregelung für die Erteilung der Baubewilligungen) nicht auf den Inhalt der baurechtlichen Grundordnung aus. Sie sind rein formeller Natur.

Verfahren zur Erarbeitung dieser Teilrevision

Das durchgeführte Verfahren zur Erarbeitung des neuen Baureglements (Beilage 1) und des neuen Zonenplans Siedlung und Landschaft (Beilage 2) richtet/e sich nach den gesetzlichen Vorschriften von Art. 58 ff. des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0 [öffentliche Mitwirkung, kantonale Vorprüfung, öffentliche Auflage mit Einsprachemöglichkeiten, Beschlussfassung durch die Stimmberechtigten, Genehmigung durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung [AGR], Inkraftsetzung]).

Einsprachen gegen diese Teilrevision und Rechtsverwahrungen

Aktuell sind gegen diese Teilrevision zehn Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen hängig. Über die nicht erledigten Einsprachen befindet das AGR im Rahmen des Genehmigungsverfahrens, welches sich an die Beschlussfassung der Stimmberechtigten über diese Teilrevision anschliesst. Alle hängigen Einsprachen werden dem AGR zur Abweisung beantragt, soweit darauf einzutreten ist und/oder die Einsprachen durch die Volksabstimmung nicht gegenstandslos werden. Die beiden Rechtsverwahrungen werden vorgemerkt.

Die Kosten und die Kostenfolgen

Diese Teilrevision führt nicht zu Kosten oder zu Kostenfolgen.

Konsequenzen bei einer Ablehnung dieser Teilrevision

Bei einer Ablehnung dieser Vorlage werden die beschriebenen Zielsetzungen dieser Teilrevision nicht erreicht. Namentlich verfügen die Gemeindeteile Langenthal, Unter- und Obersteckholz weiterhin über drei unterschiedliche rechtsgültige baurechtliche Grundordnungen. Auch werden die Anpassungen an die BMBV nicht mehr innert der gesetzlichen Frist erfolgen, mit der Konsequenz, dass für die Stadt ab dem 1. Dezember 2029 automatisch die Bestimmungen der BMBV gelten. Weiterhin können die organisatorischen Bestimmungen nicht umgesetzt werden, welche zu einer Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen führen würden.

Beratung dieser Teilrevision im Stadtrat

Der Stadtrat befasste sich an seiner Sitzung vom XX.XXXX.2026 mit der Teilrevision. In der Schlussabstimmung stimmte der Stadtrat der Vorlage mit XX Ja-Stimmen gegen XX Nein-Stimmen, bei XX Enthaltung, zu und beantragt Ihnen Zustimmung. **Ev.: Erwähnung der Mehrheits- und Minderheitsvoten.**

1. Die Ausgangslage

Ausgangslage I: Baurechtliche Grundordnung (= Baureglement mit den Anhängen I bis VII und Zonenplan) der Stadt

Die geltende baurechtliche Grundordnung der Stadt Langenthal, bestehend aus dem Baureglement und dem Zonenplan, beides datiert vom 30. November 2003, ist bereits seit dem 31. März 2004 in Kraft. Seither fanden auf der Ebene der Stimmberechtigten keine (Teil-)Revisionen statt.

Ausgangslage II: Fusionen der Stadt mit den Gemeinden Untersteckholz und Obersteckholz

In den letzten Jahren kam es zu den beiden Gemeindefusionen von Langenthal mit den Gemeinden Untersteckholz (2009) und Obersteckholz (2020). Im Rahmen dieser Fusionen wurden jeweils Fusionsverträge abgeschlossen, und bei der Fusion mit Obersteckholz wurde zusätzlich ein Reglement erlassen. In diesen Dokumenten wurde bestimmt, dass die baurechtlichen Grundordnungen der ehemaligen Gemeinden Untersteckholz und Obersteckholz erst ausser Kraft gesetzt werden, sobald sie rechtsverbindlich in die baurechtliche Grundordnung der Stadt integriert worden sind. Dieser Integrationsschritt wird mit dieser Vorlage weitestgehend gemacht. Nur die Festlegung der Gefahrengebiete im Zonenplan des Ortsteils Obersteckholz bleibt bis zur Genehmigung der Teilrevision "Festlegung Naturgefahren und Gewässerräume" weiterhin bestehen.

Ausgangslage III: Übergeordnete Gesetzgebungen und Rahmenbedingungen

In den letzten 20 Jahren veränderten sich die übergeordneten Bundes- und Kantonsgesetzgebungen des Bau-, Planungs- und Umweltrechts erheblich. Namentlich die folgenden Änderungen geben Anlass zu einer Anpassung der baurechtlichen Grundordnung:

- Harmonisierung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen,
- Erlass des kantonalen Richtplans 2030,
- Inkraftsetzung des revidierten Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) und der revidierten Bauverordnung vom 6. März 1985 (BauV; BSG 721.1),
- Inkraftsetzung des revidierten Gewässerschutzgesetzes des Bundes.

Die schweizweit seit Jahren angestrebte Vereinheitlichung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen führte im Kanton Bern zum Erlass der Verordnung über die Begriffe und Messweisen vom 25. Mai 2011 (BMBV; BSG 721.3). Gemäss dieser Verordnung sind die bernischen Gemeinden bis spätestens am 31. Dezember 2028 zur Übernahme der Vorgaben dieser BMBV verpflichtet. Nach Ablauf dieser Frist gelten die Bestimmungen der BMBV ohne Weiteres.

Ausgangslage IV: Erkenntnisse aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen und der Durchführung von Baubewilligungsverfahren

In der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen und der Durchführung von Baubewilligungsverfahren kristallisierten sich in den letzten Jahren einige Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung(en) als nicht praxistauglich und sollen deshalb revidiert werden.

Ausgangslage V: Örtliche Fachstelle (in Verbindung mit Anpassungen der Aufgaben der Bau- und Planungskommission)

Die bisherigen Fachexpertinnen und -experten der Bau- und Planungskommission sollen aufgrund der bisher gelebten Praxis und neuer übergeordneter gesetzlicher Bestimmungen in eine sogenannte örtliche Fachstelle gemäss Art. 99b BauV überführt werden. Hierdurch kann die Fachstelle losgelöst von der bestehenden Bau- und Planungskommission die Aufgaben bei der Begutachtung von Baugesuchen und Planungsgeschäften übernehmen.

Ausgangslage VI: Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen

Die geltenden, auf mehrere Instanzen verteilten Zuständigkeiten zur Erteilung von Baubewilligungen erweisen sich in verschiedener Hinsicht (Zeit- und Ressourcenaufwand, Kosten etc.) als nicht optimal und sollen vereinfacht werden.

Ausgangslage VII: Waldfeststellungen, Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung im Areal der Schulanlage Kreuzfeld, technische Anpassungen

In der aktuellen Fassung der baurechtlichen Grundordnung(en) fehlen drei Waldfeststellungen, und zwei bestehende Waldfeststellungen müssen korrigiert werden. Zudem wird bei der Schulanlage Kreuzfeld die Zone für öffentliche Nutzung um eine (stadteigene) Parzelle erweitert. Und schliesslich werden einige weitere technische Anpassungen vorgenommen (Korrektur von Verweisen innerhalb der Dokumente, neue Darstellung des Zonenplans etc.).

2. Handlungsbedarf und Methodik

Die beschriebenen Ausgangslagen machen vom Grundsatz her eine **umfassende (Gesamtrevision) oder jedenfalls eine umfassendere Revision der baurechtlichen Grundordnung** nötig, in welcher **alle Aspekte dieses Regelwerks umfassend überprüft und aktualisiert** werden. Dabei handelt es sich um ein sehr grosses, langfristiges und aufwändiges Projekt. Die Stadt begegnet diesem umfassenden Revisionsbedarf methodisch auf folgende Weise:

- Den *prioritär zu revidierenden* Themen wird mit **zwei Teilrevisionen der bestehenden baurechtlichen Grundordnung** Rechnung getragen:
 - a) In der **hier vorliegenden Teilrevision** sollen die dringendsten Anpassungen vorgenommen werden: Zusammenführung der baurechtlichen Grundordnungen von Langenthal, Unter- und Obersteckholz, Einpflege der BMBV, etc. (siehe Ziff. 3 [Übersicht]) und Ziff. 5 [Detailausführungen]).
 - b) Eine parallel in Bearbeitung stehende **weitere Teilrevision** befasst sich mit der Festlegung der Naturgefahren und Gewässerräume. Diese Anpassungen sind nicht Gegenstand dieser Revisionsvorlage.
- Voraussichtlich im Jahr 2027 wird alsdann das Projekt einer **umfassenden Revision der gesamten Ortsplanung** (Überarbeitung von Richtplänen, des Baureglements, des Zonenplans, umfassend neben vielem die Prüfung von Ein-, Um- und Aufzonungen und Auszonungen, der Einführung neuer Zonen, des Umfangs und der Anzahl von Quartiererhaltungsgebieten, der Einführung neuer Gestaltungsvorschriften etc.) gestartet. Das Projekt wird mit der Aktualisierung des seit 2014 bestehenden Siedlungsrichtplans beginnen und nachfolgend alle weiteren Komponenten der Ortsplanung bearbeiten und wird so zu einer vollständig aktualisierten Ortsplanung führen. Dieses Projekt wird sich über einen längeren Zeitraum erstrecken, allenfalls auch auf Stufe der baurechtlichen Grundordnung mehrere Etappen aufweisen und mit einer (oder mehreren) späteren Volksabstimmung(en) ihren Abschluss finden.

3. Ziele der vorliegenden Teilrevision

Die hier vorliegende Teilrevision verfolgt folgende **Ziele**:

3.1 Baureglement

- Zusammenführung der Baureglements der Stadt Langenthal und sowie der ehemaligen Gemeinden Untersteckholz und Obersteckholz in ein Baureglement,
- Anpassung des neu zusammengeführten Baureglements an die Bestimmungen der BMBV,
- Anpassungen des neu zusammengeführten Baureglements als Folge von Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen,
- *Überführung der Fachexpertinnen und -experten der Bau- und Planungskommission in die neue örtliche Fachstelle,*
- Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen (dazu ist ebenfalls eine Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung nötig),
- Vornahme von Waldfeststellungen, einer Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung im Areal der Schulanlage Kreuzfeld und von technischen Anpassungen.

3.2 Zonenplan

- *Zusammenfassung, formelle Bereinigung und Aktualisierung der Zonenpläne der drei Ortsteile in einen Zonenplan Siedlung und Landschaft.*

4. Auswirkungen der vorliegenden Teilrevision

Diese **Teilrevision beschränkt sich** gemäss ihren Zielen **vorwiegend auf "formelle" Aspekte** (Zusammenführung von baurechtlichen Grundordnungen, Umsetzung der BMBV etc.). Es lässt sich jedoch nicht in jedem Fall vermeiden, dass, vor allem mit der Umsetzung der Begrifflichkeiten und Vorgaben der BMBV und mit der Integration der baurechtlichen Grundordnungen von Unter- und Obersteckholz, **teilweise auch inhaltliche, "materielle" Änderungen verbunden** sind. Auf diese wird in den nachfolgenden Erläuterungen jeweils hingewiesen. Gleiches gilt für die Anpassungen, welche ihren Ursprung in Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen haben. Demgegenüber werden mit der Einführung der örtlichen Fachstelle und der Vereinfachung der Zuständigkeit im Baubewilligungsverfahren zwar neue organisatorische Rahmenbedingungen bestimmt, die jedoch am Inhalt der baurechtlichen Grundordnung nichts ändern. Sie sind rein formeller Natur.

Die **bestehenden Überbauungsordnungen** werden in dieser Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung nicht verändert.

5. Inhalte der vorliegenden Teilrevision in der Übersicht

Die in Ziff. 3 beschriebenen Zielsetzungen wurden in der Reihenfolge der dortigen Aufzählung bearbeitet. Jeder Arbeitsschritt führte je zu Anpassungen am Baureglement und am Zonenplan. Die Bestimmungen des zusammengeführten Baureglements und des überarbeiteten Zonenplans werden nachfolgend wegen ihrer Vielzahl und wegen ihrer Detaildichte nur stichwortartig zusammengefasst.

5.1 Baureglement

5.1.1 Ziel 1: Zusammenführung der Baureglemente

Die Zusammenführung der drei Baureglemente von Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz erfolgte methodisch so, dass die Systematik und die Inhalte des Baureglements von Langenthal beibehalten werden. Die Inhalte der Baureglemente von Unter- und Obersteckholz werden, soweit sie noch notwendig sind und nicht durch Bestimmungen des Baureglements von Langenthal "abgedeckt" sind, in jenes von Langenthal überführt. Das zusammengeführte Baureglement wird nachfolgend mit BR bezeichnet.

Zusammenführung der Baureglemente von Langenthal und Untersteckholz

a) Zonenzuordnungen

- Die Grundstücke der bisherigen "Dorfzone" in Untersteckholz werden als "Ländliche Kernzone" in den neuen Zonenplan und in das zusammengeführte neue Baureglement überführt. Die Nutzungsart sowie die baupolizeilichen Masse der bisherigen "Dorfzone" werden mit Ausnahme der Fassadenhöhen (Erhöhung um 0.50 m) unverändert übernommen (vgl. Art. 31 und 37a BR).
- Das Schulhaus Untersteckholz mit seinen Aussenanlagen sowie das dortige Wehrdienstmagazin waren bisher einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) zugeordnet. Sie werden auch zukünftig in zwei Zonen für öffentliche Nutzung dargestellt: Inhaltlich erfolgt keine Änderung.
- Für die Landwirtschaftszone im Ortsteil Untersteckholz gilt neu die bisherige Langenthaler Regelung, welche auf das übergeordnete Recht verweist, soweit sie nicht von einem Strukturgebiet überlagert wird.

b) Strukturgebiete in Untersteckholz

Die bisher im Baureglement Untersteckholz geregelten Gestaltungsgrundsätze galten sowohl für die "Dorfzone" als auch für die Hofgruppen in der Landwirtschaftszone. Diese Gestaltungsgrundsätze werden neu mittels Festlegung von zwei Strukturgebieten geregelt (siehe "Merkmale der Strukturgebiete", Art. 54 BR und Anhang IV, neue Gebiete Nr. 16 a und 16 b). Für beide Strukturgebiete werden Quartiermerkmale definiert, die sich an den bisher geltenden Gestaltungsgrundsätzen und an der typischen vorhandenen Struktur orientieren.

c) Grenzabstände für das massgebende Terrain nicht überragende Bauten und Anlagen

Die bisherige Bestimmung im Baureglement Untersteckholz wird auf das gesamte Gemeindegebiet (Ortsteile Langenthal, Unter- und Obersteckholz) ausgeweitet, weil im Langenthaler Baureglement bisher eine entsprechende Regelung fehlte (vgl. neuer Art. 18a BR).

d) Unterschreitungen des Gebäudeabstandes

Die bisherige Bestimmung im Baureglement Untersteckholz wird auf das gesamte Gemeindegebiet ausgeweitet. Bisher konnte mit der nachbarlichen Zustimmung zum Näherbau zwar der Grenzabstand unterschritten oder aufgehoben werden, allerdings nur, sofern der Gebäudeabstand gewährleistet blieb. Neu kann, in nachbarlicher Vereinbarung, auch der Gebäudeabstand bis zu maximal 25 % reduziert werden (vgl. Art. 20 und 21 BR).

e) Verzicht auf Gebäudeabstände für An- und Kleinbauten

Die bisherige Regelung im Baureglement Untersteckholz, welches keine derartigen Abstände bei solchen Bauten vorsah, wird für das gesamte Stadtgebiet übernommen (Art. 21 Abs. 2 BR).

Zusammenführung der Baureglemente Langenthal und Obersteckholz

a) Zonenzuordnungen

- Die "Wohnzone W2" und die "Dorfzone D" in Obersteckholz regelten die baupolizeilichen Masse sowie die Gestaltungsvorschriften. Für die bisher der 2-geschossigen "Wohnzone W2" zugewiesenen Grundstücke existiert in der bestehenden baurechtlichen Grundordnung der Stadt keine passende Wohnzone. Im zusammengeführten Baureglement wird deshalb die neue Wohnzone W2/O geschaffen. Damit können die der bisherigen W2 zugeordneten Gebiete unverändert in die baurechtliche Grundordnung der Stadt überführt werden. Und die bisher der "Dorfzone D" zugewiesenen Grundstücke werden neu als "ländliche Kernzone" in die baurechtliche Grundordnung überführt, was inhaltlich ebenfalls kaum zu Veränderungen führt. Damit sind die ehemaligen Dorfzonen von Unter- und Obersteckholz neu in einer einzigen Zone "ländlichen Kernzone" zusammengefasst.
- Für die überbaute Parzellen Nrn. 228 und 498 (Seniorenwohnungen) und für bestehende traditionelle Bauernhäuser wird in Art. 31 Abs. 2 BR eine erweiterte Besitzstandsgarantie eingeführt.

b) Dachflächenfenster

Die bisherige Bezeichnung "Lichtfläche" wird in Art. 24 Abs. 4 BR durch den Begriff "Fläche" ersetzt. Das bisherige Mass wird geringfügig auf 0.60 m² (auf-)gerundet.

c) Strassenabstände/Strassenkategorien

Die bisherige Regelung wird durch zwei Übersichtspläne im Anhang V des zusammengeführten Baureglements ersetzt. Der eine Übersichtsplan "Strassen und Strassenabschnitte mit besonderen Abständen" betrifft den Ortsteil Langenthal, der andere Übersichtsplan den Ortsteil Obersteckholz. Für Untersteckholz besteht im Anhang V kein Übersichtsplan, weil im bisherigen Baureglement von Untersteckholz kein Strassenabstand für wichtige Gemeindestrassen festgelegt wurde. Es gelten demnach die ordentlichen Strassenabstände von 5.00 m zu Kantonsstrassen und 3.60 m zu Gemeindestrassen.

d) Abstellplätze für Motorfahrzeuge

Die Bestimmungen zu den Abstellplätzen für Motorfahrzeuge werden unverändert übernommen. Neu gilt im gesamten Stadtgebiet das Parkplatzreglement (Entrichtung einer Parkplatzersatzabgabe bei fehlendem Nachweis von Parkplätzen bei Bauvorhaben).

e) Baudenkmäler

Im Obersteckholzer Baureglement waren die schützens- und erhaltenswerten Objekte bisher grundeigentümerverbindlich im Anhang geregelt. In Langenthal und in Untersteckholz galt dagegen kein grundeigentümerverbindlicher Schutz. Das Bauinventar wurde durch die kantonale Denkmalpflege revidiert. Deshalb macht eine grundeigentümerverbindliche Festlegung der Baudenkmäler über das gesamte Stadtgebiet jetzt nicht Sinn: die bestehende Grundeigentümerverbindlichkeit in Obersteckholz wird aufgehoben. Es wird im Rahmen der erwähnten Gesamtrevision zu prüfen sein, ob die Einzelobjekte grundeigentümerverbindlich festgelegt werden sollen. Das Bauinventar ist jedoch weiterhin behördenverbindlich.

f) Landschaftsschutz

Die Bestimmungen zu den Landschaftsschutzgebieten sind in den Baureglementen von Obersteckholz und Langenthal deckungsgleich. In Obersteckholz gelten für die dortigen drei Schutzgebiete zusätzliche Bestimmungen, die in Art. 60 Abs. 3 BR unverändert in das neue Baureglement übernommen werden.

g) Anhänge

Die Anhänge VI (Merkblatt des Bundesamts für Energie zu Rohrleitungsanlagen; veraltet) und VII (Inventar der historischen Verkehrswege; das Inventar ist übergeordnet geregelt) werden ersatzlos aufgehoben.

5.1.2 Ziel 2: Anpassungen an dem zusammengeführten neuen Baureglement als Folge der Umsetzung der Vorgaben der BMBV

Die beschriebenen Integrationen der Baureglemente von Unter- und Obersteckholz in das Baureglement der Stadt Langenthal führen zu einem neuen, zusammengeführten Baureglement (BR), in welchem nun – in einem zweiten Schritt - nachfolgend die Anpassungen an die BMBV vorgestellt werden. Mit den nachfolgend dargestellten Anpassungen erfüllt die Stadt ihre nach Art. 34 Abs. 1 BMBV bestehende Anpassungspflicht innerhalb der gesetzlichen Frist.

a) Höhenmasse

Der bisherige Begriff der "Gebäudehöhe" ist nach der BMBV nicht mehr zulässig. Die BMBV stellt zur Festlegung des Höhenmasses nur noch die Begriffe "Fassadenhöhe" sowie "Gesamthöhe" zur Verfügung. Die Teilrevision wählt aus diesen beiden Möglichkeiten die "Fassadenhöhe" aus, weil sie der bisherigen "Gebäudehöhe" inhaltlich am nächsten kommt. Bei der Fassadenhöhe wird unterschieden zwischen der Fassadenhöhe traufseitig und der Fassadenhöhe giebelseitig.

Fassadenhöhe traufseitig (Art. 22 BR, Art. 22a BR, Art. 32 BR)

Die Fassadenhöhe traufseitig kommt wie erwähnt der "Gebäudehöhe" nach geltendem Baureglement am nächsten. Sie wird jedoch neu nicht mehr in der Fassadenmitte gemessen, sondern an der Stelle des grössten Höhenunterschieds zwischen der dazugehörigen Fassadenlinie und der Oberkante der Dachkonstruktion.

Fassadenhöhe giebelseitig als Ersatz für die bisherige Firsthöhe (Art. 23 BR)

Die bisherige "Firsthöhe", die primär aus gestalterischen Gründen festgelegt wurde, ist gemäss der BMBV ebenfalls nicht mehr zulässig. Diese Funktion wird neu von der "Fassadenhöhe giebelseitig" übernommen. Die Tabelle der baupolizeilichen Masse in Art. 31 BR wurde entsprechend angepasst.

Durch die neue Messweise besteht die Möglichkeit, dass auch in ebenem Gelände Gebäude nicht mehr gleich hoch gebaut werden können, wie das bisher der Fall war, weil die Einhaltung der Höhe nach der BMBV auf jeder Gebäudeseite nachzuweisen ist. Das heisst, massgebend wird immer der grösste Höhenunterschied auf jeder Gebäudeseite sein. Bei kleineren Unebenheiten des Geländes hat das zur Folge, dass Gebäude weniger hoch gebaut werden können als bisher. Hinzu kommt, dass weitere Rahmenbedingungen wie Energiebestimmungen (erforderliche Wärmeisolationen, wirkungsvollere Heizsysteme, Belüftung mit Wärmerückgewinnung etc.) oder der Erdbebenschutz höhere Geschoss- bzw. Fassadenhöhen erfordern. Würden die geltenden Höhenmasse unverändert beibehalten, würde dies zu einer Einschränkung gegenüber der bisherigen Regelung führen. Aus diesem Grund werden alle Höhenmasse um 0.50 m erhöht.

Fassadenhöhe Brüstung: Bisher wurden zurückversetzte Brüstungen in Langenthal bei der Fassadenhöhe nicht angerechnet, was die BMBV nun jedoch verlangt. Um diese für Langenthal wichtige gestalterische Möglichkeit beizubehalten, wird das Baureglement in Art. 32 BR ergänzt: Es wird eine spezifische "Fassadenhöhe 'Brüstung'" eingeführt, die für diese Fälle die geltende traufseitige und giebelseitige Fassade (Art. 31 BR) um einen Meter erhöht.

b) An- und Kleinbauten (Art. 17 BR / 17b BR)

Die Baureglemente Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz verwendeten bisher die Begriffe der (un)bewohnten An- und Nebenbauten. Die BMBV verlangt jedoch neu die Begrifflichkeit "An- und Kleinbauten", welche gemäss der Definition der BMBV als unbewohnt gelten. Dies erfordert eine Anpassung für die bisherigen Regelungen zu bewohnten An- und Nebenbauten in Untersteckholz und Obersteckholz.

- Lösung Untersteckholz: Um die bisherigen baupolizeilichen Masse für diese Bauten beizubehalten, wird der neue Art. 17b BR eingeführt. Die Bezeichnung ändert sich begrifflich zu "eingeschossige Gebäudeteile und kleinere Gebäude". Diese Regelung gilt lediglich für die "ländliche Kernzone".
- Lösung Obersteckholz: Obersteckholz definierte bisher, dass für solche Bauten der grosse und kleine Grenzabstand gilt. Diese explizite Nennung wird gestrichen, da sie durch die Neudefinition überflüssig wird: Der grosse und kleine Grenzabstand gilt neu automatisch für alle bewohnten Gebäude und Gebäudeteile.

c) Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten (Art. 18 BR)

Gemäss der BMBV heissen Bauten, die maximal 1.20 m über das Terrain hinausragen, neu "Unterniveaubauten". Sie ersetzen den bisherigen Begriff "unterirdische Bauten". Die geltenden Masse (1.20 m Höhe über Terrain, 1.00 m Grenzabstand) wurden beibehalten.

Der Begriff "unterirdische Bauten" gemäss BMBV wird neu für Bauten verwendet, die (mit Ausnahme der Erschliessung) vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

Die Möglichkeiten zur Unterschreitung bzw. Aufhebung des Grenzabstandes mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin bzw. des Nachbarn gemäss Art. 20 BR ist anwendbar.

d) Vorspringende offene Gebäudeteile (Art 19 BR)

Der Begriff "vorspringende Bauteile" muss gemäss der BMBV durch "Gebäudeteile" ersetzt und in Art. 19 BR mit der Ergänzung "offen" präzisiert werden. Statt der bisherigen relativen Regelung (maximal 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen) verlangt die BMBV eine absolute Begrenzung des Vorsprungs: Neu dürfen diese Gebäudeteile deshalb maximal 4.00 m über die Fassadenflucht hinausragen und höchstens 50 % des Fassadenabschnitts einnehmen. Dieses Mass von 4.00 m gilt als quartierverträglich und lässt moderne Balkone, die in der Regel bis zu 3.50 m tief sind, zu. Die bisherige Regelung wird damit inhaltlich angepasst.

e) Nutzungsziffer (Art. 26, 27, 28, 34 BR)

Die BMBV lässt die bisher im Baureglement Langenthal verwendete "Ausnutzungsziffer" (AZ) nicht mehr zu. Gemäss der BMBV sind nur noch folgende Nutzungsziffern zulässig: Geschossflächenziffer, Überbauungsziffer, Grünflächenziffer, Baumassenziffer.

Das neue Baureglement ersetzt die bisherige AZ (= das Verhältnis der Summe aller anrechenbaren Bruttogeschossflächen zur anrechenbaren Grundstückfläche) durch die "Geschossflächenziffer oberirdisch" (GFZo), weil dieses Nutzungsmass der bisherigen AZ inhaltlich am nächsten kommt. Die GFZo ist das Verhältnis der Summe aller oberirdischen Geschossflächen zur anrechenbaren Grundstücksfläche. An die Geschossflächenziffer oberirdisch werden alle Geschossflächen angerechnet, die nicht in Untergeschossen, unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten liegen. Auf eine Begrenzung der unterirdischen Geschossfläche wird im Gegensatz zur bisherigen AZ verzichtet.

Da die Definitionen und Messweisen zwischen der AZ und der GFZo (z.B. bei der Anrechnung von Geschossen) leicht abweichen, werden die bisherigen Nutzungsziffern in der Tabelle der baupolizeilichen Masse (Art. 31 BR) mit dem Faktor 1.1 multipliziert und aufgerundet. Diese Umrechnung ist rein formaler Natur und hat keine materielle Veränderung der zulässigen Dichtewerte in Langenthal zur Folge.

f) Abgrabungen (Art. 22 Abs. 3 BR)

Die bisherige Regelung für Abgrabungen in Langenthal ist gemäss der BMBV nicht mehr zulässig. Neu sind Abgrabungen auf eine Gebäudeseite und auf ein Maximum von 6.00 m zu beschränken, damit das Untergeschoss nicht zu stark in Erscheinung tritt. Das führt zu einer materiellen Änderung gegenüber der heutigen Regelung in Langenthal. Bisher waren Abgrabungen für einzelne Hauseingänge und Garageneinfahrten auf sämtlichen Gebäudeseiten zugelassen und in ihrem Mass nicht beschränkt.

g) Verkaufsfläche (Art. 34, 36, 38 und 40 BR)

Der Begriff "Verkaufsfläche" wird in der neuen Baugesetzgebung nicht mehr verwendet. Neu werden nicht störende Kleingewerbe- und Dienstleistungsnutzungen über die maximal zulässigen Geschossflächen oberirdisch berechnet (Art. 34 BR). Zudem wird der Begriff "Verkaufsfläche" im Baureglement durch den Begriff "dem Verkauf dienende Geschossfläche" ersetzt. Eine materielle Änderung wird damit nicht beabsichtigt. Eine Ausnahme davon findet sich in Art. 40 BR (Arbeitszone Ac), wo der Begriff "Verkaufsfläche" zur Vermeidung materieller Änderungen belassen wird:

In der Arbeitszone Ac sind wie bisher maximal 11'000 m² Verkaufsfläche zulässig, und auch die heute bestehende Angebotsbeschränkungsregelung für Güter, die dem täglichen Bedarf dienen, bleibt unverändert bestehen.

Die generelle Überprüfung aller Regelungen von Verkaufsgeschäften ausserhalb des Stadtzentrums wird als Pendezenz für die kommende Gesamtortsplanungsrevision vorgemerkt.

h) Grafische Darstellungen

Diverse Abbildungen und ergänzende Erläuterungen in Anhang VI BR werden an die BMBV angepasst oder gestrichen, da sie gemäss der BMBV nicht mehr zulässig sind.

5.1.3 Ziel 3: Inhaltliche Anpassungen des neu zusammengeführten Baureglements als Folge von Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen

Im dritten Schritt nun erfolgen Anpassungen im neu zusammengeführten Baureglement, welche sich aus Erkenntnissen aus der täglichen Bearbeitung von Baugesuchen ergeben.

a) Reduktion der Strassenabstände bei bestimmten Arten von Bauten und Anlagen (Art. 14 BR)

Die bisherige Regelung für ungedeckte Parkplätze im Strassenabstand ist nicht praxistauglich. Nach dem Inkrafttreten des Strassengesetzes vom 4. Juni 2008 (SG; BSG 732.11) mussten in der Baubewilligungspraxis regelmässig Ausnahmen gewährt werden. Art. 14 BR wird daher ergänzt (Abs. 3 und 4): Zukünftig sind ungedeckte Parkplätze, Veloabstellplätze, Schächte, Sickermulden und dergleichen an Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch innerhalb des Strassenabstandes zulässig. Dies gilt für Bauten, die das Niveau der angrenzenden Strasse um weniger als 1.20 m überragen, die Verkehrssicherheit nicht gefährden und ausserhalb des Lichtraumprofils liegen. Diese Liberalisierung vereinfacht die Baubewilligungspraxis erheblich, da künftig im Rahmen der Erteilung von Baubewilligungen dafür keine Ausnahmen mehr erforderlich sind.

Zudem wird die kantonale Bestimmung von Art. 80 SG übernommen, wonach der Strassenabstand neu vom Fahrbahnrand aus gemessen werden soll, gemäss Anhang V BR.

- b) Messweise und Anordnung des grossen und des kleinen Grenzabstands bei Gebäuden (Art. 16 BR)

Die BMBV lässt die bisherige "mittlere Abstandslinie" sowie den "nördlich kleinen Grenzabstand" nicht mehr zu. Diese Vorgabe, kombiniert mit den in Langenthal ohnehin recht grossen Grenzabständen, erschwert die Überbaubarkeit von Grundstücken, insbesondere bei gestaffelten Grundrissen. Deshalb wird Art. 16 BR flexibilisiert: Der grosse Grenzabstand muss nicht mehr zwingend auf der besonnten Längsseite des Gebäudes liegen. Er darf neu auf allen Gebäude-seiten gemessen werden, ausser bei Nordfassaden oder bei Fassaden ohne Wohn- oder Arbeitsräume. Die Bauherrschaft bestimmt, auf welcher Gebäu-deseite der grosse Grenzabstand gemessen wird. Dies erhöht die Flexibilität bei der Projektierung und verhindert, dass bestehende Bauten durch einen Anbau (der nach heutiger Regelung den grossen Grenzabstand verschiebt) nachträg-lich baurechtswidrig werden. Das bisherige Mass der Grenzabstände bleibt da-gegen gleich. Die Überprüfung des Masses des grossen Grenzabstandes wird als Pende-nz für die umfassende Gesamtrevision vorgemerkt.

- c) Aufhebung der Beschränkung der Anzahl Wohnungen (Art. 34 BR)

Gemäss dem bisherigen Baureglement der Stadt war in den Wohnzonen W2/A und W2/B die Anzahl Wohnungen pro Gebäude auf zwei Wohnungen be-schränkt. Diese Beschränkung wird ersatzlos aufgehoben (Förderung der Sied-lungsentwicklung nach innen).

- d) Masse für zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone (Art. 53 BR)

Bisher fehlten in Langenthal und Obersteckholz praxistaugliche Masse für zo-nenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone, und die Regelung in Unter-steckholz (Verweis auf "Dorfzone") ist nicht mehr sinnvoll. Moderne landwirt-schaftliche Bauten benötigten daher oft Ausnahmebewilligungen, die nur unter strengen Voraussetzungen erteilt werden konnten (vgl. Art. 26 BauG). Neu wird auf die Festlegung spezifischer baupolizeilicher Masse (Gebäudehöhen, Ab-stände) für zonenkonforme Bauten in der Landwirtschaftszone gänzlich verzich-tet. Die zulässigen Bauvolumen bestimmen sich neu allein nach den Regeln des Bundesrechts (Art. 24 ff. des Bundesgesetzes vom 22. Juni 1979 über die Raum-planung [Raumplanungsgesetz, RPG; SR 700]) und den einschlägigen Fachnor-men (sog. FAT-Normen).

5.1.4 Ziel 4: Einführung der örtlichen Fachstelle (Art. 46, 49 BR)

Der vierte Schritt der Anpassungen im Baureglement basiert auf Art. 99b BauV. Dieser Artikel regelt die örtliche Fachstelle gemäss Art. 99b BauV zur Begutachtung von Bauvorhaben und Planungsgeschäften aus der Sicht des Orts- und Landschaftsschutzes gemäss Art. 10 Abs. 5 Bst. a BauG: Gemäss Art. 99b BauV soll die örtliche Fachstelle ein mehrheitlich aus unabhängigen, in Gestaltungsfragen ausgewiesenen Fachleuten zusammengesetztes Gremium aus mindestens drei Personen sein. Anerkannt sind insbesondere Fachleute aus den Disziplinen Architektur, Landschaftsarchitektur und Raumplanung. In der Stadt Langenthal waren der Bau- und Planungskommission bisher zwei "Fachexpertinnen und Fachexperten" zur Seite gestellt. Bereits zum Jahr 2026 ergänzte eine weitere Fachexpertin das Gremium, um die Vorgaben der BauV zu erfüllen. Nun soll durch die Einführung der örtlichen Fachstelle das bereits Gelebte im Reglement abgebildet werden. Baugesuche werden also neu fachlich von der örtlichen Fachstelle beurteilt. Die Beurteilung beinhaltet jedoch kein Entscheidungsrecht, sondern es handelt sich um einen Beratungsauftrag. Die Entscheidung über Baugesuche liegt (wie bisher) bei der dafür zuständigen Baubewilligungsbehörde. Das ist in Art. 46 BR ausdrücklich festgehalten. Die Einführung der örtlichen Fachstelle hat auch eine Anpassung des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung zur Folge (siehe unten Ziff. 7).

5.1.5 Ziel 5: Vereinfachung der Zuständigkeit zur Erteilung der Baubewilligung (Art. 61, 62 und 63 Baureglement)

Im fünften Anpassungsschritt geht es um die Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen: Die aktuelle Zuständigkeitsregelung zur Erteilung von Baubewilligungen erscheint nicht unter allen Titeln optimal und birgt das Risiko eines zusätzlichen Zeit- und Ressourcenaufwands und von Mehrkosten für Bauherrschaften. Die heutige Zuständigkeitsregelung wird deshalb verflacht und vereinfacht. Neu wird die Stadtbaumeisterin oder der Stadtbaumeister zur alleinigen Baubewilligungsbehörde. Unverändert bleibt, dass der Gemeinderat Planungsbehörde ist (hat mit dem Baubewilligungsverfahren keinen Zusammenhang), und dass die Stadtpräsidentin bzw. der Stadtpräsident die Oberaufsicht über das Baubewilligungsverfahren ausübt.

5.1.6 Ziel 6: Waldfeststellungen, Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung im Areal der Schulanlage Kreuzfeld, technische Anpassungen

Der sechste und letzte Anpassungsschritt umfasst:

- a) Vornahme von drei Waldfeststellungen, Korrektur von zwei bestehenden Waldfeststellungen, Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung im Areal der Schulanlage Kreuzfeld: Siehe Ziff. 5.2.2.
- b) Anpassung der Verweise in den Anhängen III und IV

In den Anhängen III (Strukturmerkmale der Kernzone) und IV (Merkmale der Strukturgebiete) wurden die spezifischen Verweise auf die Bezeichnungen von Baugruppen und die präzise Anzahl der schützens- und erhaltenswerten Objekte gestrichen. Da für die Praxis ohnehin die Kartengrundlagen (Geoportal) konsultiert werden müssen, wird künftig nur noch allgemein auf das "Bauinventar der Stadt Langenthal" verwiesen.

- c) Ersatz des Strassenverzeichnisses (Anhang V)

Die bisherige textliche Auflistung der Strassen, für die ein Strassenabstand von 5.00 m gilt (Kantonsstrassen und "wichtige" Gemeindestrassen), wird durch einen Übersichtsplan ersetzt. Dieser Plan stellt die Kantons- und Gemeindestrassen im Gemeindegebiet von Langenthal und Obersteckholz grafisch dar und bestimmt damit auch die Strassenabstände.

- d) Streichung der "Beilage Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches " (EG ZGB; BSG 211.1)

Die Beilage im neu zusammengeführten Baureglement, welche relevante zivilrechtliche Bestimmungen auflistete, wird ersatzlos gestrichen, da es sich dabei um eine Wiederholung von übergeordnetem Zivilrecht handelt.

- e) Zone mit Planungspflicht (ZPP) Rankmatte (Art. 49a BR)

Die rechtliche Grundlage für die bestehende Überbauungsordnung Nr. 10 "Rankmatte" fehlte im aktuellen Langenthaler Baureglement. Diese Lücke wird bereinigt, indem eine neue "ZPP 2 Rankmatte" geschaffen wird, welche die Rahmenbedingungen der Überbauungsordnung festlegt und an die BMBV anpasst ist. Diese Lückenfüllung ist rein formeller Natur und hat auf die bestehende Überbauung in der Rankmatte keinen Einfluss.

5.2 Zonenplan Siedlung und Landschaft

In Ziff. 5.1 wurden der Weg und die inhaltlichen Anpassungen zum neu zusammengeführten BR beschrieben. Nun folgen die Erläuterungen zum zusammengeführten Zonenplan Siedlung und Landschaft. Die Inhalte und Hinweise aus den rechtskräftigen Zonenplänen Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz werden neu in *einem* Zonenplan Siedlung und Landschaft zusammengeführt und in einem neuen Erscheinungsbild dargestellt. Lediglich die Festlegungen der Naturgefahren im Zonenplan des Ortsteils Obersteckholz bleiben bis zur Teilrevision der "Festlegung der Naturgefahren und Gewässerräume" noch bestehen. Dabei wird - wie schon beim Baureglement - auf inhaltliche ("materielle") Anpassungen so weit als möglich verzichtet.

5.2.1 Zusammenführung der Zonenpläne der Ortsteile Langenthal, Unter- und Obersteckholz

a) Bauzonen (Art. 37a BR)

Da Langenthal über keine vergleichbaren Zonen verfügt, werden die bisherigen "Dorfzonen" aus Untersteckholz und Obersteckholz neu in eine "Ländliche Kernzone" überführt. Darüber hinaus werden für Untersteckholz neu zwei Strukturgebiete mit Quartiermerkmalen definiert, die sich an den bisher geltenden Gestaltungsgrundsätzen und an der typischen vorhandenen Struktur orientieren. Ebenso wird für die "Wohnzone W2" aus Obersteckholz eine neue "Wohnzone W2/O" geschaffen. Die Gebietsabgrenzungen werden dabei unverändert übernommen.

b) Landschaftsschutzgebiete (Art. 60 BR)

Die bestehenden Landschaftsschutzgebiete aus Untersteckholz und Obersteckholz werden mit unveränderten Abgrenzungen in den neuen Zonenplan überführt. Eine Anpassung der Schutzbestimmungen ist nicht notwendig, da diese mit dem Langenthaler Recht vergleichbar oder durch übergeordnetes Recht erfasst sind. Spezielle Schutzbestimmungen für einzelne Gebiete aus Obersteckholz werden unverändert in das neu zusammengeführte Baureglement integriert.

c) Inventar der historischen Verkehrswege

Das Inventar der historischen Verkehrswege (IVS) wurde bisher in den drei Gemeinden unterschiedlich gehandhabt. Auf die Festlegung von Verkehrswegen in der Ortsplanung wird jetzt noch verzichtet. Die Umsetzung des IVS soll im Rahmen der erwähnten Gesamtrevision mit Start ab 2027 erfolgen und behördenverbindlich in der Richtplanung verankert werden.

d) Ortsbildschutzperimeter

Der Ortsbildschutzperimeter "Chlyrot, Untersteckholz" lag bisher innerhalb eines im Zonenplan Untersteckholz festgelegten Ortsbildschutzperimeters. Es handelt sich dabei um eine von mehreren Baugruppen aus dem Bauinventar der kantonalen Denkmalpflege. Der Kanton verlangt die Festlegung solcher Baugruppen als grundeigentümergebundene Ortsbildschutzperimeter. Dieser Forderung wird die Stadt nicht in dieser Vorlage, sondern erst im Rahmen der kommenden Gesamtrevision vornehmen, da die vorliegende Teilrevision möglichst keine materiellen Änderungen beinhalten soll.

e) Weitere Hinweise zu Unter- und Obersteckholz

Aus den bisherigen Zonenplänen von Unter- und Obersteckholz werden mehrere Elemente in ihrer Abgrenzung unverändert, jedoch teilweise mit Anpassungen in der Bezeichnung und in der Verbindlichkeit, in den neuen Zonenplan Siedlung und Landschaft Langenthal überführt. Folgende Anpassungen wurden jedoch vorgenommen:

- Hoch- oder Baumhecke Kuhnhubel (Obersteckholz): Eine im Baureglement Obersteckholz (Wohngebiet Kuhnhubel) bisher aufgeführte Hoch- oder Baumhecke wird nicht in den neuen Zonenplan übernommen, da sie mittlerweile nicht mehr besteht.
- Hoch- oder Baumhecke Trinihubel: Eine bisher nicht erfasste, real existierende Hoch- oder Baumhecke (südöstlich der Liegenschaft Braunloch 61) wird neu als "Hoch- oder Baumhecke Trinihubel" in den Zonenplan (und in das Baureglement) aufgenommen. Das Objekt, das bisher fälschlicherweise als "Hoch- oder Baumhecke Trinihubel" bezeichnet wurde, wird als "Einzelbäume" (Eichen und Buchen) neu klassifiziert.

5.2.2 Inhaltliche Anpassungen am Zonenplan im Kontext dieser Teilrevision

Diese Teilrevision wird dazu genutzt, um drei versäumte Waldfeststellungen nachzuholen und zwei bestehende Waldfeststellungen zu korrigieren. Zudem wird eine Umzonung für die Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung vorgenommen. Es handelt sich dabei um inhaltliche ("materielle") Anpassungen.

a) Neue Waldfeststellungen und Korrektur bestehender Waldfeststellungen

- Es werden drei neue Waldgrenzen als Inhalte im Zonenplan (beim Waldhof, beim Hornusserplatz Untersteckholz und beim Fussballfeld "Hübeli" in Obersteckholz) festgelegt. Diese Waldfeststellungen haben keine Auswirkung auf die Abgrenzung der Flächen der angrenzenden Bauzonen. Es musste bereits vorher ein Waldabstand eingehalten werden.

- Zudem werden zwei Waldfeststellungen korrigiert: Bei den verbindlichen Waldgrenzen im Bereich Kasthoferplatz (Parzellen Nrn. 147, 4736, 4735, 203) und auf Parzelle Nr. 2702 wurden nach einer Begehung mit der kantonalen Waldabteilung die tatsächlichen Waldgrenzen neu erhoben. Die korrekten Grenzen werden neu als verbindliche Waldgrenze im Zonenplan festgelegt. Und im Bereich des Hirschkamps wurde die verbindliche Waldgrenze bei der Digitalisierung falsch erfasst. Sie wurde fälschlicherweise an die Grenze der Parzellen Nrn. 74/90 gelegt, obwohl sie korrekterweise am westlichen Wegrand verläuft. Diese fehlerhafte Darstellung der Waldgrenze wird korrigiert.

b) Erweiterung der Zone für öffentliche Nutzung ZöN B3 (Schulanlage Kreuzfeld)

Die ZöN B3 (Schulanlage Kreuzfeld) wird für die mögliche Erstellung eines neuen Kindergartens um die Parzelle Nr. 3288 (782 m², Grundstück im Eigentum der Stadt Langenthal) erweitert. Die Parzelle befand sich bisher in der Zone W2/C.

5.2.3 Anpassungen zur Verbesserung der Plangenaugigkeit und Planleserlichkeit

Die Stadt verfügt über einen genehmigten Zonenplan aus dem Jahre 2004 und einen "aktuellen" Zonenplan aus dem Jahre 2008, der jedoch nie ein Plangenehmigungsverfahren durchlaufen hat und deshalb nicht rechtsverbindlich ist. Mit der Digitalisierung der Zonenpläne im Zusammenhang mit der Einführung des ÖREB-Katasters (= Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen, die ein Grundstück betreffen können) sowie in der (Baubewilligungs-)Praxis der letzten Jahre wurden diverse Unstimmigkeiten im geltenden Zonenplan aufgedeckt, die im Zuge der vorliegenden Teilrevision bereinigt werden. Es handelt sich dabei weitestgehend um formelle Anpassungen, die nachfolgend erläutert werden.

a) Darstellungsgrundsätze

Die Darstellungsgrundsätze des Zonenplans, wie Farbgebung und Symbole, werden im Grundsatz beibehalten. Neu wird in der Legende konsequent zwischen verbindlichen Inhalten und informativen Hinweisen unterschieden. Ebenfalls angepasst wird das visuelle Erscheinungsbild der im Zonenplan eingezeichneten Überbauungsordnungen. Damit sind keine inhaltlichen Änderungen verbunden.

b) Gemeindegrenze

Der Zonenplan wird an die aktuellen Gemeindegrenzen angepasst, die sich aus zwei Gründen geändert haben: Erstens gab es im Zuge der Realisierung der "Bahn 2000" einen Flächenabtausch mit den Gemeinden Aarwangen und Thunstetten/Bützberg. Die neu hinzugekommene Fläche von Thunstetten/Bützberg gilt als Wald. Zweitens erfolgt eine Bereinigung der Gemeindegrenzen im Zusammenhang mit den erfolgten Fusionen mit Unter- und Obersteckholz.

c) Feldabgrenzungen

Die "Feldabgrenzungen" im Zonenplan sind keine rechtsverbindlichen raumplanerischen Festlegungen, sondern dienen lediglich als hinweisende Hilfestellung zur Lokalisierung von geschützten Naturobjekten ausserhalb der Bauzonen. Da sie keinen rechtsverbindlichen Charakter haben, handelt es sich bei den nun notwendigen Anpassungen nur um eine formelle Bereinigung des Zonenplans. Neu werden die Feldabgrenzungen blau dargestellt, um sie klar von den verbindlichen Waldgrenzen (rot) zu unterscheiden. Das System wurde zudem neu auf den Ortsteil Obersteckholz angewendet (neues Feld "O"). Für Untersteckholz wurde auf die Erstellung einer detaillierten Objektliste verzichtet. Die Natur- und Landschaftsplanung soll für alle Ortsteile im Rahmen der erwähnten Gesamtrevision grundlegend und einheitlich überarbeitet werden.

d) Korrektur von abweichenden Wirkungssperimetern von bestehenden Überbauungsordnungen im Zonenplan und Nachführung der Überbauungsordnungen, die seit 2004 erlassen wurden

Bestehende räumliche Unstimmigkeiten zwischen dem Zonenplan und den geltenden Wirkungssperimetern der gültigen Überbauungsordnungen werden bereinigt und sind nun im neuen Zonenplan so dargestellt, dass sie den im jeweiligen Überbauungsplan der Überbauungsordnung festgelegten und durch den Kanton genehmigten Wirkungsbereichen entsprechen und überdies korrekt bezeichnet sind.

Die seit 2004 erlassenen neuen Überbauungsordnungen wurden im neuen Zonenplan nachgeführt.

e) Darstellung von Strassen-Überbauungsordnungen und Baulinienplänen sowie weitere Bereinigungen von Sondernutzungsplanungen

Strassen-Überbauungsordnungen sowie Strassen- und Baulinienpläne sind neu hinweisend im Zonenplan eingetragen mit dem Ziel, eine vollständige Übersicht über alle vorhandenen Sondernutzungsplanungen zu schaffen, gestützt auf das mit dem Kanton (AGR) 2016 überarbeitete Planverzeichnis. Es handelt sich um sieben Strassen-Überbauungsordnungen und um vier Baulinienpläne.

Die Kontrolle und Bereinigung der Darstellung der Sondernutzungsplanungen ergab weiteren Bereinigungsbedarf, allesamt ebenfalls ohne inhaltliche Auswirkungen. Es betrifft dies die Überbauungsordnung Nr. 24 "Entwidmung Wiesenstrasse" (kann aufgehoben werden, da die Entwidmung umgesetzt ist), die Überbauungsordnung Nr. 7 "Dreifachhalle Kreuzfeld", die Überbauungsordnung Nr. 32 "Kirchenfeld", die Überbauungsordnung Nr. 105 "Steiachermatte".

f) Darstellung der Lärmempfindlichkeitsstufen

Die Lärmempfindlichkeitsstufen (ES) sind bereits abschliessend im Baureglement geregelt. Die bisherige zusätzliche Ausführung der ES in der Legende des Zonenplans werden gestrichen. Es handelt sich dabei um eine rein formelle Korrektur. Es werden keine inhaltlichen Änderungen an der Zuordnung der Lärmempfindlichkeitsstufen vorgenommen.

g) Verkehrsflächen

Der ÖREB-Kataster verlangt, dass Verkehrsflächen (Strassen) neu flächendeckend den anstossenden Bauzonen bis zur Strassenmitte zugerechnet werden. Da diese rechtlich korrekte Darstellung (Strassen sind rechtlich je hälftig den jeweils anstossenden Bauzonen zuzurechnen) die Lesbarkeit des Zonenplans verschlechtert, wird eine neue, hinweisende Ebene "Verkehrsfläche" darübergelegt. Diese Ebene hat keine Rechtswirkung und dient einzig dazu, die bisherige, gewohnte Optik der Strassen- und Bahnanlagen im Plan beizubehalten.

h) Grundwasserschutzzonen

Das Gebiet Hårdli war im bisherigen Zonenplan als Gewässerschutzzone ausgeschieden. 2015 wurde diese Gewässerschutzzone auf kantonaler Ebene aufgehoben. Das wird im neuen Zonenplan nachgeführt.

i) Bauinventar

Das Bauinventar bleibt hinweisend im Kernzonenplan dargestellt und wird gemäss der laufenden Überarbeitung aktualisiert. Es bleibt behördenverbindlich, wobei die definitive Einstufung eines Objekts erst im Baubewilligungsverfahren erfolgt. Eine verbindliche Umsetzung des gesamten Bauinventars im Zonenplan wird erst im Rahmen der bereits mehrfach erwähnten nächsten Gesamtrevision der baurechtlichen Grundordnung geprüft. Die Überarbeitung der Baugruppen durch den Kanton ist abgeschlossen. Deren neue überarbeitete Perimeter sind im neuen Zonenplan eingetragen.

6. Verfahren zur Erarbeitung dieser Teilrevision

Mit Beschluss des Stadtrats vom 27. August 2018 wurde das Verfahren zur vorliegenden Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung mit folgendem Beschluss eingeleitet: "Das Projekt zur technischen Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung: Umsetzung der Verordnung über die Begriffe und Messweisen (BMBV) / Zusammenführung der baurechtlichen Grundordnungen von Langenthal und dem Ortsteil Untersteckholz wurde genehmigt und der erforderliche Kredit zu Lasten der Investitionsrechnung von Fr. 176'000.00 (inkl. MwSt.) wurde bewilligt."

Das Verfahren der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung umfasste die öffentliche Mitwirkung, die (obligatorische) kantonale Vorprüfung und zwei öffentliche Auflagen. Als nächste Schritte folgen nun die Genehmigung der Teilrevision durch die Stimmberechtigten und im Anschluss daran die kantonale Genehmigung. Anschliessend erfolgt die Inkraftsetzung.

6.1 Öffentliche Mitwirkung

Der Gemeinderat gab den Entwurf der vorliegenden Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung mit Beschluss vom 11. November 2020 zur öffentlichen Mitwirkung und anschliessend zur kantonalen Vorprüfung frei. Vom 3. Dezember 2020 bis zum 3. Februar 2021 fand das Mitwirkungsverfahren dazu statt. Es gingen zwei Eingaben von regionalen Interessengruppen ein, die das Baureglement betrafen. Privatpersonen reichten keine Eingaben ein. Die zwei eingegangenen Stellungnahmen wurden ausgewertet, woraufhin mehrere technische Anpassungen an der Revisionsvorlage vorgenommen wurden (Art. 18 a, Art. 19, Art. 24 Abs. 2, Art. 31 Baureglement, Überarbeitung der Skizzen im Anhang des Baureglements).

6.2 Kantonale Vorprüfung

Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens gab der Gemeinderat am 7. Juli 2021 die revidierten Unterlagen zuhanden der obligatorischen kantonalen Vorprüfung beim AGR frei. Das AGR prüfte die Teilrevision unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit. Mit Bericht vom 3. März 2022 teilte das AGR der Stadt die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung mit, welche zu neuerlichen Anpassungen führten. **Mit der Vornahme dieser Anpassungen ist die nunmehr zur Beschlussfassung vorgelegte teilrevidierte baurechtliche Grundordnung genehmigungsfähig. Es bestehen keine Genehmigungsvorbehalte.**

6.3 Öffentliche Auflagen

6.3.1 Erste öffentliche Auflage

An der Sitzung vom 14. Juni 2023 billigte der Gemeinderat die aufgrund der kantonalen Vorprüfung vorgenommenen Änderungen und beschloss die Durchführung der öffentlichen Auflage. Diese fand vom 18. August bis zum 18. September 2023 statt. Es gingen zwölf Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen ein.

6.3.2 Zweite öffentliche Auflage

Auf der Grundlage der Einsprachen, den durchgeführten Einspracheverhandlungen sowie zwischenzeitlich neuerlich geänderter Rahmenbedingungen wurden die Dokumente nochmals überarbeitet und mit Beschluss vom 9. Oktober 2024 vom Gemeinderat für eine zweite öffentliche Auflage freigegeben. Diese fand vom 27. März bis zum 28. April 2025 statt. Während dieser zweiten öffentlichen Auflage wurden keine neuen Einsprachen oder Rechtsverwahrungen eingereicht.

7. Einsprachen aus der ersten öffentlichen Auflage

Während der ersten öffentlichen Auflagefrist gingen wie erwähnt zwölf Einsprachen und zwei Rechtsverwahrungen ein. Zwei Einsprachen wurden zurückgezogen.

7.1 Einsprachepunkte

7.1.1 Schaffung einer Grünanlagenzone beim Hirschpark/Musterplatz und beim Schorenweiher

Es war vorgesehen, beim Hirschpark/Musterplatz und beim Schorenweiher neu sogenannte Grünanlagezonen einzuführen. Dagegen wurden neun weitgehend gleichlautende Einsprachen, welche sich vor allem vor allem gegen die neu angedachte Grünanlagezone beim Hirschpark/Musterplatz richteten, eingereicht.

Der Gemeinderat kam zum Schluss, im Rahmen der zweiten öffentlichen Auflage auf die Einführung der genannten Grünanlagezonen zu verzichten. Im Anschluss an diesen Beschluss wurden zwei Einsprache zurückgezogen und fünf Einsprachen unter dem Vorbehalt zurückgezogen, dass auf die Neuschaffung der Grünanlagezonen im Rahmen dieser Teilrevision verzichtet wird. Weil ein Rückzug von Einsprachen - rechtlich betrachtet - nur vorbehaltlos gültig ist, gelten aktuell weiterhin sämtliche zehn Einsprachen als nicht erledigt, obwohl die zweite öffentliche Auflage und damit die aktuellen Dokumente wie gesagt die Schaffung dieser Grünanlagezonen schon nicht mehr beinhaltete (der neu vorgesehene Art. 51a wurde vor der zweiten öffentlichen Auflage aus dem Baureglement und dem Zonenplan entfernt). Die sieben Einsprachen werden spätestens mit dem Beschluss der Stimmberechtigten über die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung gegenstandslos.

7.1.2 Freilegung des Rickenbächli im Ortsteil Obersteckholz

Drei Einsprachen richten sich gegen die Freilegung des Rickenbächli. Der neue Art. 60 Abs. 3 des Baureglements wurde unverändert aus dem Baureglement Obersteckholz (dort: bisher Art. 38) übernommen. Die Bestimmungen galten also bereits bis anhin und wurden nicht verändert.

7.1.3 Richtplan Siedlungsentwicklung Obersteckholz

Eine Einsprache richtet sich nicht nur gegen die Freilegung des Rickenbächli (siehe Ziff. 6.1.2), sondern auch gegen den Richtplan Siedlungsentwicklung Obersteckholz. Der Richtplan Siedlungsentwicklung der ehemaligen Gemeinde Obersteckholz wurde unverändert beibehalten.

7.2 Ergebnis

Aktuell sind zehn Einsprachen hängig. Es wird dem dafür zuständigen AGR beantragt, im Rahmen der Genehmigung der teilrevidierten baurechtlichen Grundordnung alle Einsprachen abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist und/oder soweit die Einsprachen mit dem Beschluss der Stimmberechtigten über diese Teilrevision nicht gegenstandslos werden. Beide eingereichten Rechtsverwahrungen werden vorgemerkt.

8. Teilrevision des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung

Durch die Einführung der neu geschaffenen örtliche Fachstelle gemäss Art. 99b BauV (vgl. Ziff. 4.2.4.1 oben) muss auch das Reglement über die Organisation der Stadtverwaltung (OrgR) angepasst werden. Die Zuständigkeit zur Beschlussfassung über diese Reglementsänderung liegt nicht bei den Stimmberechtigten, sondern beim Stadtrat und wurde an der **Stadtratssitzung vom2026** unter dem Vorbehalt beschlossen, dass die Stimmberechtigten der Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung zustimmen. Zudem unterliegt der Beschluss des Stadtrates in diesem Punkt dem fakultativen Referendum.

9. Konsequenzen bei einer Ablehnung der Vorlage

Bei einer Ablehnung dieser Vorlage werden namentlich

- die beschriebenen Zielsetzungen dieser Teilrevision nicht erreicht. Insbesondere verfügen die Gemeindeteile Langenthal, Unter- und Obersteckholz weiterhin über drei unterschiedliche baurechtliche Grundordnungen.
- die Anpassungen an die BMBV nicht mehr innert der gesetzlichen Frist (31. Dezember 2028; vgl. Art. 34 Abs. 1 BMBV) erfolgen, mit der Konsequenz, dass für die Stadt Langenthal ab dem 1. Dezember 2029 automatisch die Bestimmungen der BMBV gelten (vgl. Art. 34 Abs. 3 BMBV). Somit müsste die Gemeinde neu-rechtliche Begriffe anwenden, ohne dass entsprechende Masse im Baureglement definiert wären. Hierdurch entstünde eine grosse Rechtsunsicherheit.
- die weiteren vorgeschlagenen Anpassungen wie die Einsetzung der örtlichen Fachstelle und die Verflachungen und Vereinfachungen im Rahmen der Zuständigkeit zur Erteilung von Baubewilligungen nicht umgesetzt,
- massgebliche und kostenintensive Vorarbeiten gegenstandslos.

10. Finanzielle Auswirkungen

Diese Teilrevision hat keine finanziellen Auswirkungen.

11. Inkraftsetzung

Gemäss Art. 69 Abs. 1 BR tritt die vorliegende Teilrevision am Tag nach der Publikation der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

12. Zuständigkeiten zum Beschluss

Die Gesamtheit der in Gemeindeangelegenheiten Stimmberechtigten beschliesst nach Art. 34 Abs. 1 Ziff. 4 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 über den Erlass, die Änderung oder die Aufhebung der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenplan).

13. Gemeindebeschluss

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

Gemeindebeschluss

Die Einwohnergemeinde Langenthal, gestützt auf Art. Art. 34 Abs. 1 Ziff. 4 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 und nach Kenntnisnahme der Botschaft des Stadtrates vom **XX.XXX.2026**,

beschliesst:

1. Die Teilrevision der baurechtlichen Grundordnung, umfassend das Baureglement in der Fassung vom 20. April 2026 (Beilage 1) und den Zonenplan Siedlung und Landschaft in der Fassung vom 20. April 2026 (Beilage 2), wird genehmigt.
2. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.

Langenthal, **31. Juli 2026**

IM NAMEN DES STADTRATES

Der Präsident:

Diego Clavadetscher

Die Sekretärin:

Barbara Labbé

Beilagen:

Beilage 1: Entwurf des Baureglements (Fassung vom 20. April 2026)

Beilage 2: Entwurf des Zonenplans Siedlung und Landschaft (Fassung vom 20. April 2026)

Hinweis: Die Grundlageakten zu dieser Vorlage können Sie während den Bürozeiten (Montag 08.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr, Dienstag 08.00 – 12.00 Uhr, Mittwoch und Donnerstag 08.00 – 12.00 Uhr und 14.00 – 17.00 Uhr, sowie Freitag 07.00 – 14.00 Uhr) im Verwaltungszentrum an der Jurastrasse 22, beim Schalter der Einwohnerdienste einsehen.

Zudem können Sie diese Botschaft als PDF-Datei unter www.langenthal.ch herunterladen.

Selbstverständlich stehen wir Ihnen auch für Fragen zur Verfügung (Tel. 062 916 22 24).

Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.

Beschwerden sind zu richten an: Regierungsstatthalteramt Oberaargau, Schloss, Städtli 26, 3380 Wangen a. A.



Stand: Beschlussfassung

20. April 2026

Beilage 1 zu Abstimmungsbotschaft
Traktandum Nr. 10
Stadtratssitzung vom 26. Oktober 2026
(Fortsetzung der STR-Sitzung vom 19. Oktober 2026)

2. Teilrevision der Ortsplanung

Anpassung an die BMBV / Integration Ortsplanungen Unter -und Obersteckholz

Änderungserlass Baureglement vom 30. November 2003 (in Kraft ab 31. März 2004)

5.1 R

Anpassungen an die BMBV und weitere Änderungen
(rot und ~~rot durchstrichen~~ dargestellt)

Integration Baureglement Untersteckholz
(rot und ~~rot durchstrichen~~ sowie gelb hinterlegt dargestellt)

Integration Baureglement Obersteckholz
(rot und ~~rot durchstrichen~~ sowie grün hinterlegt dargestellt)



Abkürzungen

A	Arbeitszone
Abs.	Absatz
AGR	Amt für Gemeinden und Raumordnung
Art.	Artikel
AZ	Ausnützungsziffer
a.T.	Alte Teilung
BauG	Baugesetz vom 9. Juni 1985 (BSG 721.0)
BauV	Bauverordnung vom 6. März 1985 (BSG 721.1)
BewD	Dekret vom 22. März 1994 über das Baubewilligungsverfahren (Baubewilligungsdekret; BSG 725.1)
BMBV	Verordnung vom 25. Mai 2011 über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BSG 721.3)
BVD	Bau- und Verkehrsdirektion
EG	Einführungsgesetz
EG ZGB	Gesetz vom 28. Mai 1911 betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (BSG 211.1)
ES	Empfindlichkeitsstufe
FH	Firsthöhe
Fh gi	Fassadenhöhe giebelseitig
Fh tr	Fassadenhöhe traufseitig
G	Geschoss
GA	GebäudeGrenzabstand
GB	Gebäudebreite
BR	Gemeindebaureglement
GF	Geschossfläche
GFZo	Geschossflächenziffer oberirdisch
GG	Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (BSG 170.11)
gGA	grosser Grenzabstand
GH	Gebäudehöhe
GL	Gebäudelänge
K	Kernzone
kGA	kleiner Grenzabstand
KoG	Koordinationsgesetz vom 21. März 1994 (BSG 724.1)



LK	Ländliche Kernzonen
LS	Lärmempfindlichkeitsstufe
LSV	Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986 (SR 814.41)
MZ	Mischzone
NBRD	Dekret vom 10. Februar 1970 über das Normalbaureglement (BSG 723.13)
n.T.	neue Teilung
OK	Oberkant
resp.	respektive
RPG	Bundesgesetz vom 22. Juni 1979 über die Raumplanung (Raumplanungsgesetz; SR 700)
RRB	Regierungsratsbeschluss
SG	Strassengesetz vom 4. Juni 2008 (BSG 732.11)
SBG	Gesetz über Bau und Unterhalt der Strassen
UeO	Überbauungsordnung
VG	Vollgeschosse
vgl.	vergleiche
WBG	Gesetz vom 14. Februar 1989 über Gewässerunterhalt und Wasserbau (Wasserbaugesetz; BSG 751.11)
W	Wohnzone
z.B.	zum Beispiel
ZGB	Schweizerisches Zivilgesetzbuch (SR 210)
ZöN	Zone für öffentliche Nutzungen
ZPP	Zone mit Planungspflicht
ZSF	Zone für Sport und Freizeitanlagen



BAUREGLEMENT

A) Allgemeines

Art. 1

1. Geltungsbe-
reich
- ¹ Das Baureglement, inklusive alle Anhänge, gilt für das ganze Gebiet der Stadt Langenthal ~~ohne Ortsteil Untersteckholz~~. Es bildet zusammen mit dem Zonenplan die baurechtliche Grundordnung der Stadt.
- ² *unverändert*
- ³ *unverändert*

Art. 2

unverändert

Art. 3

3. Verhältnis
zum Privat-
recht
- Im Verhältnis unter Nachbarn sind die Eigentumsbeschränkungen, insbesondere die Bau- und Pflanzabstände des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) und des bernischen Einführungsgesetzes zum Zivilgesetzbuch (EG ZGB) zu beachten.
- ~~(vgl. Beilage, Auszug aus dem Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch; Pflanzvorschriften)~~

Art. 4

4. Baubewilli-
gung
- ¹ *unverändert.*
- ² *unverändert*
- ³ Bauten und Anlagen dürfen erst erstellt, abgeändert oder abgebrochen werden, wenn hierfür eine rechtskräftige Baubewilligung sowie allenfalls weitere nach besonderer Gesetzgebung notwendige Bewilligungen vorliegen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über den vorzeitigen Baubeginn und die Befreiung von der Bewilligungserfordernis (Art. 1 ~~b Abs. 3~~ BauG, Art. 5 BewD).



Art. 5

unverändert

Art. 6

unverändert

B) Baupolizeiliche Vorschriften

I. Erschliessung

Art. 7

unverändert

Art. 8

unverändert

Art. 9

unverändert

II. Bauweise

Art. 10

unverändert

Art. 11

unverändert

Art. 12

3. Geschlossene ¹ *unverändert*
Bauweise

² Bei geschlossener Bauweise müssen Höfe und Hintergebäude durch Zufahrten von mindestens 3.00 m lichter Breite und 3.50 m lichter Höhe mit der Strasse verbunden sein.

³ Erker, Balkone und Vordächer über dem Erdgeschoss ersten Vollgeschoss dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Nachbarn oder der Nachbarin seitlich nicht näher als um das Mass ihres Vorsprunges an die Grenze heranreichen.



III. Bauabstände und Gebäudeabmessungen

Art. 13

unverändert

Art. 14

2. Bauabstände von Strassen und Eisenbahnanlagen und dergleichen
- ¹ Wo keine Baulinien vorhanden sind, betragen die Abstände von Gebäuden und ähnlichen baulichen Anlagen längs Kantonsstrassen und wichtigen Gemeindestrassen mindestens 5.00 m, längs der übrigen öffentlichen Strassen mindestens 3.60 m und längs Fusswegen und selbstständigen Radwegen mindestens 2.00 m (Art. ~~63~~ SBG 80 SG).
- ² Die Strassen, für welche der im Abs. 1 erwähnte grössere Bauabstand von mindestens 5.00 m gilt, sind im **Plan im** Anhang V dieses Reglements aufgeführt.
- ³ Bauten und Anlagen wie ungedeckte Parkplätze, ungedeckte Veloabstellplätze, Versickerungsanlagen, Schächte und dergleichen, welche das Niveau der angrenzenden Strasse um weniger als 1.20 m überragen, die Verkehrssicherheit nicht gefährden und ausserhalb des Lichtraumprofils liegen, sind im Strassenabstand von Gemeindestrassen und Privatstrassen im Gemeingebrauch zulässig. Bei Privatstrassen im Gemeingebrauch bleiben überdies die Bestimmungen des EG ZGB, vorbehalten.
- ⁴ Der Strassenabstand wird vom Fahrbahnrand aus gemessen (vgl. Anhang V).
- ⁵ Im Übrigen gelten die Bestimmungen des Strassen**ba**gesetzes und der weiteren übergeordneten Gesetzgebung (Eisenbahnrecht, **Rohrleitungsgesetzgebung**, etc.).

Art. 15

3. Wasserbaupolizeilicher Abstand; Ortsteil Langenthal
- ¹ Von den Gewässern ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, insbesondere zum Schutz des Ortsbildes, der Natur und der Landschaft, ein Abstand von 10.00 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante gemessen.

Art. 15a

- 3a. Wasserbaupolizeilicher Abstand; Ortsteil Obersteckholz
- ¹ Von den offenen und eingedolten Gewässern (Art. 3 Abs. 1 WBG) ist, sofern der Bauabstand nicht durch eine Baulinie bestimmt ist, insbesondere zum Schutz des Ortsbildes, der Natur und der Landschaft, ein Abstand von 10.00 m zu wahren. Er wird von der oberen Böschungskante gemessen.
- ² Die reglementarischen Grenzabstände gehen diesem Abstand vor, wenn sie einen grösseren Bauabstand ergeben.
- ³ Im Übrigen gilt für Bauten an Gewässern Art. 48 WBG.

**Art. 15b**

3b. Wasserbau-
polizeilicher
Abstand;
Ortsteil Unter-
steckholz

Längs der Gewässer gilt zum Schutze des Ortsbildes, der Natur und Landschaft ein Bauabstand von 10.00 m. Er wird von der oberen Böschungskante gemessen. Im Übrigen gilt Art. 48 WBG.

Art. 16

4. Grosser und
kleiner Grenz-
abstand bei
Haupt Gge-
bäuden und
bewohnten
An- und Ne-
benbauten

¹ Der grosse Grenzabstand ~~gilt für die besonnte Längsseite des Hauptgebäudes~~ gGA bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung zwischen der projizierten Fassadenlinie auf einer Seite des Gebäudes und der Parzellengrenze; er wird rechtwinklig zu ihr gemessen. ~~Kann die besonnte Längsseite nicht eindeutig ermittelt werden, wie bei annähernd quadratischen oder unregelmässigen Gebäuden und bei Ost-West-Orientierung der Wohn- und Arbeitsräume, oder bei ausgesprochenen Aussichtsagen, so bestimmt die Baubewilligungsbehörde die Anordnung der Grenzabstände.~~ Die Bauherrschaft bestimmt, auf welcher Fassade, die Nordfassade und Fassaden ohne Wohn- oder Arbeitsräume ausgenommen, der grosse Grenzabstand gemessen wird.

² Der kleine Grenzabstand kGA gilt für ~~die Schmalseiten und die beschattete Längsseite~~ übrigen Seiten eines Gebäudes. Er bezeichnet die zulässige kürzeste Entfernung ~~der Fassade (Umfassungswand) von~~ zwischen der projizierten Fassadenlinie und der Grundstücksgrenze.

³ *unverändert*

⁴ *unverändert*

Art. 17

5. Grenzabstand
für ~~unbe-
wohnte~~ An-
und ~~Neben-
Kleinbauten~~

¹ ~~Für An- und NebenKleinbauten sind Gebäude, deren Fassadenhöhe traufseitig nicht mehr als 4.00 m, die Fassadenhöhe giebelseitig nicht mehr als 5.50 m und deren anrechenbare Gebäudefläche nicht mehr als 60.00 m² beträgt. die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, Für An- und Kleinbauten genügt allseitig ein Grenzabstand von 2.00 m. sofern die mittlere Gebäudehöhe dieser Bauten 4.00 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen. Der First darf die zulässige Gebäudehöhe nicht mehr als beträgt 15.50 m überragen.~~

² Der Grenzanbau ist gestattet, wenn die Nachbarin bzw. der Nachbar zustimmt oder wenn an eine nachbarliches, an der Grenze stehendes ~~Nebengebäude~~ Kleinbaute angebaut werden kann. Vorbehalten bleibt die Bestimmung über die Gesamtlänge der Gebäude gemäss Art. 20 Abs. 2 i.V. mit Art. 31.

³ ~~Gedekte Sitzplätze, gleich welcher Grösse, haben einen kleinen Grenzabstand einzuhalten.~~

⁴ ~~Für Schwimmbassins ist allseitig ein kleiner Grenzabstand einzuhalten.~~



Art. 17a

5a. Grenzabstand ¹ unverändert

für gedeckte
Sitzplätze
und
Schwimmbas-
sins

² Für alle Arten von Schwimmbassins ist allseitig ein kleiner Grenzabstand einzuhalten.

Art. 17b

5b. Grenzabstand
für einge-
schossige Ge-
bäudeteile
und kleinere
Gebäude

In der ländlichen Kernzone im Ortsteil Untersteckholz genügt für eingeschossige Gebäudeteile sowie für kleinere Gebäude von weniger als 30 m² mit einer Fassadenhöhe traufseitig von weniger als 3.00 m ein Grenzabstand von 3.00 m.

Art. 18

6. Grenzabstand
für unterirdi-
sche Bauten
und Bauteile
Unterniveau-
bauten

¹ ~~Bauten und Bauteile~~ Unterniveaubauten ragen maximal ~~die den gewachsenen Boden um nicht mehr als 1.20 m überragen~~ das massgebende Terrain hinaus. ~~dürfen bis 1.00 m an die Grundstücksgrenze, mit schriftlicher Zustimmung des Nachbarn bis zur Grundstücksgrenze, heranreichen. Art. 17 Abs. 4 bleibt vorbehalten.~~

² Unterirdische Bauten sind Gebäude, die mit Ausnahme der Erschliessung sowie der Geländer und Brüstungen, vollständig unter dem massgebenden Terrain liegen.

³ Unter Vorbehalt von Art. 17a Abs. 2 gilt für Unterniveaubauten und unterirdische Bauten ein Grenzabstand von 1.00 m.

Art. 18a

6a. Grenzabstand
für das mass-
gebende Ter-
rain nicht
überragende
Bauten und
Anlagen

Andere das massgebende Terrain nicht überragende Bauten und Anlagen, wie ungedeckte Parkplätze, ungedeckte Veloabstellplätze, Versickerungsanlagen, Schächte und dergleichen, die nicht als unterirdische Bauten oder Unterniveaubauten gelten, haben einen Grenzabstand von 1.00 m einzuhalten. Mit schriftlichem Einverständnis des Nachbarn oder der Nachbarin können sie direkt an die Grundstücksgrenze gebaut werden.

Art. 19

7. Vorspring-
ende offene
Gebäude Bau-
teile

Vorspringende offene GebäudeBauteile wie Vordächer, Vortreppen, Balkone (auch mit Seitenwänden) und dergleichen ~~sowie Kamine~~ dürfen, von der ~~Umfassungsmauer~~ Fassadenflucht aus gemessen, höchstens 1.50 m in den Grenzabstand hineinragen. Weiter gelten folgende Masse:

a) Sie dürfen nicht mehr als 4.00 m über die Fassadenflucht hinausragen und

b) der zulässige Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts beträgt maximal 50%.



Art. 20

8. Näherbau

- ¹ Mit schriftlicher Zustimmung der Nachbarin bzw. des Nachbarn darf der Grenzabstand unterschritten oder aufgehoben werden, ~~sofern der Gebäudeabstand gewährleistet ist.~~
- ² An- und ~~Neben~~Kleinbauten im Sinne von Art. 17 können auf der Grenze zusammengebaut werden, wenn dadurch die höchstzulässige Gebäudelänge (Art. 31 und Art. 33) nicht überschritten wird.
- ³ Bei fehlender nachbarlicher Zustimmung oder Anbaubefugnis an nachbarliche Grenzbauten, ist ein Näherbau nur mit Ausnahmegewilligung gemäss Art. 26 ff. BauG gestattet. Der privatrechtliche Minimalabstand (Art. 79 ff. EG ZGB) ~~vgl. Beilage~~ darf dabei nicht unterschritten werden.

Art. 21

9. Gebäudeabstand

- ¹ ~~Der Abstand zweier Gebäude~~ Der Gebäudeabstand ist die Entfernung zwischen den projizierten Fassadenlinien zweier benachbarter Gebäude. Er muss wenigstens der Summe der dazwischenliegenden, für sie vorgeschriebenen Grenzabstände entsprechen. Bei Gebäuden auf demselben Grundstück wird er berechnet, wie wenn eine Grenze zwischen ihnen läge.
- ² ~~Für unbewohnte An- und Nebenbauten im Sinne von Art. 17 kann die Baubewilligungsbehörde den Gebäudeabstand auf demselben Grundstück, und mit Zustimmung der Nachbarin bzw. des Nachbarn gegenüber Nachbarbauten herabsetzen oder aufheben, wenn nicht öffentliche Interessen entgegenstehen.~~ Für Gebäude sowie Bauten und Anlagen nach den Artikeln 17 sowie 18 und 18a gilt kein Gebäudeabstand. Für mindestens einseitig offene Bauten nach Art. 17a Abs. 1 gilt ebenfalls kein Gebäudeabstand.
- ³ *unverändert*
- ⁴ Der ordentliche reglementarische Gebäudeabstand reduziert sich durch die Einräumung von Näherbaurechten um maximal 25%.
- ⁵ *unverändert*

IV. Gebäudehöhe-Fassadenhöhe

Art. 22

1. Grundsatz

- ¹ ~~Die Gebäudehöhe wird in den Fassadenmitten gemessen, und zwar vom gewachsenen Boden bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit Oberkante des Dachsparrens, bei Flachdächern bis oberkant offene oder geschlossene Brüstung.~~ Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.



² ~~Giebfelder und~~ Abgrabungen auf einer Fassadenseite für einzelne Hauseingänge und Garagezufahrten werden nicht angerechnet, wenn sie insgesamt maximal 6.00 m betragen.

³ ~~Die zulässige Gebäudehöhe (Art. 31) darf auf keiner Gebäudeseite überschritten sein.~~ Bei Bauten am Hang ist, ~~talseits ausser hangseitig~~, eine Mehrhöhe von 1.00 m gestattet. Als Hang gilt eine Neigung des ~~gewachsenen Bodens~~ massgebenden ~~Terrains~~, die in der Falllinie gemessen innerhalb des Gebäudegrundrisses wenigstens 10% beträgt.

⁴ ~~Die zulässige Gebäudehöhe darf nicht durch nachträgliche Abgrabungen überschritten werden.~~

~~Bei Gebäuden, die in der Höhe und im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen (vgl. Anhang VI).~~

~~Als Staffelung in der Höhe und im Grundriss gilt ein Versetzen bzw. ein Vor- oder Rücksprung von wenigstens 2.00 m. Fassadenrücksprünge, gebildet durch Balkone, Sitzplätze und dergleichen werden nicht berücksichtigt.~~

Art. 22a

2. Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) Die Fassadenhöhe traufseitig gilt bei Gebäuden mit Schrägdach (ab einer Dachneigung von 5%) für die traufseitigen Fassaden, Gebäuden mit Pultdächern, mit anderen Dächern mit bloss einer Traufseite und bei Gebäuden mit einer anderen Dachform auf zwei Seiten. Die Messweise richtet sich nach Art. 15 BMBV in Verbindung mit Anhang Figur 4.2 BMBV sowie den erläuternden Schemaskizzen im Anhang VI.

Art. 23

3. Firsthöhe Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) ~~Als Firsthöhe gilt der Abstand zwischen Gebäudehöhe und der obersten Kante des Dachsparrens (Firstsparren).~~
Die Fassadenhöhe giebelseitig gilt bei Gebäuden mit Schrägdach auf den Giebelseiten, bei Gebäuden mit einer anderen Dachform auf zwei Seiten. Die Messweise richtet sich nach Art. 15 BMBV in Verbindung mit Anhang Figur 4.2 BMBV sowie den erläuternden Schemaskizzen im Anhang VI.

V. Dachaufbauten und Dachgestaltung

Art. 24

1. Grundsatz ¹ unverändert
² unverändert
³ Lukarnen und Dacheinschnitte sind nur auf einer Ebene zulässig und dürfen zusammen mit Dachflächenfenstern und andern Dachaufbauten nicht mehr als die Hälfte des Fassadenlängensegments des obersten Vollgeschosses aufweisen. In einer 2. Ebene des Daches sind nur Dachflächenfenster (gemessen in der Dachfläche) und Gauben (gemessen in der Ansicht) mit je höchstens 0.546 m² Lichtfläche gestattet.



⁴ *unverändert*

Art. 25

2. Satteldächer: ¹ Die zulässige Dachneigung von Satteldächern ist innerhalb eines Profils, gebildet aus einer maximal Dachneigung von 45° über der zulässigen Fassadenhöhe traufseitig, frei.
- ~~Dachneigung; Begrenzung anderer Dachformen Attika- und Flachdachaufbauten~~ ² ~~Auf Flachdächern ist innerhalb des zulässigen Gebäudeprofils, ein Attikageschoss zulässig~~ Andere Dachformen dürfen das Gebäudeprofil, das sich aus einem zulässigen gleichgeneigten Satteldach in Verbindung mit der zulässigen Fassadenhöhe giebel- und traufseitig ergibt, nicht überschreiten (vgl. Anhang VI), wobei bei Attikageschossen ein Flachdachvorsprung bis 0.50 m in das Gebäudeprofil ragen darf.
- ³ *unverändert*
- ⁴ Technisch bedingte Dachaufbauten wie ein Kamin, dürfen über das Dachprofil ragen, müssen aber auf das aus technisch bedingten Gründen notwendige Mass beschränkt sein.

VI. ~~Ausnutzung~~ Mass der baulichen Nutzung

Art. 26

1. ~~Ausnutzungsziffer~~-Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) ¹ Für den Begriff der Ausnutzungsziffer gilt die Begriffsbestimmung in Art. 93 BauV. An die Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) werden Geschossflächen (GF) in Geschossen, welche im Mittel aller Fassaden weniger als 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen, sowie in unterirdischen Bauten und in Unterniveaubauten nicht angerechnet. Dabei werden Abgrabungen nach Art. 22 Abs. 2 nicht angerechnet.
- ² ~~Das~~ Die maximal zulässige ~~Mass der Ausnutzung~~ Geschossflächenziffer oberirdisch richtet sich nach Art. 31.

Art. 27

2. Ausbau von bestehendem Dachraum ¹ Bei Bauvorhaben, die vor dem 1. Januar 1997 bewilligt worden sind, kann der bestehende Dachraum zu Wohn- und Arbeitsräumen ausgebaut werden, auch wenn dadurch die zulässige ~~Ausnutzung~~ Geschossflächenziffer oberirdisch soweit überschritten wird, als dies für den vollständigen Dachraumausbau erforderlich ist.
- ² *unverändert*

Art. 28

3. Abparzellierung ³ Bei Abparzellierungen nach Erteilung der Baubewilligung darf die ~~Ausnutzungsziffer~~ Geschossflächenziffer oberirdisch, über die Stammparzelle gerechnet, nicht überschritten werden.



VII. Umgebungsgestaltung

Art. 29

unverändert

C) Zonenvorschriften

I. Allgemeines

Art. 30

unverändert

Art. 31

2. Baupolizeiliche Masse

¹ Die baupolizeilichen Masse sind wie folgt einzuhalten:

Zone	AZ GFZo	GH Fh tr	FH Fh gi	GL	gGA	kGA	ES Stufe
W2/A	0.3 0.4	5.50 m	4 9.5 m	15.00 m	10.00 m	4.00 m	II
W2/B	0.4 0.5	7.50 m	11.5 m	25.00 m			
W2/C	0.5 0.6			30.00 m			
W2/D		5 6.00 m	9 10.00 m	25.00 m	8.00 m	5.00 m	
W3	0.65 0.75	10.50 m	5 15.50 m	40.00 m	13.00 m	5.00 m	
W4	0.80 0.9	13.50 m	5 18.50 m	50.00 m	15.00 m	6.00 m	III
MZ 2	0.6 0.7	7.50 m	4 11.50 m	35.00 m	10.00 m	4.00 m	
MZ 3	0.8 0.9	10.50 m	5 15.50 m	45.00 m	13.00 m	5.00 m	
LK 2		7.50 m	11.50 m	30.00 m	8.00 m	4.00 m	
K	ZPP: vgl. Art. 42 ff. BR						
Aa	-	Fh gi 18.00 m		-	Abstand =		IV
Ab		(grösste Höhe			1/2 der Gebäude-		III



Ac		der Gebäude)		höhe, Fh gi mind. 5.00 m	IV
----	--	--------------	--	-----------------------------	----

Legende

AZ	= Ausnutzungsziffer
GFZo	= Maximal zulässige Geschossflächenziffer oberirdisch (nach Art. 26 Abs. 1)
GH	= Gebäudehöhe
FH tr	= Fassadenhöhe traufseitig
FH	= Firsthöhe
Fh gi	= Fassadenhöhe giebelseitig
GL	= Gebäudelänge
gGA	= grosser Grenzabstand
kGA	= kleiner Grenzabstand
ES	= Empfindlichkeitsstufe gemäss Art. 43 LSV

² Die am 1. Januar 2020 rechtmässig bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Gbbl.-Nm. 228 und 498 sowie die traditionellen Bauernhäuser auf den Grundstücken 132, 216, 280, 283, 312, 314, 386, 394 und 424 in Obersteckholz dürfen über die Besitzstandsgarantie nach Art. 67 hinaus innerhalb des bestehenden Gebäudevolumens vollständig zonenkonform genutzt werden.

Art. 32

3. Besondere Bestimmungen

a) Gebäudehöhe Fassadenhöhe

¹ Für die Messweise der ~~Gebäude- und Firsthöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig gelten Art. 22 und Art. 23 BR sowie Art. 15 BMBV. Innerhalb des Gebäudeprofils, welches durch die ~~Gebäudehöhe, die Firsthöhe~~ Fassadenhöhe traufseitig und giebelseitig und eine maximale Dachneigung von 45° a.T. (50° n.T.) bestimmt ist, ist die Anordnung von Geschossen frei.

² Wenn das ~~Erdgeschoss~~ erste Vollgeschoss eine Geschosshöhe von minimal 3.50 m (Art. 17 Abs. 2 BMBV) (~~OK fertiger Boden gemessen~~) aufweist, ~~erhöht~~ erhöhen sich die zulässigen ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhen ~~um einen Meter auf 8.00 m~~ in der Zone MZ 2 ~~sowie, bzw. auf 11.00 m~~ in der Zone MZ 3 um 1.00 m.

³ Wird auf einem Flachdach eine von der Fassadenlinie zurückversetzte, innerhalb eines zulässigen Gebäudeprofils, gebildet aus einer maximalen Dachneigung von 45° über der zulässigen Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr), liegende Brüstung vorgesehen, gelten eine Fassadenhöhe traufseitig "Brüstung", respektive eine Fassadenhöhe giebelseitig "Brüstung", welche die Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr), resp. Fassadenhöhe giebelseitig (Fh gi) gemäss Art. 31 um 1.00 m übersteigen (vgl. Anhang VI, Ziff. VI, Skizze 2b "Begehbarer Flachdächer").

Art. 33

b) Gebäudelänge

⁴ Die Gebäudelänge gilt für Haupt~~bau~~engebäude. ~~Für unbewohnte Mit An- und Nebenbauten~~ gemäss Art. 17 ~~und 17b~~ erhöht sich die zulässige ~~Gesamtlänge~~ Gebäudelänge um maximal 10.00 m (vgl. Skizze im Anhang VI).



II. Bauzonen; Zonen- und Gebietsvorschriften

Art. 34

1. Wohnzonen (W)
a) Nutzung
- ¹ unverändert
- ² Nicht störende Kleingewerbe und Dienstleistungen sind zulässig, in den Zonen W2/A, W2/B und W2/C jedoch nur bis zu einem Drittel der zulässigen ~~Bruttogeschossfläche~~ Geschossflächen oberirdisch.
- ³ Verkaufsgeschäfte sind nur zulässig für den Verkauf von Gütern des täglichen Bedarfs und bis maximal 300 m² dem Verkauf dienende Verkaufs Geschossfläche.
- ⁴ ~~In den Zonen W2/A und W2/B sind pro Gebäude höchstens zwei Wohnungen zulässig.~~

Art. 35

unverändert

Art. 36

2. Mischzonen (MZ)
a) Nutzung
- ¹ unverändert
- ² Verkaufsgeschäfte sind bis maximal 300 m² dem Verkauf dienende Verkaufs Geschossfläche zulässig.

Art. 37

unverändert

Art. 37a

2a. Ländliche
Kernzonen
(LK)

- ¹ Es sind Wohnnutzungen sowie Gewerbe und Dienstleistungsnutzung zulässig. Es gelten die Bestimmungen der ES III nach Art. 43 LSV.
- ² Nutzungen, die zu einem überdurchschnittlichen Mass an quartierfremdem Verkehr führen, sind nicht zulässig.
- ³ Der ländliche Charakter des Ortsteils Untersteckholz ist zu erhalten.
- ⁴ In der ländlichen Kernzone sind Verkaufsgeschäfte bis maximal 300 m² dem Verkauf dienende Geschossfläche zulässig.

Art. 38

3. Arbeitszonen (Aa, Ab, Ac)
a) Nutzung
- ¹ unverändert
- ² Verkaufsgeschäfte sind in den Arbeitszonen Aa und Ab bis maximal 300 m² dem Verkauf dienende Geschossfläche ~~(mit Ausnahme von Art. 40)~~ zulässig.



³ *unverändert*

⁴ In der Arbeitszone Ab ist pro Betrieb, bei grösseren Betrieben pro 1'000 m² betrieblich genutzte ~~Bruttogeschossfläche~~ **Geschossfläche**, eine Wohnung zulässig.

⁵ *unverändert*

Art. 39

unverändert

Art. 40

unverändert

Art. 41

4. Kernzone
a) Umfang Nutzung

¹ *unverändert*

² *unverändert*

³ ~~Erdgeschossflächen~~ **Geschossflächen im ersten Vollgeschoss** entlang öffentlich zugänglicher Bereiche sind für Nutzungen mit Publikumsverkehr und für Arbeitsplätze (Läden, Dienstleistungen, Gewerbe) bestimmt und müssen deshalb bei Neubauten eine ~~Raumhöhe~~ **lichte Höhe** (Art. 17 Abs. 1 BMBV) von mindestens 3.50 m ~~Licht~~ aufweisen.

Art. 42

unverändert

Art. 43

- c) Kernzonenplan, Strukturmerkmale von Strassenräumen

¹ *unverändert*

² *unverändert*

³ Der Kernzonenplan und der Beschrieb der Strukturmerkmale sind beim Erlass von Überbauungsordnungen und bei der Beurteilung einzelner Bauvorhaben als massgebliche ~~Richtlinien~~ **Gestaltungsgrundsätze** zu beachten.

⁴ *unverändert*

Art. 44

unverändert

Art. 45

unverändert



Art. 46

- f) Prüfung von Bauvorhaben und Überbauungsordnungen
- Überbauungsordnungen und Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum sowie Bauvorhaben, die spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen, sind der ~~Bau- und Planungskommission~~ der örtlichen Fachstelle der Stadt Langenthal sowie den zuständigen kantonalen Fachstellen zur Stellungnahme zu unterbreiten. Die ~~Baubewilligungsbehörde~~ zuständigen Behörden trifft treffen ihren Entscheide in Kenntnis dieser Anträge.

Art. 47

unverändert

Art. 48

5. *unverändert*

Art. 49

6. Zone mit Planungspflicht 1 "Hinterberg"
- ¹ Planungszweck
- Die Zone mit Planungspflicht 1 Hinterberg bezweckt die Sicherstellung
- einer sich in die Situation einordnende Wohnüberbauung und deren Erschliessung, unter Einhaltung differenzierter Waldabstandslinien einerseits und unter Berücksichtigung der bestehenden Geländetopografie andererseits;
 - der Einordnung in die bestehende, geschützte Bausubstanz;
 - der Eigenständigkeit der Villa Hinterbergweg Nr. 26 und ihrer Aussenanlagen.
- ² Art und Mass der Nutzung richten sich grundsätzlich nach den Bestimmungen der Wohnzone
- ~~Ausnutzungsziffer AZ max. 0.4~~ Geschossflächenziffer oberirdisch 0.5.
 - Die maximalen Gebäudelängen und ~~Gebäudehöhen~~ Fassadenhöhen werden, unter Berücksichtigung der bestehenden schützens- und erhaltenswerten Bauten und Anlagen sowie der Geländetopografie, im Rahmen des Überbauungsplanes festgelegt.
- ³ *unverändert*
- ⁴ *unverändert*
- ⁵ Beizug örtliche Fachstelle (vgl. Art. 46)
- Überbauungsordnungen und Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum sowie Bauvorhaben, die spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen, sind der örtlichen Fachstelle der Stadt Langenthal zu unterbreiten.

Art. 49a

7. Zone mit Planungspflicht
- ¹ Planungszweck
- Die Zone mit Planungspflicht 2 Rankmatte bezweckt die Sicherstellung neuer Bauten



2 "Rank-
matte"

und Anlagen. Diese sind städtebaulich und architektonisch optimal in das beste-
hende Ortsbild einzufügen.

² Art Nutzung

- Wohnen
- Nicht störende Kleingewerbe und Dienstleistungen

³ Mass der Nutzung

- GFZo maximal: 0.7
- Fh gi maximal: 15.00 m

⁴ Gestaltungsgrundsätze für Neubauten, Anlagen und Aussenräume

- Bauten, Anlagen und Aussenräume sind nach einem detaillierten Gesamtkonzept zu gestalten.
- Städtebaulich und architektonisch attraktive private Wohnungsbauten mit klar de-
finierten und gestalteten Aussenräumen (Gärten, Plätze, Wege, Bepflanzungen)
sind in ausgewogenem Verhältnis öffentlich zugänglichen, durchgehenden Wegen
gegenüberzustellen.
- Wegeverbindungen sind möglichst direkt an das übergeordnete Wegenetz der Ge-
meinde anzuschliessen.

⁵ Strassenmässige Haupteerschliessung

- Über Murgenthalstrasse

⁶ Bezug örtliche Fachstelle (vgl. Art. 46)

- Überbauungsordnungen und Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf
den öffentlichen Raum sowie Bauvorhaben, die spezielle baugestalterische Fragen
aufwerfen, sind der örtlichen Fachstelle der Stadt Langenthal zu unterbreiten.

Art. 49b

8. Zone mit Pla-
nungspflicht
3 "Dorf Unter-
steckholz"

¹ Planungszweck

Die Zone mit Planungspflicht 3 Dorf Untersteckholz bezweckt die Sicherstellung

- einer sich in die Situation einordnende Wohnüberbauung und deren Erschlies-
sung, unter Schaffung eines dörflichen Charakters der Überbauung einerseits und
unter Berücksichtigung der bestehenden Geländetopografie andererseits.

² Art der Nutzung:

- Wohnen
- Mässig störende Gewerbe und Dienstleistungen

³ Mass der Nutzung:

- Fassadenhöhe traufseitig: 7.00 m
- Grenzabstand gegenüber ausserhalb der ZPP liegenden Grundstücken: 4.00 m



⁴ Gestaltungsgrundsätze für Neubauten, Anlagen und Aussenräume

- Verkehrsberuhigte Zufahrt
- Garagen sind für zwei und mehr Häuser zusammenzufassen und so anzuordnen, dass die Garagenvorplätze zusammen mit der Zufahrt einen gemeinsamen Spiel- und Aufenthaltsbereich ergeben
- Die Bauten haben einem einheitlichen Gestaltungskonzept zu folgen, massgebend sind dabei die Firstlinien, Dachformen sowie Gartenabgrenzungen gegenüber dem öffentlichen Raum

⁵ Bezug örtliche Fachstelle (vgl. Art. 46)

- Überbauungsordnungen und Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf den öffentlichen Raum sowie Bauvorhaben, die spezielle baugestalterische Fragen aufwerfen, sind der örtlichen Fachstelle der Stadt Langenthal zu unterbreiten.

III. Zonen für öffentliche Nutzungen

Art. 50

¹ unverändert

IV. Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

Art. 51

Zonen für Sport- und Freizeitanlagen

¹ unverändert

² unverändert

V. Grünzonen

Art. 52

unverändert

VI. Landwirtschaftszone

Art. 53

Landwirtschaftszone

¹ Das Bauen (Nutzungsart und Nutzungsmass) in der Landwirtschaftszone richtet sich nach dem übergeordneten Recht. Intensivlandwirtschaftsbetriebe sind ausgeschlossen. Art. 54 gilt sinngemäss.



² ~~Für Bauten ausserhalb der Bauzonen, welche eine Ausnahme nach Art. 24 RPG beanspruchen, gilt eine Gebäudehöhe von max. 7.00 m und eine Firsthöhe von max. 4.00 m, sowie das NBR. Es gilt die ES III nach Art. 43 LSV.~~

VII. Schutz- und Gefahrengebiete

Art. 54

1. ~~Zone für Quartiererhaltung~~ ~~Strukturgebiete~~ ~~Quartiererhaltung ist Strukturgebiete sind eine~~ die ~~Bauz~~Zone überlagernde Festlegungen und umfassten Gruppen von Einzelbauten mit speziellen Qualitäten, deren Eigenart wesentlich zum Wohnwert der Quartiere, ~~Weiler oder dem Wert von Orts- und Landschaftsbildern~~ beiträgt und die deshalb in ihrem Charakter erhalten werden sollen (vgl. Anhang IV).
- a) Gegenstand

Art. 55

- b) Bauweise
- ¹ Alle baulichen Vorkehren innerhalb dieser Gebiete müssen sich bestmöglich in die bestehende Bau- und Quartierstruktur einordnen. Die in den einzelnen Quartieren massgeblichen und zu beachtenden Strukturmerkmale sind im Anhang IV beschrieben.
- ² Gestaltungsfreiheit gemäss Art. 75 BauG ist nicht zulässig.

Art. 56

- c) Bauvorhaben mit Auswirkungen auf das ~~Quartier-~~Orts- und Landschaftsbild
- Bauvorhaben mit wesentlichen Auswirkungen auf das ~~Quartier~~ Orts- und Landschaftsbild sind der ~~Bau- und Planungskommission~~ der örtlichen Fachstelle der Stadt Langenthal zur Stellungnahme zu unterbreiten. Die Baubewilligungsbehörde trifft ihren Entscheid in Kenntnis dieser Stellungnahme.

Art. 57

- d) Beratung durch Bauinspektorat
- Es wird empfohlen, die grundsätzlichen Fragen in Bezug auf Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen von Bauten und Anlagen in einem möglichst frühen Stadium der Planung mit dem Bauinspektorat zu besprechen.

Art. 58

2. Bauinventar, bauliche Schutzobjekte
- ¹ Das Bauinventar ~~der~~ ist ein Inventar der schützenswerten und erhaltenswerten Baudenkmäler im Sinne der kantonalen Baugesetzgebung.
- ² Bauvorhaben an Objekten, welche im Inventar als schützenswert oder ~~innerhalb von Baugruppen als~~ erhaltenswert eingestuft sind, werden der kantonalen Denkmalpflege zur Stellungnahme unterbreitet. Die Baubewilligungsbehörde trifft ihren Entscheid in Kenntnis dieser Stellungnahme.



Art. 59

3. Archäologische Schutzgebiete und archäologische Funde

¹ Betreffen Planungen und Bewilligungsverfahren archäologische Schutzgebiete, so ist der Archäologische Dienst des Kantons Bern in jedem Fall in das Verfahren einzubeziehen.

² Treten bei Bauarbeiten archäologische Bodenfunde zutage, sind die Arbeiten im betreffenden Bereich unverzüglich einzustellen und die Baubewilligungsbehörde oder der archäologische Dienst des Kantons Bern zu benachrichtigen (Sicherstellung der wissenschaftlichen Dokumentation).

Art. 59a

- 3a. Bauen in Gefahrengebieten

¹ Bei Bauvorhaben in Gefahrengebieten gilt Art. 6 BauG.

² Es wird empfohlen, frühzeitig eine Voranfrage beim Bauinspektorat einzureichen.

³ Bei Baugesuchen in Gebieten mit erheblicher oder mittlerer Gefährdung oder mit nicht bestimmter Gefahrenstufe zieht die Baubewilligungsbehörde die kantonale Fachstelle bei.

⁴ In Gefahrengebieten mit geringer Gefährdung ("gelbes Gefahrengebiet") wird der Baugesuchsteller im Baubewilligungsverfahren auf die Gefahr aufmerksam gemacht.

Art. 60

4. Landschaftsschutzgebiete und -objekte

¹ unverändert

² unverändert

³ Für die Landschaftsschutzgebiete im Ortsteil Obersteckholz gelten die folgenden Schutzziele:

- Schutzgebiet "Dottenbachtäl": Extensivierung der Landwirtschaft zu Dauergrünlandnutzung, Pflege des heutigen Bachlaufs, gewässerfolgende Bestockungen erhalten und ergänzen, keine Aufforstungen zulassen.
- Schutzgebiet "Rickenbachtäl": Extensivierung der Landwirtschaft, zumindest in Bachnähe; Ergänzung, Erhalt und Pflege der Uferbestockungen, Baumgruppen, Hecken und Einzelbäume; Freilegen des Bachlaufes im oberen Teil; keine Aufforstungen zulassen.
- Schutzgebiet "Chleebe": Erhalt, Pflege und Ergänzung der vorhandenen Bestockung; keine Aufforstungen zulassen; Zugang zum Aussichtspunkt sicherstellen.

⁴ unverändert

⁵ Für die einzelnen Objektarten gelten insbesondere folgende Bestimmungen:

- Hecken, Feld- und Ufergehölzevegetation sind nach übergeordnetem Recht geschützt. Für Pflege und Unterhalt gelten die einschlägigen Bestimmungen der Naturschutzverordnung.



- Abgehende Einzelbäume sowie hochstämmige Feldobstbäume sind nach Möglichkeit zu ersetzen.
- Der naturnahe Zustand von Bächen und Gräben samt einer begleitenden Uferbestockung ist zu erhalten bzw. herbeizuführen.
- Artenreiches Dauergrünland, Mager- und Feuchtwiesen sind mit einer angepassten, extensiven Bewirtschaftung als Lebensräume seltener Tier- und Pflanzenarten zu erhalten. Umbruch, Beweidung und Düngung sind nicht gestattet.

VII. Landwirtschaftszone

Art. 60

Landwirtschaftszone

¹ — Das Bauen in der Landwirtschaftszone richtet sich nach dem übergeordneten Recht. Intensivlandwirtschaftsbetriebe sind ausgeschlossen.

² — Für Bauten ausserhalb der Bauzonen, welche eine Ausnahme nach Art. 24 RPG beanspruchen, gilt eine Gebäudehöhe von max. 7.00 m und eine Firsthöhe von max. 4.00 m, sowie das NBR.

D) Zuständigkeitsordnung der Gemeindebehörden und Baupolizeiorgane

Art. 61

1. Der Gemeinderat

¹ Der Gemeinderat ist ~~Baubewilligungsbehörde~~ **Planungsbehörde**. Er beschliesst über alle der Stadt übertragenen bau- und planungsrechtlichen Angelegenheiten, soweit nicht ein anderes Gemeindeorgan, die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident oder die Stadtbaumeisterin oder der Stadtbaumeister, als dafür zuständig erklärt werden.

² Insbesondere beschliesst er über:

- ~~die Erteilung von ordentlichen und generellen Baubewilligungen, mit denen Ausnahmebewilligungen gemäss Art. 27 BauG oder Art. 66-81 SBG angekehrt werden;~~
- ~~die Erteilung von Baubewilligungen für Bauten und Anlagen im Gewässerraum;~~
- ~~die ordentliche Baubewilligung, soweit eine Überbauungsordnung als generelle Baubewilligung dient;~~
- ~~die Erhebung von Einsprachen im Baubewilligungsverfahren;~~
- den Erlass von Planungszonen im Sinne von Art. 27 des Bundesgesetzes über die Raumplanung;
- Überbauungsordnungen nach Art. 66 Abs. 3 ~~lit. b~~ BauG.

³ — ~~Baugesuche, deren Bewilligung in den Kompetenzbereich des Gemeinderates fallen, sind zur Vorberatung der Bau- und Planungskommission zu unterbreiten. Diese hat dem Gemeinderat Bericht und Antrag zu stellen.~~



~~⁴ Der Gemeinderat kann den Abbruch von Bauten verlangen oder das Benützen von Bauten bzw. Räumen aus gesundheits- oder sicherheitspolizeilichen Gründen untersagen.~~

Art. 62

2. Die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident

¹ Die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident übt im Auftrage des Gemeinderates die Oberaufsicht über das Baubewilligungsverfahren aus.

~~² Im Rahmen der Baubewilligungsverfahren erteilt die Stadtpräsidentin oder der Stadtpräsident alle ordentlichen und generellen Baubewilligungen, bei denen keine Ausnahmen im Sinne von Art. 27 BauG oder Art. 66-81 SBG erforderlich sind, sowie Bewilligungen nach Art. 59 GBR.~~

Art. 63

3. Die Stadtbaumeisterin oder der Stadtbaumeister

Die Stadtbaumeisterin oder der Stadtbaumeister ist ordentliche Baubewilligungs- und Baupolizeibehörde der Stadt, insbesondere obliegen ihr oder ihm:

- die Erteilung ordentlicher und genereller Baubewilligungen, inklusive allfällige damit verbundene Ausnahmbewilligungen, deren Erteilung in der Kompetenz der Stadt liegen,
- die Erstellung von Amtsberichten in Baubewilligungsverfahren in denen nicht die Stadt Baubewilligungsbehörde ist,
- ~~erteilt alle Baubewilligungen im kleinen Baubewilligungsverfahren;~~
- ~~bewilligt kleine und leicht entfernbar Bauten i.S. von Art. 28 BauG;~~
- die Führung der ~~führt die~~ Aufsicht und Kontrolle nach Art. 5 dieses Reglementes und nach kantonalem Recht ~~durch;~~
- ~~stellt den Antrag an den Gemeinderat für Einsprachen im Baubewilligungsverfahren;~~
- die Durchführung von ~~führt im Auftrag der Baubewilligungsbehörde die~~ Einspracheverhandlungen in Baubewilligungsverfahren und in Planerlassverfahren;
- der Erlass baupolizeilicher Verfügungen nach Art. 45 ff. BauG, insbesondere der Erlass vom Benützungsverboten sowie von Wiederherstellungsverfügungen.

Art. 64

unverändert

E) Gebühren

Art. 65

unverändert



F) Widerhandlungen, Schlussbestimmungen

Art. 66

unverändert

Art. 67

unverändert

Art. 68

unverändert

Art. 69

4. Inkrafttreten, Änderung und Aufhebung von Vorschriften

¹ Die Teilrevision 20XX mit

- a) Anpassung der baurechtlichen Grundordnung an die BMBV und die weiteren inhaltlichen Änderungen,
 - b) Zusammenführung der Zonenpläne Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz mit Aufhebung der bisher getrennten Zonenpläne Langenthal, Untersteckholz und der teilweisen Aufhebung des Zonenplanes Obersteckholz und
 - c) Zusammenführung der Baureglemente Langenthal, Untersteckholz und Obersteckholz mit Aufhebung der Baureglemente Untersteckholz und Obersteckholz
- tritt am Tag nach der Publikation der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft.

¹ Mit dem Inkrafttreten der Teilrevision 20XX wird Art. 46a des Baureglements vom 17. Oktober 1985 aufgehoben.

² Mit dem Inkrafttreten der Teilrevision 20XX wird die Überbauungsordnung Nr. 24 "Entwidmung Wiesenstrasse" vom 28. August 2000 aufgehoben.

³ Mit dem Inkrafttreten der Teilrevision 20XX werden das Baureglement und der Zonenplan vom 30. März 1993 der Einwohnergemeinde Untersteckholz aufgehoben.

⁴ Mit dem Inkrafttreten der Teilrevision 20XX werden das Baureglement vom 12. Juli 2005 der Einwohnergemeinde Obersteckholz aufgehoben und der Zonenplan mit Gefahrengeländen vom 4. September 2013 (kantonale Genehmigung) geändert.



~~Langenthal, 8./15. September 2003~~

~~IM NAMEN DES STADTRATES~~

~~Der Präsident:~~

~~sig. Beat Sterchi~~

~~Der Stadtschreiber:~~

~~sig. Daniel Steiner~~



Genehmigungsvermerke: Ortsplanungsrevision 2003

Bescheinigung

Die Vorprüfung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) wurde mit Bericht vom 6. November 2002 abgeschlossen.

Die erforderlichen Publikationen erfolgten am 2. und 16. April 2003 im Amtsblatt des Kantons Bern und am 3. und 17. April 2003 im Anzeiger für das Amt Aarwangen.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage vom 4. April bis 5. Mai 2003 ist eine Einsprache eingereicht worden, welche nicht erledigt werden konnte. Es wurde keine Rechtsverwahrung eingereicht.

Die Vorlage wurde am 8. und 15. September 2003 im Stadtrat behandelt und beschlossen.

Die Stimmberechtigten konnten den Entwurf der baurechtlichen Grundordnung vom 23. Oktober bis 28. November 2003 im Präsidialamt einsehen. Die entsprechende Publikation erfolgte am 23. Oktober 2003 im Anzeiger für das Amt Aarwangen, zusammen mit der Einladung zur Urnenabstimmung.

Der Entwurf der baurechtlichen Grundordnung wurde den Stimmberechtigten zusammen mit der Abstimmungsbotschaft und dem Stimmmaterial rechtzeitig vor dem Urnengang zugestellt.

Die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger von Langenthal haben das vorstehende Baureglement anlässlich der Gemeindeabstimmung vom 29. und 30. November 2003 mit 2'454 Ja gegen 595 Nein angenommen.

Gemeindebeschwerden gemäss Artikel 57 ff. des Gemeindegesetzes sind innerhalb der 30-tägigen Frist keine eingegangen.

Langenthal, 19. Dezember 2003

Der Stadtschreiber:
sig. Daniel Steiner

Genehmigung durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR):

Genehmigung erteilt mit Verfügung vom 31. März 2004

Amt für Gemeinden- und Raumordnung
Abteilung Orts- und Regionalplanung
sig. Willy Hafner Vorsteher

Inkraftsetzung

Gemäss Beschluss des Gemeinderates vom 21. April 2004 ist der Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens des Baureglements auf den 31. März 2004 festgesetzt worden.

Langenthal, 21. April 2004

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Stadtpräsident:
sig. Hans-Jürg Käser

Der Stadtschreiber:
sig. Daniel Steiner



Genehmigungsvermerke Teilrevision 2026

Mitwirkung vom	3. Dezember 2020 – 3. Februar 2021
Vorprüfung vom	3. März 2022
1. Öffentliche Auflage	
Publikation im Amtsblatt	16. August 2023
Publikation im amtlichen Anzeiger	17. August 2023
Öffentliche Auflage vom	18. August bis 18. September 2023
Einspracheverhandlungen vom	14. und 15. November 2023, 6. Dezember 2023
Erledigte Einsprachen	–
Unerledigte Einsprachen	12
Rechtsverwahrungen	2
2. Öffentliche Auflage	
Publikation im Amtsblatt	26. März 2025
Publikation im amtlichen Anzeiger	27. März 2025
Öffentliche Auflage vom	27. März bis 28. April 2025
Einspracheverhandlungen	keine Einspracheverhandlungen
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	...
Beschlossen durch den Stadtrat am	...
Beschlossen durch die Stimmberechtigten am	...



Namens der Stadt Langenthal,

Der Präsident

Der Stadtschreiber

Reto Müller

Marc Häusler

Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt Langenthal, ...

Der Stadtschreiber

Marc Häusler

Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung

Publikation Inkrafttreten am

In Kraft getreten am

**Anhang I****Zonen für öffentliche Nutzungen (Art. 50)****Zonen für Sport und Freizeitanlagen (Art. 51)****Detailbestimmungen für die einzelnen Flächen****K = Kirche****V = Verwaltung****B = Bildung****S = Soziales****F = Freizeit / Sport****ES = Lärmempfindlichkeitsstufe****a) Zonen für öffentliche Nutzungen**

	Bezeichnung	Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
		heute	künftig	Besonderes	baupol. Masse	
K 1	Kirche/ Friedhof	■ Reformierte Kirche (Geissbergweg 3) ■ Pfarrhaus (Geissbergweg 6) ■ Kirchgemeindehaus (Melchnastr. 9) ■ Krematorium (Geissbergweg 29) ■ Ehemaliges Waschhaus (Melchnastr. 11) ■ Soldatendenkmal ■ Urnenwände ■ Friedhof		bestehend: schützenswert bestehend: schützenswert bestehend: erhaltenswert bestehend: schützenswert bestehend: schützenswert bestehend: schützenswert bestehend		III



Bezeichnung		Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
		heute	künftig	Besonderes	baupol. Masse
			Erweiterung	Bestehende Nutzungen erhalten	GA: 2.00 m
				Erweiterungen möglich mit Rücksicht auf bestehende Bausubstanz. Beizug Kant. Denkmalpflege	GH Fh tr: 5.00 m
K 2	Kirche	<i>unverändert</i>			
K 3	Kirchgemeindehaus	Röm.-Kath. Kirchgemeindehaus		bestehend Erweiterungen möglich	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m
K 4	Kirchliches Zentrum	Reformiertes Pfarreizentrum mit Glockenturm		bestehend Bauliche Erweiterungen und Anpassungen i.S. der Mischzone	GA: 2.00 m GH Fh tr: 10.00m
V 1	Markthallenareal / Feuerwehr	Markthalle	polyvalente Nutzung	bestehend: erhaltenswert	III
		■ Kontrollgebäude mit Waage (Herzogstrasse 4)	Lager/Depot	bestehend: erhaltenswert	
		■ Reithalle		bestehend	
		■ Altes Feuerwehrmagazin	Museum/Übungslokal	bestehend: schützenswert	
		■ Truppenunterkunft/Feuerwehr		bestehend	
		■ Alter Werkhof			



	Bezeichnung	Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
		heute	künftig	Besonderes	baupol. Masse	
		■ Parkplätze	polyvalente Nutzung (Rummelplatz)	bestehend		
		■ Ehemalige Suppenanstalt (Herzogstrasse 6)		bestehend: erhaltenswert		
		■ Kindergarten Winkel (Farbgasse 29A)		bestehend: schützenswert		
				Evt. Erweiterungen, Einpassung in Umgebung. Beizug Kant. Denkmalpflege	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	
V 2	Werkhof	■ Werkhof Stadtbauamt		bestehend	GA: 2.00 m oder 1/2 GH Fh gi Arbeitszone	IV
V 3	Industrielle Betriebe	■ <i>unverändert</i>				
V 4	Verwaltung	■ <i>unverändert</i>				



	Bezeichnung	Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
		heute	künftig	Besonderes	baupol. Masse	
V 6	Öffentliche Werke	■ Werkhof / Werkstätten / IBL ■ Polizeiwerkstätten ■ Zivilschutz		<u>Bestehende Baute:</u> - äusseres Erscheinungsbild erhalten - Kleinere Anbauten und Fassadenveränderungen möglich <u>Neu oder Ergänzungsbauten:</u> - GA: 2.00 m oder ½ GH Fh tr, zu W2C 10.00 m - GL: Analog bestehendes Gebäude		III
V 7	Technische Anlagen	<i>unverändert</i>				
V 8	Trafostation			bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	III
V 9	Trafostation / Feuerwehr	■ Trafostation und Gerätemagazin		bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	III
V 10	Feuerwehr	<i>unverändert</i>				
V 11	Trafostation	<i>unverändert</i>				
V 12	Technische Anlagen	■ Schmutzwasserpumpwerk und Trafostation		bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	III



Bezeichnung		Zweckbestimmung	Grundzüge der Überbauung und Gestaltung			ES
		heute	künftig	Besonderes	baupol. Masse	
V 13	Lager	■ Lagerplatz für Städtischen Werkhof und Feuerwehr ■ öffentlicher Schutzraum		bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	III
V 14	Technische Anlagen	■ Druckreduzier- und Messstation Gasversorgung ■ Trafostation ■ Stufenpumpwerk		bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	III
V 15	Trafostation	■ Trafostation ■ Öff. WC-Anlage		bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	III
V 16	WC-Anlage	■ Öff. WC-Anlage		bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 3.00 m	III
V 17	Trafostation			bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	III



	Bezeichnung	Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbau- ung und Gestaltung		ES
		heute	künftig	Besonderes	baupol. Masse	
V 18	Technische Anlagen	■ Trafostation ■ Reststoffsammelstelle ■ Öff. WC-Anlage		bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	II
V 19	Trafostation			bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	IV
V 20	Trafostation			bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	II
V 21	Technische Anlage	■ Trafostation ■ Reststoffsammelstelle		bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	II
V 22	Trafostation			bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	II



Bezeichnung		Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
		heute	künftig	Besonderes	baupol. Masse	
V 23	Werkhof	Werkhof Forstdienst		bestehend	GA: 1/2 H GH Fh tr: 12.00 m GL: 30.00 m	III
V 24	Trafostation			bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	II
V 25	Wehrdienst- gebäude	■ Gerätemagazin ■ Bestehende Wohnung		bestehend	Fh tr: 10.00 m GL: 30.00 m GB: 12.00 m gGA: 10.00 m kGA: 5.00 m	
B 1	Kindergarten	■ Kindergarten "Geiss- berg"		bestehend	Wohnzone W2	II
B 2	Schulanlage	■ Schulanlage Elzmatte mit Turnhalle und Zi- vilschutzanlage		bestehend	GA: 2.00 m oder 1/2 GH Fh tr GH Fh tr: 10.00 m	II



	Bezeichnung	Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbau- ung und Gestaltung		ES
		heute	künftig	Besonderes	baupol. Masse	
B 3	Schulanlage	Schulanlage bestehend aus:				
		■ Kaufmännische Berufsschule mit Turnhallen III/IV (Talstr. 28/Schulhausstr. 13)		bestehend: schützenswert		II
		■ Sekundarschulhaus (Schulhausstr. 19)		bestehend: erhaltenswert		
		■ Primarschulhaus III (Krippenstr. 15)		bestehend: schützenswert		
		■ Primarschulhaus II (Krippenstr. 17)		bestehend: schützenswert		
		■ Turnhalle I (Krippenstr. 19)		bestehend: erhaltenswert		
		■ Krippengebäude (Krippenstr. 23)		bestehend: erhaltenswert		
		■ Hauswirtschaftsschule/Hort (Turnhallenstr. 18)		bestehend: erhaltenswert		
		■ Primarschulhaus I (Turnhallenstr. 20)		bestehend: erhaltenswert		
		■ Bibliothek und Musikschule (Turnhallenstr. 22)		bestehend: erhaltenswert		
		■ Pavillons (Turnhallenstr. 18A, B und C)		bestehend		
		■ Turnplatz		Turn- und Rensspielplatz frei von Bauten		



	Bezeichnung	Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
		heute	künftig	Besonderes	baupol. Masse	
		■ Spielwiese, Kniematte		Für alle: Erweiterungen möglich Beizug Kant. Denkmalpflege Innenliegende Grünfläche vollständig erhalten	GA: 2.00 m + oder $\frac{1}{2}$ GH Fh tr GH Fh tr: 12.00 m	
B 4	Kindergarten	■ Kindergarten "Oberfeld" (Oberfeldstrasse 2)		bestehend: erhaltenswert	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	II
B 5	Theater	■ Theatergebäude öffentliche Parkplätze		bestehend: schützenswert		III
B 6	Kindergarten	Kindergärten I + II "Bäregg" (Falkenstr. 2 und 2A)		bestehend	GA: 2.00 m GH Fh tr: 5.00 m	II
B 7	Schulanlage	unverändert				
B 8 ¹						
B 9	Kindergarten	unverändert				
B 10	Waldhof	unverändert				

¹ Aufgehoben mit Erlass der Überbauungsordnung Nr. 54 "Campus Langenthal – Berufsfachschule" vom 12. Mai 2025, in Kraft seit 19. Dezember 2025



	Bezeichnung	Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbauung und Gestaltung		ES
		heute	künftig	Besonderes	baupol. Masse	
B 11	Schule Untersteckholz	- Schulhaus - Notwendige Aussenanlagen		bestehend	Fh tr: 10.00 m GL: 30.00 m GB ² : 12.00 m gGA 10.00 m kGA: 5.00 m	II
B 12	Schulanlage Obersteckholz	- Schulhaus - Turnhalle - Mehrzweckgebäude - Zivilschutzanlage - Turn- und Rasenspielfeld		bestehend; Turn- und Rasenspielfeld frei von Bauten	Fh tr: 10.00 m; Fh gi: 14.00 m; GL: 40.00 m; GB: 20.00 m; GA 2.00 m, bzw. 1/2 Fh tr	II
S 1	Spital	- Spitalbauten - Schwesterhaus		bestehend bestehend; schützenswert	Baulinienplan Nr.006 "Spitalareal mit Sonderbauvorschriften" vom 21.12.1965	II

² Gebäudebreite nach Art. 13 BMBV



S 3	Kinderheim Institution für Familienhilfe	■ Kinderheim "Schoren" Schoio mit Velo- und Materialgebäude	bestehend	GA: 2.00 m / oder 1/2 GH Fh tr GH Fh tr: 10.00 m	
		■ Heimleiterwohnung	bestehend		II
		■ Kinderspielplätze	Bauliche An- passungen i.S. der Mischzone		
S 4	Altersheim zentrum	■ Alterswohnheim "Lin- denhof" mit Annex- bauten	bestehend Bauliche Er- weiterungen in der Art der be- stehenden Bauten		II + III siehe ÜO Nr. 29 "Rin- g- stra- se", 1. Teil
S 5	Altersheim zentrum	■ Alterssiedlung "Bä- regg"	bestehend		II
F 1	Parkplatz	unverändert			
F 2	Sporthalle	unverändert			
F 3	Sportplatz	unverändert			
F 4	Stadion	■ KUSPO Langenthal Kurs- und Sportzent- rum für Leichtathletik und Rasenspiele	bestehend	Ergänzun- gen mög- lich GA: 2.00 m oder 1/2 Fh tr Fh tr: 5.00 m	III
F 5	Sportplatz	unverändert			



b) Zonen für Sport und Freizeitanlagen

	Bezeichnung	Zweckbestimmung		Grundzüge der Überbau- ung und Gestaltung		ES
		heute	künftig	Besonderes	baupol. Masse	
Z 1	Kleintier- zucht-Anlage "Dennli"	■ Kleintierstallungen		Kleintierställe und Geräte- räume Gemein- schaftsein- richtungen	GA: 2.00 m GH Fh tr: 3.00 m	III
Z 2	Sport- und Freizeitanlage "Oberi Matte"	■ Hornussen		Gerätemaga- zin	GA: 2.00 m GH Fh tr: 3.00 m	III
Z 3	Fussballplatz "Rankmatte"	unverändert				
Z 4	Hornusser- platz	■ Hornussen		bestehend		III
Z 5	Fussballfeld "Hübeli"	■ Fussballfeld mit zum Betrieb gehörenden Anlagen (Klubhaus, Toilettenanlagen) und Parkplätzen		bestehend	Fh tr: 3.00 m; Fh gl: 7.00 m; GL: 25.00 m; GB ³ : 12.00 m; gGA: 8.00 m kGA: 5.00 m	III

³ Gebäudebreite nach Art. 13 BMBV



Anhang II

Verzeichnis der rechtskräftigen öffentlich-rechtlichen Planunterlagen⁴

(Art. 1 und Art. 48)

unverändert

⁴ Fehlende Nummern entfallen

**Anhang III****Strukturmerkmale der Kernzone (Art. 43)**

Gebiet Nr.	K 1
Bezeichnung	Marktgasse (Löwen bis Chrämerhuus)
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Teil der Baugruppe A, 10 schützens- und 15 erhaltenswerte Gebäude
<i>unverändert</i>	
Gebiet Nr.	K 2
Bezeichnung	Farbgasse, Zentralplatz
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Teil der Baugruppen A und C, 3 schützens- und 7 erhaltenswerte Gebäude
<i>unverändert</i>	
Gebiet Nr.	K 3
Bezeichnung	Spitalgasse, Winkelsträsschen, Herzogstrasse
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Teil der Baugruppen A, B, C und D, 1 schützenswertes und 13 erhaltenswerte Gebäude
<i>unverändert</i>	



Gebiet Nr. **K 4**

Bezeichnung Bahnhofstrasse, Aarwangenstrasse

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, ~~Teil der Baugruppe A, 7 schützens- und 9 erhaltenswerte Gebäude~~

unverändert

Gebiet Nr. **K 5**

Bezeichnung St. Urbanstrasse

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, ~~Teil der Baugruppen A und B, 3 schützens- und 3 erhaltenswerte Gebäude~~

unverändert

Gebiet Nr. **K 6**

Bezeichnung Lotzwilstrasse, Mittelstrasse

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, ~~Teil der Baugruppe A, 3 schützens- und 2 erhaltenswerte Gebäude~~

unverändert

**Anhang IV****Strukturmerkmale der Siedlungsbereiche mit Quartiererhaltung Strukturgebiete (Art. 54)**

Gebiet Nr.	1
Bezeichnung	Freilandweg
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppe Aa, mit ausnahmslos erhaltenswerten Gebäuden
<i>unverändert</i>	
Gebiet Nr.	2 a
Bezeichnung	Gurtenenfeldweg Gebäude Nr. 6 – 22 und 13 - 23
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppe Bb, mit ausnahmslos erhaltenswerten Gebäuden
Gebiet Nr.	2 b
Bezeichnung	Ackerweg, Steinackerweg
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, keine Baugruppe, mehrere erhaltenswerte Gebäude



Gebiet Nr. **2 c**

Bezeichnung Hardastrasse

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, ~~Baugruppe Cc, mehrere erhaltenswerte Gebäude~~

unverändert

Gebiet Nr. **2 d**

Bezeichnung Vordere Hardastrasse, Grubenstrasse

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, ~~Baugruppe Dd~~

unverändert

Gebiet Nr. **2 e**

Bezeichnung Belchenstrasse, Gurtenenfeldweg, Ackerweg, Steinackerweg, Hintere Hardastrasse, Grubenstrasse.

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, in unmittelbarer Umgebung von Baugruppen

unverändert



Gebiet Nr. **3**

Bezeichnung Hopfernstrasse, Aarwangenstrasse, Pappelweg, Pappelstrasse, Weststrasse

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, ~~Baugruppe Ee, grösstenteils erhaltenswerte Gebäude.~~

unverändert

Gebiet Nr. **4 a**

Bezeichnung Bereich Bahnhofstrasse, Ringstrasse (Bahnhofstrasse, Ringstrasse, Gartenstrasse, Rütchelengässli, Murgenthalstrasse).

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, ~~Baugruppe W mit 2 schützenswerten und 11 erhaltenswerten Objekten sowie 4 weiteren erhaltenswerten Gebäuden und dem alten Amtshaus als Schutzobjekt. Teilweise Gestaltungsrichtplan "Jurastrasse".~~

unverändert

Gebiet Nr. **4 b**

Bezeichnung Villenzone Jurastrasse (Jurastrasse, Eisenbahnstrasse, Zieglerstrasse, Lindenstrasse, Murgenthalstrasse)

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, ~~Baugruppe X, gesamthaft mit 8 schützenswerten und 5 erhaltenswerten Objekten. Gestaltungsrichtplan "Jurastrasse".~~

unverändert



Gebiet Nr. 4 c

Bezeichnung Bereich Aarwangenstrasse (Aarwangenstrasse, Murgenthalstrasse)

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, ~~Baugruppen E mit einem schützenswerten und 4 erhaltenswerten Gebäuden und die Baugruppe X' mit 2 schützenswerten und 3 erhaltenswerten Objekten, gesamthaft mit einem erhaltenswerten Objekt. Teilweise Gestaltungsrichtplan "Jurastrasse".~~

unverändert

Gebiet Nr. 5

Bezeichnung Eisenbahnstrasse, Ringstrasse, Bützbergstrasse

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, ~~keine Baugruppe, ein schützenswertes (Weinhandlung) und zwei erhaltenswerte Gebäude (Fabrikbauten).~~

unverändert

Gebiet Nr. 6

Bezeichnung Bützbergstrasse, Ringstrasse, Jägerweg

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, ~~keine Baugruppe, keine schützenswerten, jedoch mehrere erhaltenswerte Gebäude.~~

unverändert

Gebiet Nr. 7 entfällt



Gebiet Nr.	8
Bezeichnung	Gabismatte / Gabismattstrasse
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppe U, und 15 erhaltenswerte Gebäude (Gabismattstrasse 46–74)
<i>unverändert</i>	
Gebiet Nr.	9
Bezeichnung	Schorenstrasse, Ringstrasse, Feldstrasse
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppe S, 2 schützenswerte und 5 erhaltenswerte Gebäude
<i>unverändert</i>	
Gebiet Nr.	10
Bezeichnung	Haldenstrasse, Thunstettenstrasse
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppe R mit mehrheitlich schützenswerten und einigen erhaltenswerten Einzelobjekten.
<i>unverändert</i>	



Gebiet Nr. **11 a**

Bezeichnung Bleichestrasse, Rumiweg, Lozwilstrasse, Ringstrasse, Blumenstrasse, Mattenstrasse, Mittelstrasse
Überbauung Mittelstrasse / Mattenstrasse

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, ~~als erhaltenswerte Gebäude aufgenommen~~

unverändert

Gebiet Nr. **11 b**

Bezeichnung Bleichestrasse, Rumiweg, Lotzwilstrasse, Mittelstrasse
(Ausgenommen: Baugruppe P = Geviert Blumenstrasse, Rumiweg, Schöнауweg, Lotzwilstrasse)

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, ~~keine Baugruppe, mehrere erhaltenswerte Gebäude~~

unverändert

Gebiet Nr. **11 c**

Bezeichnung Blumenstrasse, Rumiweg, Schöнауweg, Mittelstrasse

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, ~~Baugruppe P mit mehreren erhaltenswerten Gebäuden~~

unverändert



Gebiet Nr.	11 d
Bezeichnung	Blumenstrasse, Mittelstrasse, Lotzwilstrasse
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, keine Baugruppe, mehrere erhaltenswerte Gebäude

unverändert

Gebiet Nr.	12
Bezeichnung	Quellenstrasse, Langweg, Waldeckstrasse
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppe M mit schützenswertem Einzelobjekt

unverändert

Gebiet Nr.	13
Bezeichnung	Moosrain / Melchnastrasse
Grundlagen	Bauinventar der Stadt Langenthal, Baugruppe L

unverändert



Gebiet Nr. **14**

Bezeichnung Hinterberg / Schützenstrasse, Hinterbergweg

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, ~~keine Baugruppe, 2 schützenswerte und mehrere erhaltenswerte Gebäude~~

unverändert

Gebiet Nr. **15**

Bezeichnung Greppen

Grundlagen Bauinventar der Stadt Langenthal, ~~keine Baugruppe, 1 schützenswertes Gebäude~~

unverändert

Gebiet Nr. **16 a**

Bezeichnung Ländliche Kernzone

Grundlagen **—**

Gebäudevolumen	In der ländlichen Kernzone befinden sich Gebäude, die im weitesten Sinn den Landwirtschaftsbetrieben dienen. Dazu gehören beispielsweise eine Landmaschinenwerkstatt, eine ehemalige Milchsammelstelle, ein Feuerwehrstützpunkt, ein nicht mehr genutztes Schulgebäude und mehrere Ein- oder Zweifamilienhäuser.
■ Dachform	
■ Ausrichtung	
■ Materialisierung	Die Siedlungsstruktur ist geprägt durch Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit allseitigen deutlichen Dachvorsprüngen. Die Dachvorsprünge des Bestandes betragen bei ein- und zweigeschossigen Bauten oft ca. 0.80 m bis 1.00 m. Die Dachneigung liegt in der Regel bei über ca. 30°. Dachaufbauten haben meist eine stehende Rechteckform, etwa im Verhältnis



	(H:B) 1.5:1. Als Dachmaterialien werden Ziegel oder flächige Faserzementplatten verwendet.
Garten / Bepflanzung	Bei Gebäuden landwirtschaftlichen Ursprungs Zier- und Nutzgärten. Bei Einfamilienhäusern Ziergärten.
Verhältnis zum Strassenraum	Die Bebauung bildet den Strassenraum. Die Bauten stehen mit ihrer Hauptfassade respektive ihrer Firstlinie entweder rechtwinklig oder parallel zum Strassenraum und fassen diesen.
Besondere Merkmale	Das Siedlungsbild ist vorab wegen den Ein- und Zweifamilienhäusern uneinheitlich.

Gebiet Nr.

16 b

Bezeichnung

Landwirtschaftlich genutzte Hofgruppen

Grundlagen

-

Gebäudevolumen	Zu einer Hofgruppe gehören in der Regel ein Hauptgebäude mit einem kräftig zeichnenden, ausladenden Krüppelwalmdach, einem Wohnstock und einigen der Landwirtschaft dienenden Nebenbauten mit den unterschiedlichsten Dachformen. Dachaufbauten haben meist eine stehende Rechteckform im Verhältnis (H:B) > 1.5:1. Als Dachmaterialien werden Ziegel sowie flächige oder gewellte Faserzementplatten verwendet.
■ Dachform	
■ Ausrichtung	
■ Materialisierung	
Gebäudestellung	Der Charakter des Siedlungsbilds Untersteckholz besteht aus einzelnen, markanten Bauernhöfen, sogenannten Hofgruppen, die wie zufällig in der Landschaft stehend erscheinen. Bei genauerer Betrachtung steht jede Hofgruppe in einem ausgewogenen und nutzungsbedingten Abstand zur benachbarten Hofgruppe. Daneben gibt es einige wenige Hofgruppen mit zwei resp. drei Hauptgebäuden und den entsprechenden Nebengebäuden.
■ im Grundstück	
■ in der Topografie	
Garten / Bepflanzung	Der Schauseite des Hauptgebäudes und des Wohnstocks vorgelagert, findet sich häufig ein eingefriedeter Nutz- und Ziergarten.
Verhältnis zum Strassenraum	Die Bebauung bildet identitätsstiftende Hofgruppen. Die Gebäude einer Hofgruppe stehen nahe beieinander. Das Hauptgebäude und die Nebenbauten bilden eine räumliche Einheit. Die Lage zum Strassenraum ist von untergeordneter Bedeutung.
Besondere Merkmale	-.



Anhang V

Strassenverzeichnis (Art. 14)

Für die folgenden aufgeführten Strassen gilt ein Strassenabstand von mindestens 5.00 m

	Kantonsstrassen	Gemeindestrassen
a) Hauptachsen in- nerorts und ausser- orts	■ Aarwangenstrasse (von der Murgenthalstrasse bis zur Gemeindegrenze Aarwangen) ■ Bern-Zürich-Strasse ■ Bleienbachstrasse (vom Industrieplatz bis zur Gemeindegrenze Bleienbach) ■ Lotzwilstrasse (vom Industrieplatz bis zur Gemeindegrenze Lotzwil) ■ Melchnaustrasse (vom Kirchgemeindehaus bis Gemeindegrenze Obersteckholz) ■ Murgenthalstrasse (von der Aarwangenstrasse bis zur Gemeindegrenze Roggwil) ■ St. Urbanstrasse (von der Jurastrasse bis zur Gemeindegrenze Roggwil)	■ Melchnaustrasse (vom Spitalplatz bis zum Kirchgemeindehaus) ■ St. Urbanstrasse (vom Mühleweg bis zum Spitalplatz) ■ Bützbergstrasse (von der Bahnhofstrasse bis zur Bern-Zürich-Strasse) ■ Ringstrasse (von der Bützbergstrasse bis zum Industrieplatz) ■ Mittelstrasse (vom Flurweg bis zur Lotzwilstrasse)



b) Sammelstrassen innerorts und im erweiterten Ortskern	■ Lotzwilstrasse (von der Bleichestrasse bis zur Mittelstrasse)	■ Aarwangenstrasse (von der Waldhofstrasse bis zur Jurastrasse) ■ Bahnhofstrasse (von der Bützbergstrasse bis zum Bahnhofplatz) ■ Bäreggstrasse (von der Oberhardstrasse bis zur Aarwangenstrasse) ■ Eisenbahnstrasse (von der Bützbergstrasse bis zum Bahnhofplatz) ■ Gaswerkstrasse (von der Grubenstrasse bis zur Kläranlage) ■ Hasenmattstrasse ■ Jurastrasse (von der Aarwangenstrasse bis zum Bahnhofplatz) ■ Nordstrasse ■ Talstrasse ■ Oberhardstrasse (von der Bäreggstrasse bis zur Hasenmattstrasse) ■ Thunstettenstrasse (von der Bleichestrasse/Lotzwilstrasse bis zur Gemeindegrenze Thunstetten) ■ Waldhofstrasse (von der Murgenthalstrasse bis zur St. Urbanstrasse) ■ Weststrasse (von der Bützbergstrasse bis zum Hopfenweg) ■ Zieglerstrasse
---	---	--

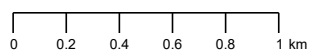


Strassen und Strassenabschnitte mit besonderen Abständen Ausschnitt Obersteckholz

stadtlangenthal

Legende

-  Gemeindestrassen mit Abstand 5 m (Art. 14 Abs. 2 BR)
-  Kantonsstrassen mit Abstand gemäss übergeordneter Gesetzgebung

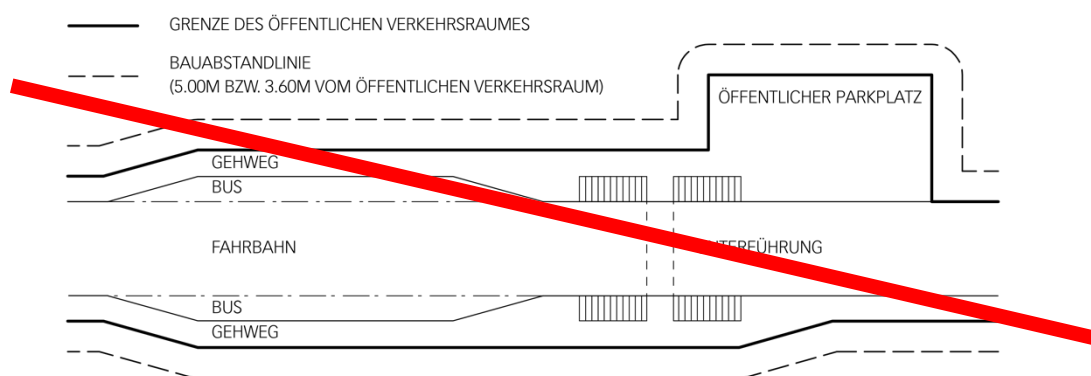
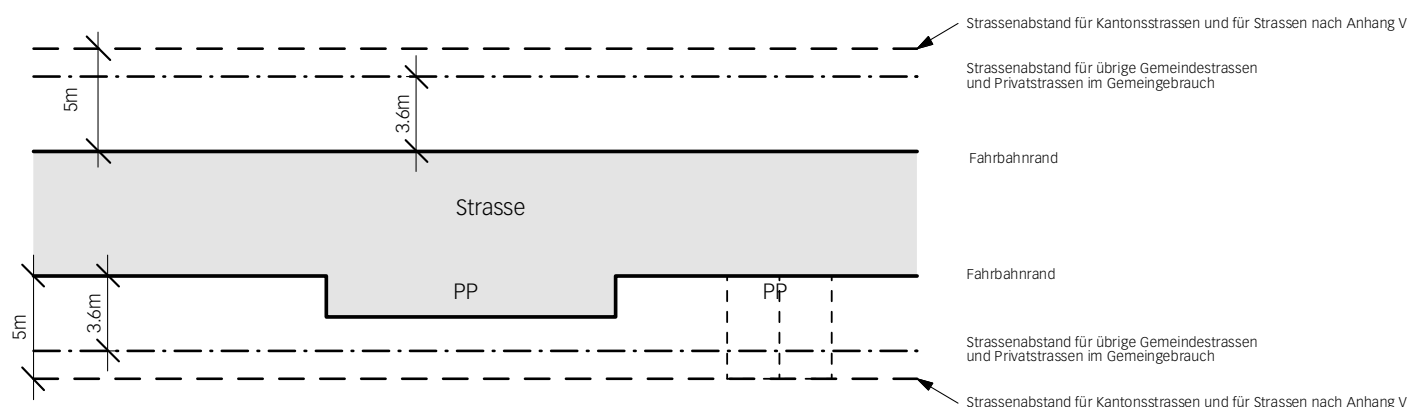




Anhang VI

Grafische Darstellungen

Abstands- und weitere baupolizeiliche Vorschriften

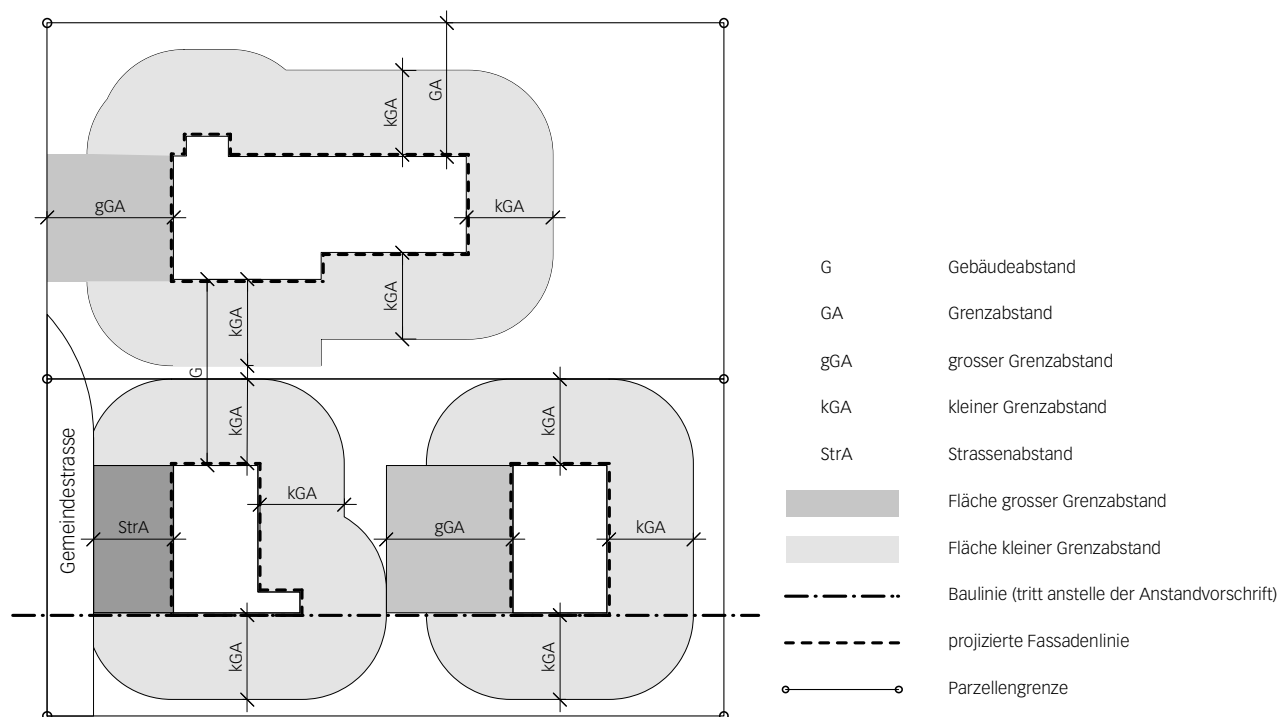
I. **Bauabstände vom öffentlichen Verkehrsraum Strassenabstand (Art. 14)**

Regel: Der Bauabstand wird vom **Fahrbahnrand** aus gemessen **von der bestehenden oder der in rechtgültigen Plänen festgelegten künftigen effektiven Grenze des öffentlichen Verkehrsraumes**. Die Grenze der vermachten Strassenparzelle ist ohne Bedeutung.



II. Grenz- und Gebäudeabstände

1. Gebäude mit ~~den~~ Strassen- und Grenzabständen (Art. 14 und Art. 16)



Regel: Die schraffierten Flächen dürfen an keiner Stelle über die Parzellengrenze hinausgehen (Grenzabstand) oder die analogen Flächen für ein Nachbargebäude überdecken (Gebäudeabstand).



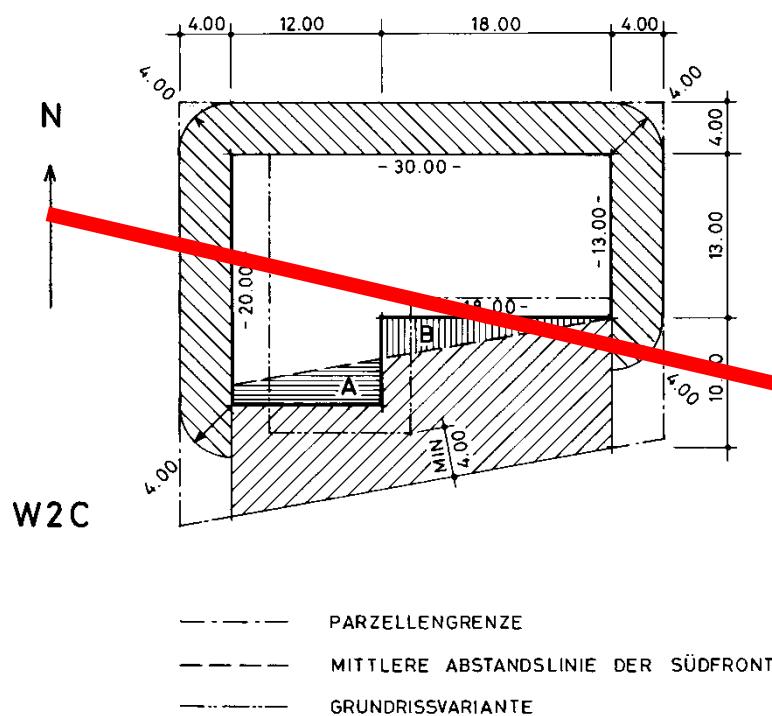
2. Winkelbauten und Gebäude mit gestaffelten oder unregelmässigen Grundrissen

Regeln:

- ~~a) Die nachstehenden Regeln sind nur anwendbar, soweit das abgewinkelte oder gestaffelte Gebäude oder die gestaffelte Gebäudegruppe gleichzeitig bewilligt und in einem Zug erstellt werden;~~
- ~~b) der Grenzabstand und der Gebäudeabstand einer im Grundriss gestaffelten Gebäudeseite werden von der Linie des mittleren Abstandes dieser Gebäudeseite zur Grundstücksgrenze aus gemessen;~~
- ~~c) die mittlere Abstandslinie ist parallel zur massgebenden Grundstücksgrenze zu ziehen, und zwar derart, dass die über die Linie vorspringenden Grundrissflächen flächengleich sind mit den hinter der Linie liegenden Grundriss-Rücksprüngen (baufreie Flächen);~~
- ~~d) die mittlere Abstandslinie darf in keinem Punkt die reglementarischen Grenz- oder Gebäudeabstände unterschreiten;~~
- ~~e) einzelne Gebäudeteile oder Teile einer Gebäudegruppe können – auch auf der besonnten Längsseite – höchstens bis zu dem von ihrer Ausdehnung berechneten kleinen Grenzabstand an die Nachbargrenze heranreichen; dabei darf aber kein nach Art. 22 der Bauverordnung unzulässiger Schattenwurf entstehen.~~

**Beispiel A: Winkelbau**

Legende siehe "Anhang VI, Seite 2"

**Bemerkungen:**

Die Abstandslinie verläuft parallel zu der massgebenden Parzellengrenze.

Die Flächen A und B müssen gleich gross sein.

Der grosse Grenzabstand wird von der mittleren Abstandslinie aus gemessen (rechtwinklig zur Fassade) und aus der Gesamtlänge des Gebäudes (30 m) errechnet.

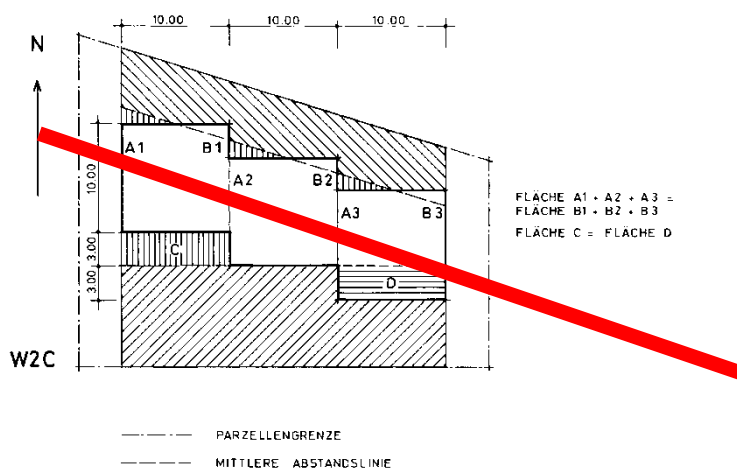
Der Gebäudeteil A könnte an sich noch näher an die südliche Grundstücksgrenze herangerückt werden, nämlich bis zum kleinen Grenzabstand, doch müsste in diesem Falle zur Kompensation die Südfassade des östlichen Gebäudeteiles weiter von der Grenze zurückgenommen werden (vergleiche Grundrissvariante).

Bei seitlichen Rückstaffelungen ist immer der kleine Grenzabstand massgebend.

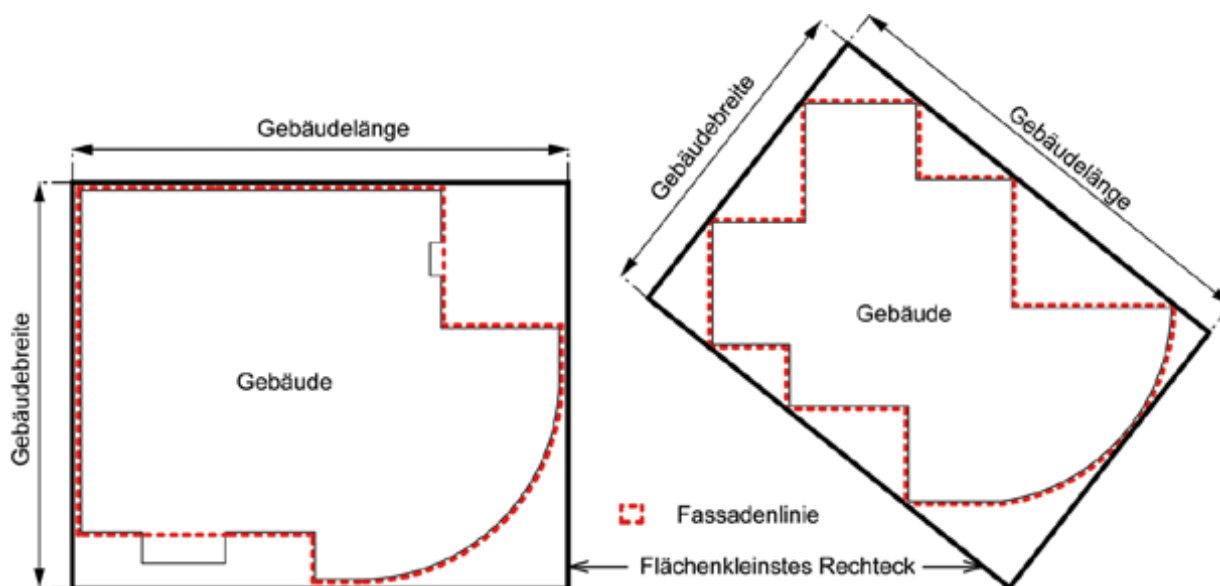
**Beispiel B: Gebäudegruppe mit gestaffeltem Grundriss**

Nördlicher und südlicher Grenzabstand (Art. 16)

Legende siehe "Anhang VI, Seite 2"

**III. Gebäudelänge (Art. 33)**

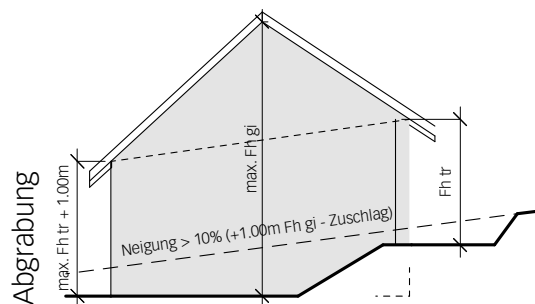
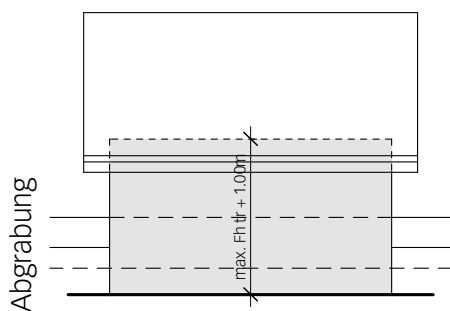
Als Gebäudelänge gilt immer die längere Seite eines Gebäudes. Bei Gebäuden mit gestaffeltem Grundriss wird die Länge am flächenmässig kleinsten umschriebenen Rechteck gemessen.





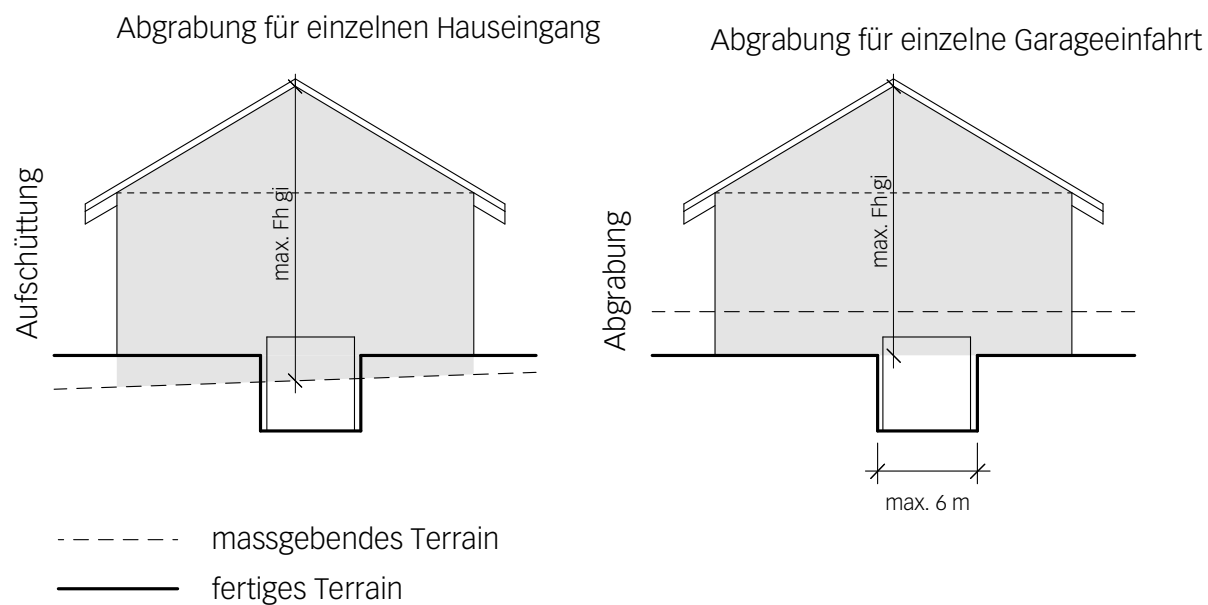
IV. Gebäudehöhe Fassadenhöhe

1. Gebäudehöhe Fassadenhöhen bei Bauten am Hang (Art. 22, Art. 32)





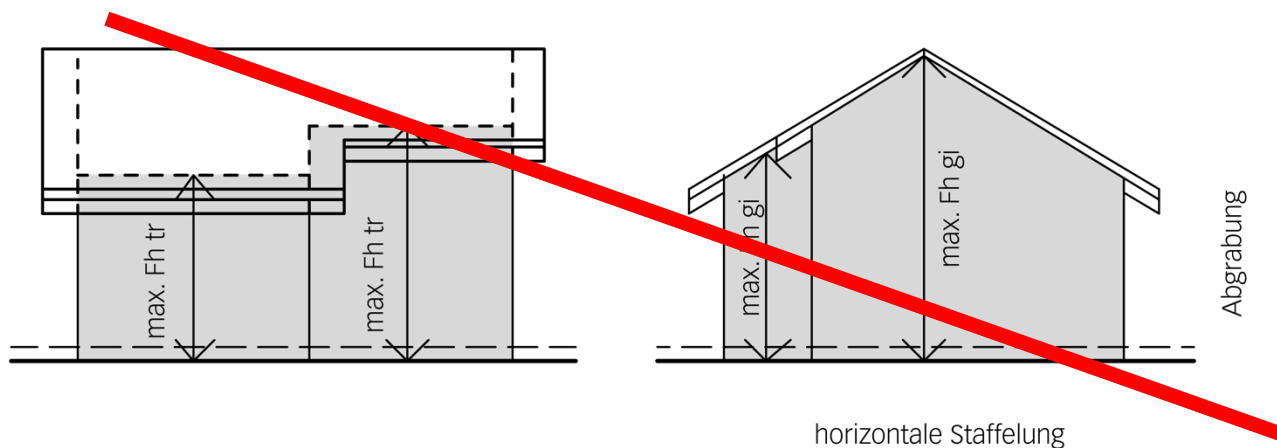
2. Gebäudehöhe Fassadenhöhe gi bei Fassaden mit Abgrabungen (Art. 22, Art. 32)



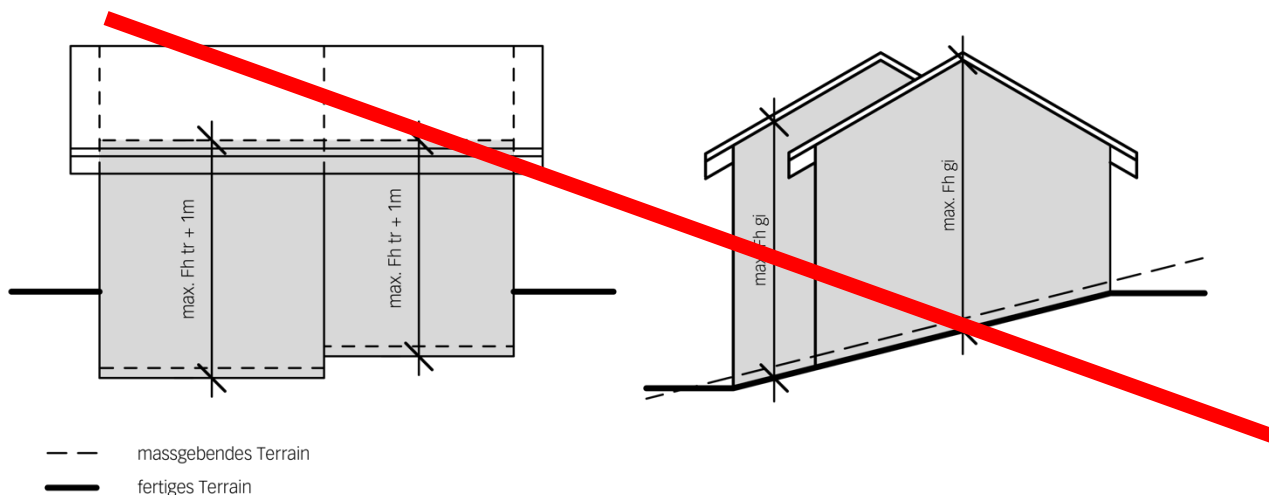


3. Gebäudehöhe bei gestaffelten Gebäuden (Art. 22)

Bei Gebäuden, deren Schnittlinie zwischen der Fassadenflucht und der Oberkante des Dachsparrens (bei Flachdachbauten Oberkante der Brüstung) in der Höhe gestaffelt ist, sind die Gebäudehöhen für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.



Bei Bauten am Hang, die im Grundriss gestaffelt sind, ist die Gebäudehöhe für jeden dieser Gebäudeteile gesondert zu messen.

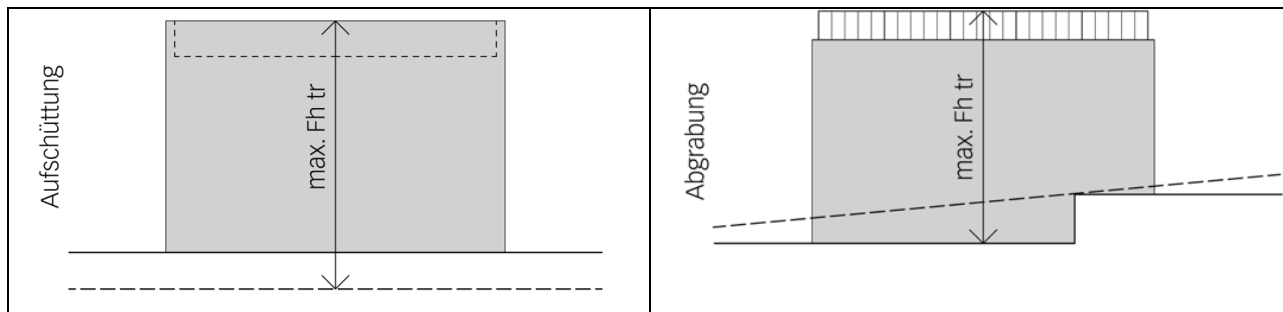




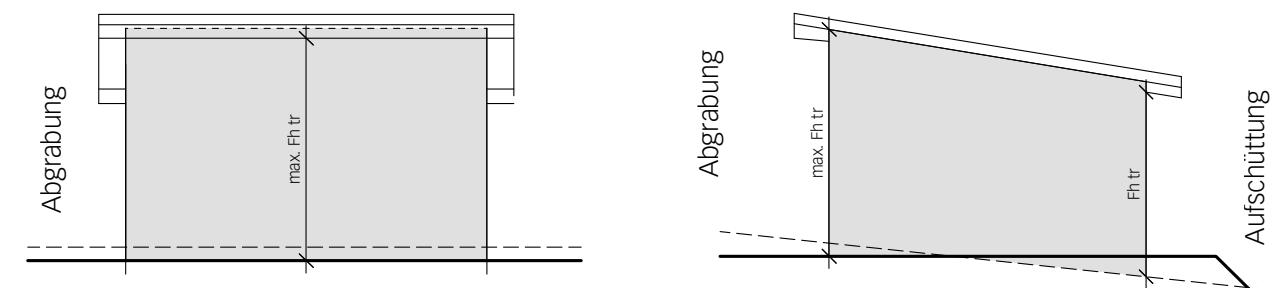
4. Gebäudehöhe Fassadenhöhen bei Gebäuden mit Flachdach (Art. 22)

mit geschlossener Brüstung

mit offener Brüstung (Geländer)



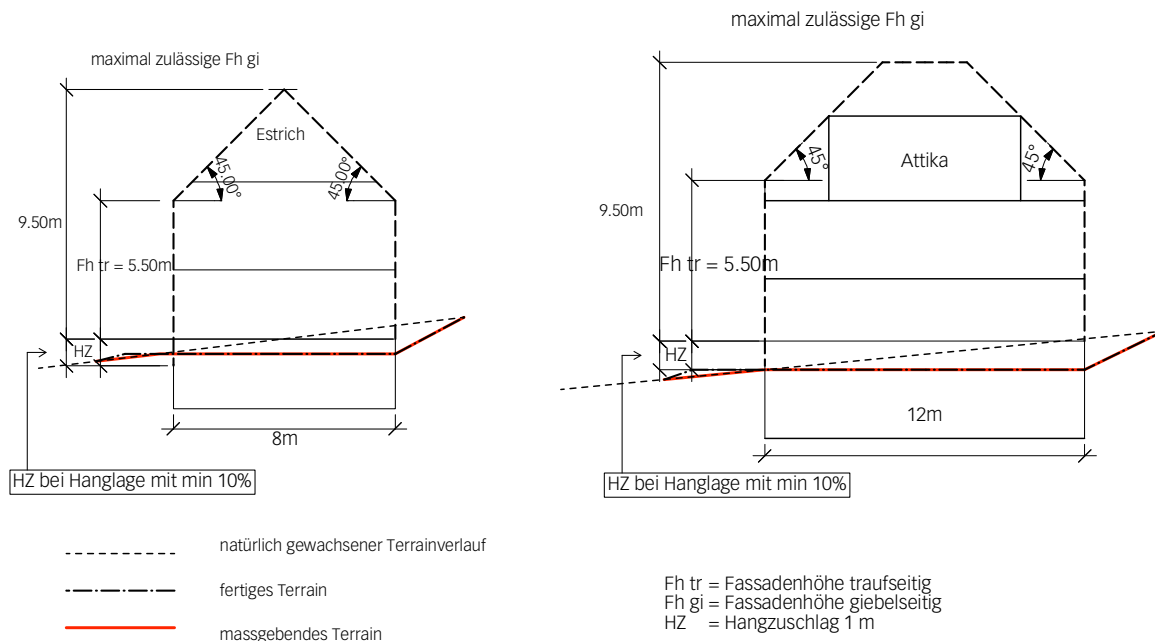
5. Gebäudehöhe bei Gebäuden mit Pultdach



--- massgebendes Terrain
— fertiges Terrain



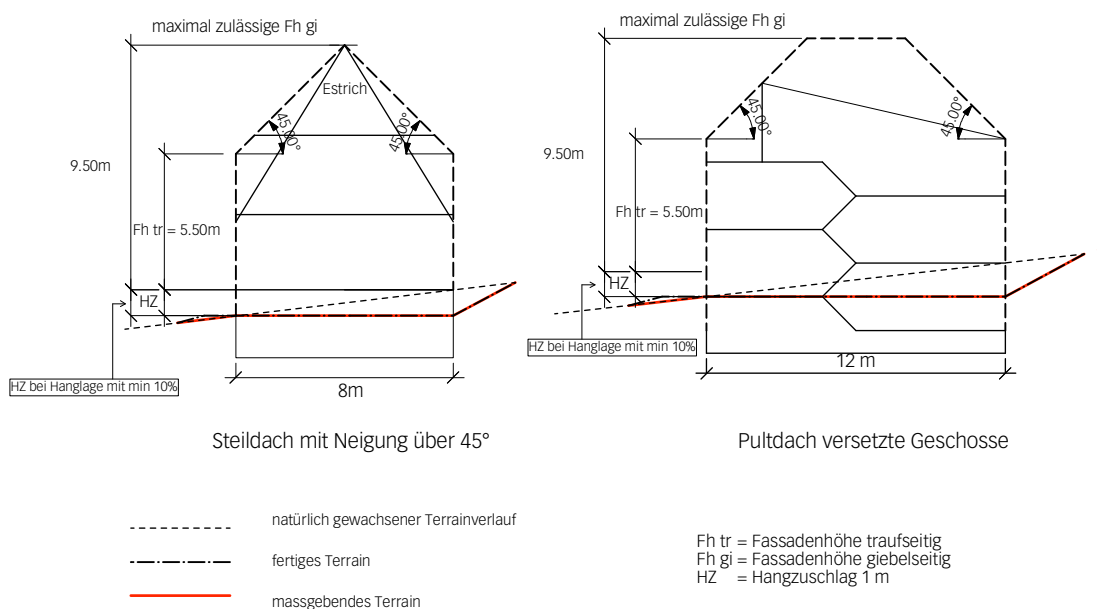
Zulässiges Gebäudeprofil in der Zone W2A



Profil vollständig ausgenützt

Flachdach mit Attika (Art. 25)

Zulässiges Gebäudeprofil in der Zone W2A



Steildach mit Neigung über 45°

Pulldach versetzte Geschosse

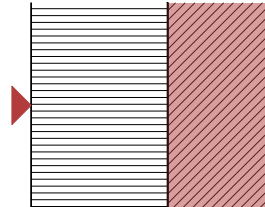


VI. Skizzen zur BMBV

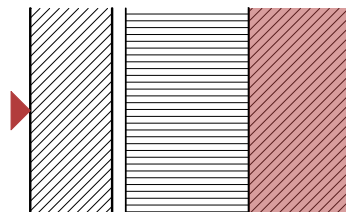
1. Fassadenfluchten bei verschiedenen Fassadenschnitten (Art. 7 BMBV)

- tragendes Bauteil
- Massgebender Messpunkt

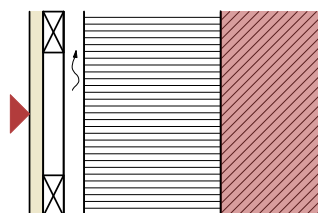
Kompaktfassade



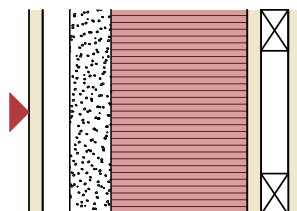
Zweischalenmauerwerk



Hinterlüftete Fassade



Holzkonstruktion



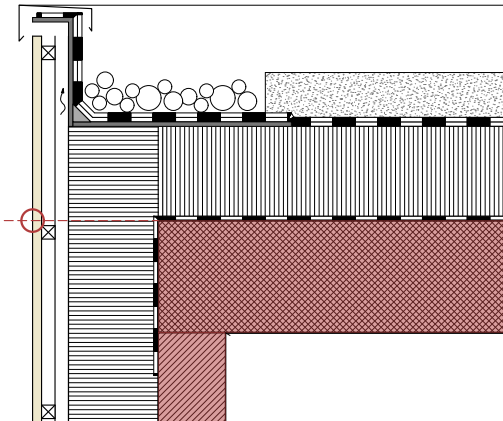


2. Oberster Punkt der Dachkonstruktion bei verschiedenen Dachkonstruktionen

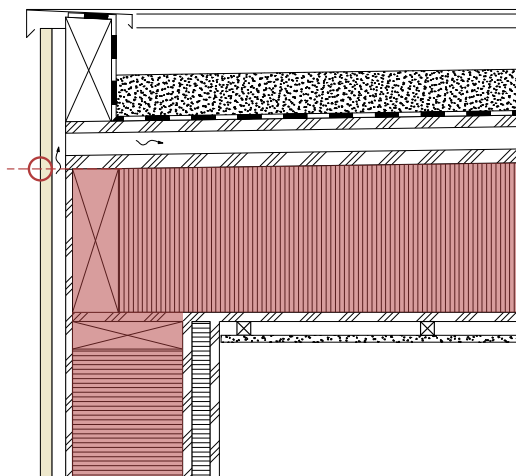
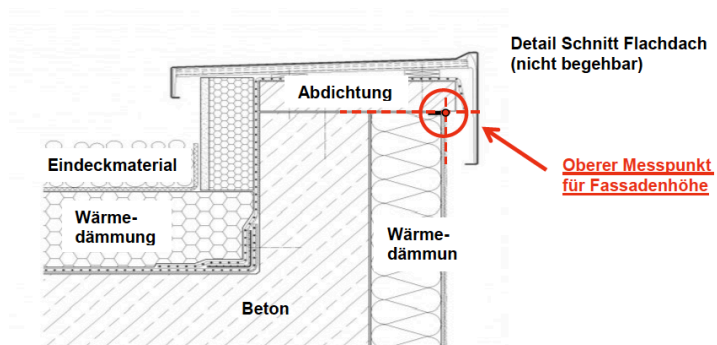
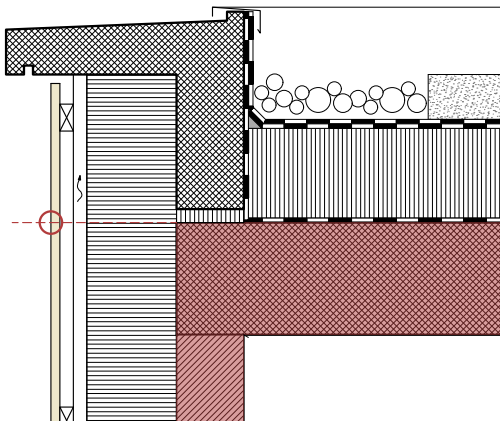
- tragendes Bauteil
- Massgebender Messpunkt

a) Nicht begehbare Flachdächer

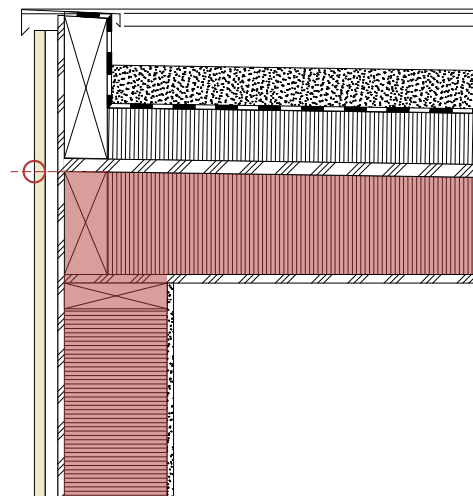
Aufbahrung mit Stahlzange



Aufbahrung mit Beton



Holzkonstruktion (Variante a)

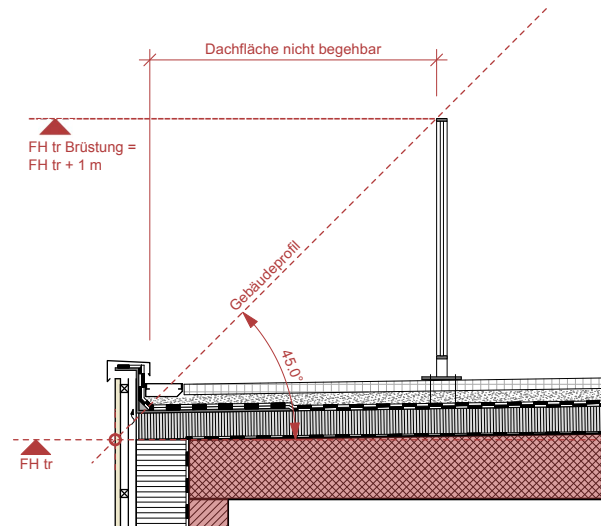
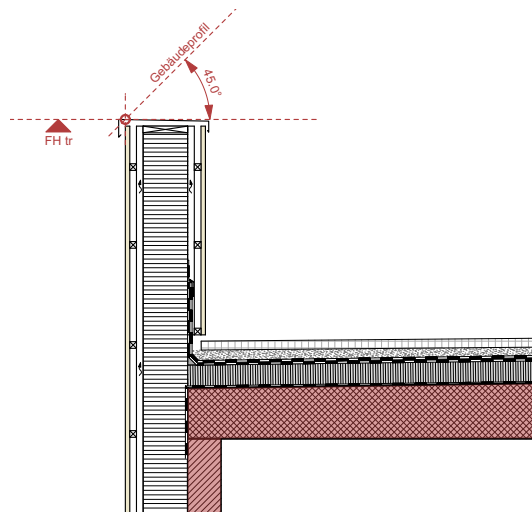


Holzkonstruktion (Variante b)

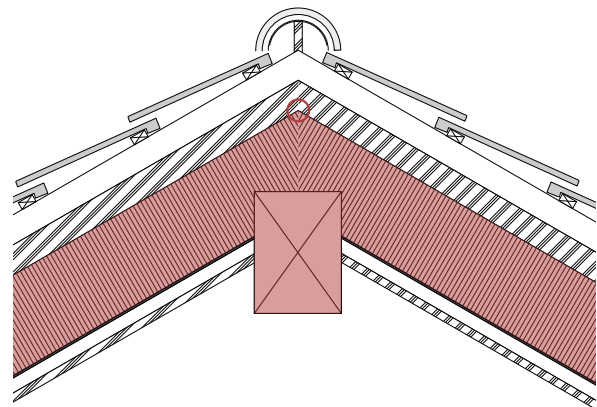
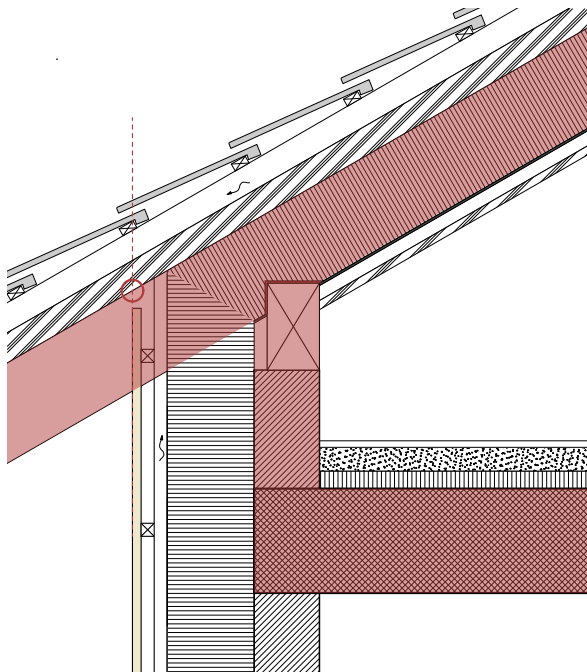


- tragendes Bauteil
- Massgebender Messpunkt

b) Begehbare Flachdächer



c) Schrägdach, Isolation zwischen Sparren

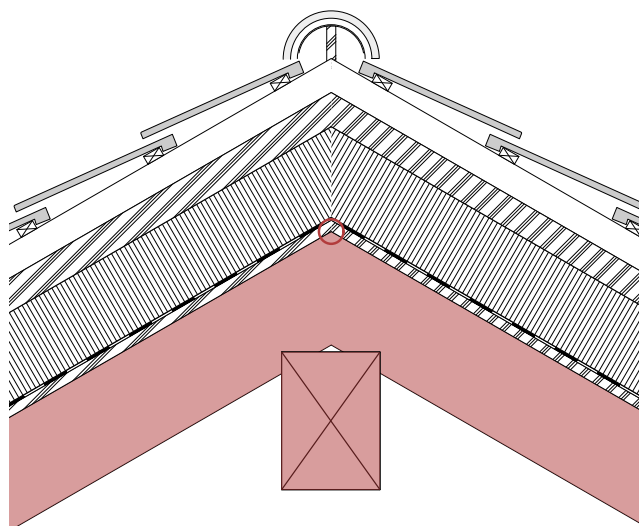
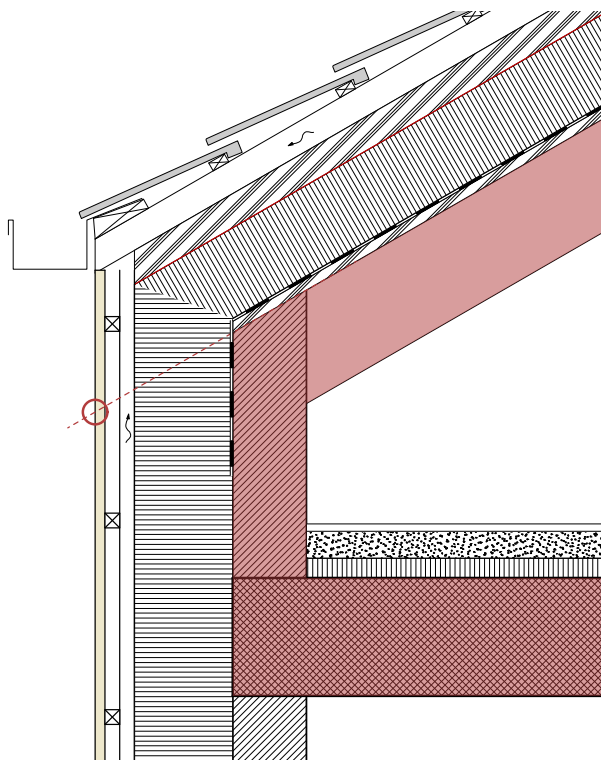




d) Schrägdach, Isolation auf Sparren

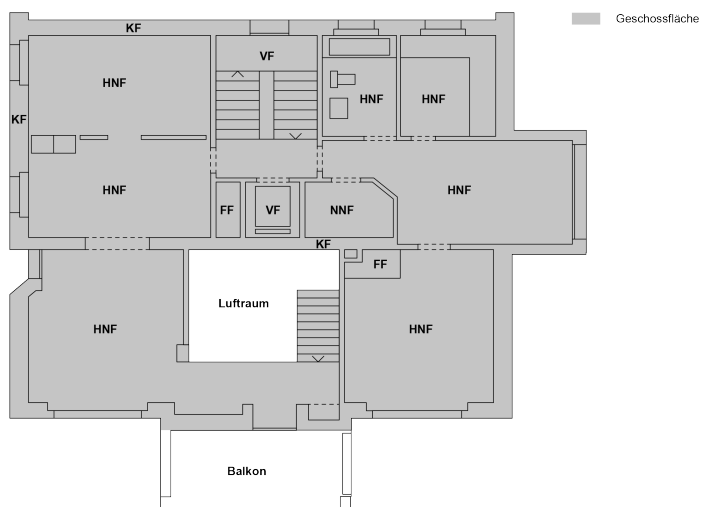
■ tragendes Bauteil

○ Massgebender Messpunkt

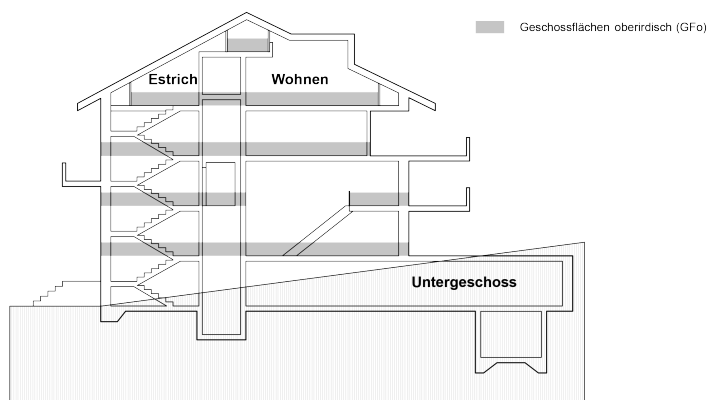




1. Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo; Art. 26)



Schnitt:





Anhang VII

Liste der Naturobjekte

Typologieliste der kartierten Lebensräume und Naturobjekte

1. Feuchtgebiete	1.3	Feuchtwiesen, Rieder
	1.4	Bäche inkl. Hochstaudensaum
	1.5	Gräben inkl. temporäre
2. Kleingehölze	2.1	Hecken
	2.1.1	Niederhecke
	2.1.2	Hoch- oder Baumhecke
	2.2	Feldgehölze
	2.3	Markante Einzelbäume mit Artangabe
	2.4	Freistehende Gehölzgruppen auch an ehemaligen Wassergräben
	2.5	Gewässerbegleitende Gehölze
3. Obstgärten	3.1	Feldobstwiesen mit hochstämmigen Bäumen
4. Erdaufschlüsse	4.1	Gruben, Böschungen
5. Kleinstrukturen/ Restflächen	5.1	Artenreiches Dauergrünland
	5.2	Magerwiesen (z.B. Bahnböschungen)
	5.3	Brachflächen und Ödland



Liste der Naturobjekte

Feld	Typ	Nr.	Bemerkungen
A	2.1.1	1	Niederhecke
A	2.2	1	Feldgehölz
A	2.2	2	Feldgehölz
A	2.3	1	Kirschbaum
A	4.1	1	Keltengräber (Gruben, Böschungen)
A	2.1.2	1	ARA, Hoch- oder Baumhecke
A	5.2	1	Bahnböschung / Tagfalterstandort
B	2.3	1	Bergahorn
B	2.5	1	ARA Entlastung Ufergehölz
B	1.4	1	Weiherbächli mit Hochstaudensaum
B	2.5	2	Weiherbächli Ufergehölz
B	2.1.1	1	Niederhecke an Strasse
B	2.4	1	Freistehende Gehölzgruppe
B	2.1.2	1	Gehölzabschluss mit alten Eichen
C	2.3	1	4 Eschen
C	1.5	1	Güllenbach
C	2.5	1	Langeten Gehölz
C	1.4	1	Langeten
C	2.4	1	2 einzelne Weiden
C	1.5	2	Steiachtergraben mit Hochstauden
C	2.4	2	3 Gruppen: Weide, Esche, Erle an Wässergraben
C	2.5	2	Güllenbach: Eschen und Sträucher
C	2.3	2	1 alte Eiche
C	2.4	3	Gehölzgruppe mit Linde und Hartriegel
C	2.4	4	Freistehende Gehölzgruppe mit Schwarzdorn, Hartriegel und 2 Silberweiden
C	2.3	3	Rosskastanie



C	2.4	5	Freistehende Gehölzgruppe bestehend aus Winterlinde, Eiche, Pfaffenhütchen, Eiche, Hasel
C	2.4	6	Freistehende Gehölzgruppe bestehend aus Esche, Hasel, Pfaffenhütchen
C	2.5	3	Weiherbächli, Bestockung
C	2.5	4	Weiherbächli unten, Bestockung
C	2.5	5	Weiherbächli mitte, Bestockung
C	1.4	2	Weiherbächli
C	2.3	4	Eiche
C	2.5	6	Langeten Uferbestockung
D	2.5	1	Langeten Ufergehölz
D	2.4	1	Freistehende Gehölzgruppen
D	2.1.2	1	Feldhecke
D	1.5	1	Schwäbetgraben, ausser Funktion
D	2.4	2	3 Baumgruppen bestehend aus Ahornen, Eschen, Erlen
D	2.3	1	Esche
D	2.3	2	2 Eschen
D	2.3	3	Erle
D	2.4	3	Freistehende Gehölzgruppen an ehemaligen Wassergräben
D	1.5	2	Grabenfragment
D	2.3	4	Esche
D	2.4	4	Esche, Traubenkirsche, Erle
D	2.3	5	Erle
D	2.3	6	Esche
D	1.5	3	Temporärer Graben
D	2.5	3	Junge Esche und 2 Erlen
D	1.4	1	Weiherbächli
D	2.3	7	Esche, 2 Erlen
D	2.5	4	Gehölz längs Weiherbächli, meist Erlen
D	5.1	1	Artenreiches Dauergrünland, Wegböschung



E	2.5	1	Baumgruppe, bestehend aus 5 Erlen, Salweide
E	1.4	1	Weiherbächli mit artenreichen Hochstauden
E	2.2	1	Waldübergang hint. Scheibenstand
E	5.3	1	Brachfläche bei Scheibenstand
E	2.4	1	Allee, bestehend aus 18 Nussbäumen, 3 Salweiden
E	2.3	1	5 Nussbäume
E	5.1	1	Artenreiches Dauergrünland, Wegböschung Ost
E	2.5	2	Gewässerbegleitende Baumgruppe, 1 Erle, 2 Weiden
F	2.3	1	Waldhof, Nussbaum-Allee
F	3.1	1	Waldhof, Obst-Baumallee
F	3.1	2	Waldhof, 10 Obstbäume
F	5.1	1	Artenreiches Dauergründland, Strassenböschung
F	2.1.2	1	Hecke Hasel
F	2.3	2	7 Kirschbäume
G	2.3	1	6 Nussbäume
G	3.1	1	Hochstamm-Obstbaumallee
G	2.3	2	Birkenallee
G	5.1	1	Artenreiches Dauergründland, Waldlichtung mit Weidenutzung
G	5.3	1	Brachefläche, Ödland, altes Grubengelände
H	1.4	1	Rickenbach
H	2.5	1	Gewässerbegleitendes Gehölz
H	5.1	1	Artenreiches Dauergrünland, Kohldistelwiese



I	1.4	1	Dottelbächli
I	2.5	1	Gewässerbegleitende Gehölzgruppe, überwiegend Erlen
I	2.1.2	1	Hecke bestehend aus Eschen, Erle, Weiden
I	1.4	2	Schwändibächli
I	2.4	1	2 Erlengruppen
I	1.3	1	Feuchtwiese
I	2.1.1	1	Niederhecke bestehend aus Hundsrosen und 1 Nussbaum
I	2.4	2	Gehölzgruppen in ehem. Grube
I	5.2	1	Magerwiese, Böschungen
I	3.1	1	5 alte Obstbäume und 5 neue Hochstämme
J			Entfällt
K	1.4	1	Schulbächli
K	2.5	1	Gewässerbegleitendes Gehölz, Erlen
K	2.5	2	Gewässerbegleitendes Gehölz, 14 Erlen
K	1.4	2	Hambühlbächli
K	2.4	1	Erlengruppe mit Pappel
K	2.1.2	1	Hecke mit 5 Eichen und Hasel
K	2.4	2	Baumgruppe, bestehend aus 1 alte Eiche, 1 Esche, 1 Erle
K	1.5	1	Wasserführender Graben
K	1.5	2	Wasserführender Graben
K	2.5	3	Gewässerbegleitendes Gehölz, Uferbestockung
K	1.4	3	Chlibächli
K	1.4	4	Langeten
K	2.5	4	Gewässerbegleitendes Ufergehölz, Langeten
K	2.5	5	Gewässerbegleitendes Ufergehölz, Brunnbach
K	1.4	5	Brunnbach
K	2.4	3	Baumgruppe, bestehend aus 1 Eiche, 1 Pappel, Esche, Weide
K	3.1	1	Obstgarten
K	1.5	3	Alter Wässergraben, teilweise Hochstauden



L	1.5	1	Graben mit Igelkolben
M	5.3	1	Brachflächen und Ödland
M	2.3	1	Silberweide
M	3.1	1	Obstgarten
M	3.1	2	Obstgarten
M	1.5	1	Wiesengraben
M	2.3	3	Birnbäume
M	2.1.1	1	Haselhecke Ost
M	1.3	1	Feuchtwiesen
M	1.5	2	Graben inkl. Hochstauden
M	2.3	2	Silberweide
M	1.5	3	Graben längs Bahnböschung
M	1.5	4	Widenbach
M	3.1	3	4 Obstbäume
N	1.4	1	Hopferenbach
O	2.3	1	Linde beim Aussichtspunkt Chleebe
O	2.3	2	Eichen und Buchen
O	2.1.2	1	Hoch- oder Baumhecke Kuhnhubel West
O	1.4	1	Dottenbach mit Hochstaudensaum
O	2.5	1	Dottenbach Ufergehölz
O	2.1.2	2	Hochhecke Trinihubel
O	2.1.1	1	Niederhecke an Strasse
O	2.1.1	2	Niederhecke nördlich Kantonsstrasse
O	2.1.1	3	Niederhecke südlich Kantonsstrasse
O	2.1.1	4	Niederhecke Halde
O	2.1.1	5	Niederhecke Chleebe



Beilage

Gesetz betreffend die Einführung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches vom 28. Mai 1911 (Fassung vom 7. Juni 1970)

wird aufgehoben

Art. 79

- ~~C—Nachbarrecht~~
- ~~I.—Bauten und Pflanzungen~~
- ~~1. Grenzabstände~~
- ~~¹ Für Bauten, welche den gewachsenen Boden in irgendeinem Punkte um mehr als 1,20 m überragen, ist gegenüber den Nachbargrundstücken ein Grenzabstand von wenigstens 3 m einzuhalten. Vorbehalten sind die Vorschriften des öffentlichen Rechts über die geschlossene oder annähernd geschlossene Bauweise.~~
- ~~² Ist die geschlossene Bauweise zugelassen, aber nicht vorgeschrieben, so hat der Grundeigentümer, der die seitliche Umfassungsmauer nicht an die Grenze stellt, einen Grenzabstand von 6 m einzuhalten.~~
- ~~³ Wurde nach früherem Baurecht ein Nachbargebäude mit einer Umfassungsmauer an der Grenze erstellt, so ist der Anbau im gleichen Umfang gestattet.~~

Art. 79 a

- ~~2. An- und Nebenbauten~~
- ~~⁵ Für eingeschossige An- und Nebenbauten, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen oder Tieren bestimmt sind, genügt ein Grenzabstand von 2 m, sofern die mittlere Fassadenhöhe dieser Bauten 4 m und ihre Grundfläche 60 m² nicht übersteigen.~~

Art. 79 b

- ~~3. Vorspringende Bauteile~~
- ~~Vorspringende offene Bauteile, wie Vordächer, Vortreppen, Balkone, dürfen von der Umfassungsmauer aus gemessen höchstens 1,20 m in den Grenzabstand hineinragen.~~

Art. 79 c

- ~~4. Abort- und Düngergruben~~
- ~~¹ Anlagen zur Aufnahme von Abortstoffen, Jauche, Dünger und anderen übelriechenden Abfällen sind in einem Abstand von wenigstens 3 m von der Grenze zu erstellen.~~
- ~~² Werden diese Anlagen so gebaut, dass keine Beeinträchtigung der Nachbarn eintreten kann, so braucht der Grenzabstand nicht eingehalten zu werden, wenn sie den gewachsenen Boden nicht um mehr als 1,20 m überragen.~~



~~Art. 79 d~~

~~5. Hofstatt-
recht~~

- ~~1 Wird ein Gebäude durch Elementarereignisse ganz oder teilweise zerstört, so darf es innert 5 Jahren ohne Rücksicht auf den privatrechtlichen Grenzabstand in seinem früheren Ausmass wieder aufgebaut werden.~~
- ~~2 Die Frist ist eingehalten, wenn vor ihrem Ablauf das Baugesuch gestellt ist. Der Wiederaufbau ist ohne willkürliche Unterbrechung durchzuführen.~~

~~Art. 79 e~~

~~6. Brandmau-
ern~~

- ~~⁶—Gebäude, die an die Grenze gestellt werden, sind grenzseitig mit einer Brandmauer zu versehen.~~

~~a) Pflicht~~

~~Art. 79 f~~

~~b) Mitbenüt-
zung~~

- ~~1 Das Recht, eine vom Nachbar erstellte Brandmauer mitzubenzützen, wird durch Einkauf in das Miteigentum erworben.~~
- ~~2 Für das Mitbenützungsrecht ist eine Entschädigung zu bezahlen, welche entsprechend dem Interesse der beteiligten Nachbarn an der Brandmauer festzulegen ist.~~
- ~~3 Eigentums- und Benützungsrechte, die der Nachbar an der bestehenden Brandmauer erworben hat, können im Grundbuch angemerkt werden.~~

~~Art. 79 g~~

~~c) Erhöhung~~

- ~~⁷—Jeder Miteigentümer ist berechtigt, die Brandmauer auf seine Kosten zu erhöhen oder tiefer in den Boden hinunterzuführen. Baut der Nachbar an das neuerstellte Mauerstück an, so hat er sich gemäss Artikel 79 f Absatz 2 einzukaufen.~~

~~Art. 79 h~~

~~7. Stützmauern
und Böschun-
gen~~

~~a) Pflicht zur
Errichtung; Aus-
führung~~

- ~~1 Wer längs der Grenze Auffüllungen oder Abgrabungen ausführt, hat das Nachbargrundstück durch Böschungen oder Stützmauern zu sichern.~~
- ~~2 Böschungsneigungen dürfen höchstens 45° (100%) betragen. In steilem Gelände bleibt eine stärkere Neigung natürlich entstandener oder genügend gesicherter Böschungen vorbehalten.~~
- ~~3 Die Stützmauer darf an die Grenze gestellt werden. Dient sie der Auffüllung, so darf sie den gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstückes höchstens um 1,20 m überragen.~~



~~Art. 79 i~~

- b) Eigentum
- ~~1 Eine Stützmauer, welche auf der Grenze steht, gilt als Bestandteil des Grundstückes, dessen Eigentümer sie erstellt hat. Kann dies nicht festgestellt werden, so wird Miteigentum beider Nachbarn angenommen.~~
 - ~~2 Im übrigen sind die Vorschriften über die Brandmauern sinngemäss anwendbar.~~

~~Art. 79 k~~

- ~~8. Einfriedungen~~
- ~~1 Einfriedungen wie Holzwände, Mauern, Zäune, bis zu einer Höhe von 1,20 m vom gewachsenen Boden des höher gelegenen Grundstücks aus gemessen, dürfen an die Grenze gestellt werden.~~
 - ~~2 Höhere Einfriedungen sind um das Mass der Mehrhöhe von der Grenze zurückzunehmen, jedoch höchstens auf 3 m.~~
 - ~~3 Für Grünhecken gelten um 50 cm erhöhte Abstände; diese sind bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messen.~~

~~Art. 79 l~~

- ~~9. Bäume und Sträucher~~
- ~~1 Für Bäume und Sträucher, die nach Inkrafttreten dieser Bestimmungen gepflanzt werden, sind wenigstens die folgenden, bis zur Mitte der Pflanzstelle zu messenden Grenzabstände einzuhalten:~~
 - ~~5 m für hochstämmige Bäume, die nicht zu den Obstbäumen gehören sowie für Nussbäume;~~
 - ~~3 m für hochstämmige Obstbäume;~~
 - ~~1 m für Zwergobstbäume, Zierbäume und Spaliere, sofern sie stets auf eine Höhe von 3 m zurückgeschnitten werden;~~
 - ~~50 cm für Ziersträucher bis zu einer Höhe von 2 m sowie für Beerensträucher und Reben.~~
 - ~~2 Diese Abstände gelten auch für wild wachsende Bäume und Sträucher.~~
 - ~~3 Der Anspruch auf Beseitigung zu naher Pflanzungen verjährt nach 5 Jahren. Die Einhaltung der Maximalhöhen kann jederzeit verlangt werden.~~

~~Art. 79 m~~

- ~~10. Entzug von Licht und Sonne~~
- ~~1 Werden wohnhygienische Verhältnisse durch den Schattenwurf hochstämmiger Bäume wesentlich beeinträchtigt, so ist deren Eigentümer verpflichtet, die störenden Bäume gegen angemessene Entschädigung auf ein tragbares Mass zurückzuschneiden und sie nötigenfalls zu beseitigen.~~
 - ~~2 Vorbehalten bleiben entgegenstehende öffentliche Interessen, insbesondere des Natur- und Heimatschutzes und des Schutzes von Alleen.~~



~~Art. 79 n~~

~~11.—Benützung von Mauern an der Grenze~~

~~An Mauern und Wänden, die sich an oder auf der Grenze befinden, darf der Nachbar unentgeltlich unschädliche Vorrichtungen, namentlich Spaliere anbringen.~~

~~Art. 79 o~~

~~12.—Betreten des nachbarlichen Grundes~~

~~Der Nachbar hat das Betreten oder die vorübergehende Benützung seines Grundstückes zu gestatten, wenn dies erforderlich ist für die Errichtung oder den Unterhalt von Bauten, Strassen, Pflanzungen längs der Grenze oder von sonstigen Anlagen wie Leitungen. Er ist rechtzeitig zu benachrichtigen und hat Anspruch auf möglichste Schonung und vollen Schadenersatz.~~

~~Art. 80~~

~~II. Pflanzungen im Walde~~

~~¹—Pflanzungen im Walde dürfen nicht näher als einen Meter an die Eigentumsgrenze heranrücken. Die Marchlinien sind überdies fortwährend auf wenigstens einen Meter Breite offen zu halten.~~

~~²—Wo der Wald an offenes Land grenzt, soll der Waldsaum bei Neuanlagen auf fünf Meter Breite und bei Wiederverjüngung bisheriger Waldbestände auf wenigstens drei Meter Distanz von der Marchlinie zurückgenommen werden. Führt ein Weg oder ein Graben längs der Marche, so darf die Breite desselben in diesen Abstand einbezogen werden.~~

~~Art. 81~~

~~III. Holztransportanlagen~~

~~Waldeigentümer, die zur Holzabfuhr keine genügende Verbindung mit einer öffentlichen Strasse haben, sind berechtigt, gegen volle Entschädigung die Einräumung des Rechtes auf Erstellung von Holztransportanlagen, wie Holzlasse, Holzriesen aller Art, Rollbahnen und dergleichen zu verlangen.~~

~~Art. 82~~

~~IV. Wegrechte, Zaunbann, Wässerungsrechte, Einfriedungen~~

~~¹ Für die Befugnis des Grundeigentümers, zum Zwecke der Bewirtschaftung oder Vornahme von Ausbesserungen oder Errichtung von Bauten das nachbarliche Grundstück zu betreten, für das Steck- oder Tretrecht, den Tränkeweg, Winterweg, Brachweg, Holzlass, Reistweg, das Zaunbannrecht, für Tränke- und Wässerungsrechte und dergleichen, sowie in bezug auf Gräben, Zäune, Mauern und andere Einfriedigungen von Grundstücken haben die bisherigen Übungen, insbesondere die polizeilichen und wirtschaftlichen Bestimmungen der Statutarrechte auch weiterhin Geltung.~~

~~² Die bezüglichlichen Vorschriften sind in einem Dekret des Grossen Rates zu sammeln und näher zu ordnen. Die daraus sich ergebenden Rechte sind im Grundbuch nicht einzutragen.~~



Stichwortverzeichnis

Abbruch	Art. 61
Amt für Gemeinden und Raumordnung	Art. 68
An- und Neben Kleinbauten	Art. 16 , Art. 17, Art. 20, Art. 21, Art. 33
Änderungen	Art. 68
Arbeitszone	Art. 38, Art. 39, Art. 40
Archäologische Schutzgebiete	Art. 59
Art und Mass der Nutzung	Art. 49, Art. 49a , Art. 49b
Ausnahmebewilligungen	Art. 20, Art. 60 , Art. 61 , Art. 63
Ausnützungsziffer Geschossflächenziffer oberirdisch	Art. 26, Art. 27 Art. 28, Art. 31, Art. 49
Bau- und Planungskommission	Art. 46, Art. 49, Art. 49a , Art. 49b , Art. 56 , Art. 61
bau- und planungsrechtliche Massnahmen	Art. 65
bau- und planungsrechtliche Angelegenheiten	Art. 61
Bauabstände	Art. 13, Art. 14, Art. 15
Baubewilligung	Art. 4, Art. 5 Art. 28, Art. 61 , Art. 62 , Art. 63, Art. 64
Baubewilligungsbehörde	Art. 5, Art. 16 , Art. 21, Art. 24, Art. 45, Art. 46 , Art. 56 Art. 58 , Art. 59 , Art. 61 , Art. 63
Baubewilligungsdekret	Art. 4, Art. 65
Baubewilligungskompetenz	Art. 64
Baubewilligungsverfahren	Art. 61 , Art. 62, Art. 63, Art. 65
Baudenkmäler	Art. 58
Baugesuche	Art. 5, Art. 59a , Art. 65, Art. 69
Bauinspektorat	Art. 47, Art. 57
Bauinventar	Art. 58
Baulinien	Art. 13, Art. 14, Art. 15, Art. 15a, Art. 15b
Baureglement	Art. 1, Art. 66, Art. 68, Art. 69
Bauverbot	Art. 60
Bauvolumen	Art. 42, Art. 47
Bauweise	Art. 11, Art. 12, Art. 44, Art. 55
Besitzstandsgarantie	Art. 31 , Art. 67
Dachaufbauten	Art. 24, Art. 25, Art. 45
Dachform	Art. 22a , Art. 23 , Art. 24, Art. 25 , Art. 45, Art. 49
Detailerschliessungsanlagen	Art. 8



Einführungsgesetz zum ZGB	Art. 3
Einsprachen	Art. 61 , Art. 63
Empfindlichkeitsstufen	Art. 31, Art. 35, Art. 37, Art. 37a , Art. 39, Art. 52 , Art. 53
erhaltenswert	Art. 10, Art. 49, Art. 58
Erlass von Planungszonen	Art. 61
Firsthöhe Fassadenhöhe giebelseitig	Art. 17 , Art. 23, Art. 31, Art. 32, Art. 60
Gebäudehöhe Fassadenhöhe traufseitig	Art. 17, Art. 17b, Art. 22 , Art. 22a, Art. 25, Art. 23 , Art. 31, Art. 32, Art. 49 , Art. 49b, Art. 60
Gebäudelänge	Art. 11, Art. 20, Art. 31, Art. 33, Art. 49
Gebäudestellung	Art. 49
Gebühren	Art. 65
Gemeindegesetz	Art. 66
Gemeindeorgan	Art. 61
Gemeinderat	Art. 10 , Art. 11 , Art. 42, Art. 61, Art. 62, Art. 63 , Art. 68
Gemeindestrassen	Art. 14, Art. 64
Genehmigung	Art. 68, Art. 69
Gesamtentscheide	Art. 61
geschlossene Bauweise	Art. 11 , Art. 12 , Art. 44
Gestaltung	Art. 8, Art. 11 , Art. 15, Art. 24, Art. 29, Art. 44, Art. 45, Art. 47, Art. 49 , Art. 50, Art. 55
Gestaltungsgrundsätze	Art. 43 , Art. 49, Art. 49a , Art. 49b
gesundheitsspolizeiliche Vorschriften/Gründe	Art. 27, Art. 61
Grenzabstand/Gebäudeabstand	Art. 11 , Art. 13 , Art. 15, Art. 16, Art. 17, Art. 17a , Art. 17b , Art. 18, Art. 18a , Art. 20, Art. 31, Art. 44, Art. 49b
Grenzanbau	Art. 12, Art. 17, Art. 18 , Art. 18a , Art. 20
Grundordnung	Art. 1, Art. 2, Art. 8 , Art. 68 , Art. 69
Grundwasserschutzzone	Art. 38
Grünzonen	Art. 52
Hauptbauten	Art. 33
Hinterberg	Art. 49
Immissionen	Art. 35, Art. 37, Art. 39
In-Kraft-Treten	Art. 68, Art. 69
Installations- und Lagerplätze	Art. 65
kantonales Baugesetz	Art. 8, Art. 58
kantonale Behörde	Art. 64



kantonale Denkmalpflege	Art. 49, Art. 58
kantonale Bestimmungen	Art. 6 , Art. 7, Art. 8 , Art. 11, Art. 29, Art. 52, Art. 66
kantonale Gesetzgebung	Art. 4, Art. 5, Art. 8, Art. 58
kantonales Recht	Art. 6, Art. 63
Kantonsstrasse	Art. 14, Art. 64
Kernzone	Art. 12, Art. 17b , Art. 37a , Art. 41, Art. 42, Art. 43
Kernzonenplan	Art. 43
Kontrolle	Art. 63, Art. 65
Landschaft	Art. 10, Art. 15, Art. 29, Art. 45 , Art. 49
Landschaftsschutzgebiete	Art. 59 Art. 60
Landwirtschaftszone	Art. 60 Art. 53
massgebliche Gestaltungsgrundsätze Richtlinien	Art. 43
Materialisierung	Art. 49
Mischzonen	Art. 36
Näherbaurecht	Art. 21 , Art. 44
Naturobjekte	Art. 60
Dekret über das Normalbaureglement (NBR)	Art. 60
Neubauten/Umbauten	Art. 24, Art. 41, Art. 42, Art. 49, Art. 49a , Art. 49b , Art. 65
Nutzung	Art. 15 , Art. 30, Art. 34, Art. 36, Art. 37, Art. 37a , Art. 38, Art. 41, Art. 42, Art. 47, Art. 49, Art. 49a , Art. 49b , Art. 50, Art. 53 , Art. 60
öffentlicher Raum/Grund	Art. 41, Art. 45, Art. 46, Art. 49, Art. 49a , Art. 49b , Art. 65
örtliche Fachstelle	Art. 46, Art. 49, Art. 49a , Art. 49b , Art. 56
Parkierungsanlagen/Parkplatzreglement	Art. 9
Planungen	Art. 1, Art. 47, Art. 49, Art. 49a , Art. 49b , Art. 5 , Art. 57 , Art. 59 , Art. 61
Quartierbild, -erhaltung, -struktur	Art. 54 , Art. 55
Radweg	Art. 14
Rankmatte	Art. 49a
Richtpläne	Art. 1
schützenswert	Art. 49 , Art. 58
Schutzzonenreglemente	Art. 38
Schweizerisches Zivilgesetzbuch	Art. 3, Art. 14 , Art. 20
speziell	Art. 13, Art. 35, Art. 43, Art. 46, Art. 49 , Art. 49a , Art. 49b , Art. 54 , Art. 60
Stadtbaumeister/Stadtbaumeisterin	Art. 61, Art. 63
städtebaulich	Art. 44, Art. 45, Art. 49a



Stadtpräsident/Stadtpräsidentin	Art. 61, Art. 62
Strassen	Art. 10, Art. 14, Art. 29, Art. 43, Art. 45, Art. 49a, Art. 64
Strukturmerkmale	Art. 1, Art. 42, Art. 43, Art. 55
Topografie	Art. 49, Art. 49b
Überbauungsordnung	Art. 1, Art. 8, Art. 13, Art. 42, Art. 43, Art. 46, Art. 48, Art. 49, Art. 49a, Art. 49b, Art. 61, Art. 69
Überbauungsplan	Art. 49
Übergangsbestimmungen	Art. 67
übergeordnete Gesetzgebung / Recht	Art. 2, Art. 9, Art. 14, Art. , Art. 53
Untersteckholz	Art. 49b
Verstösse	Art. 66
Vorschusspflicht	Art. 65
wasserbaupolizeilicher Abstand	Art. 15
Widerhandlungen	Art. 66
Wohnnutzung	Art. 34, Art. 37, Art. 37a
Wohnwert	Art. 54
Wohnzonen	Art. 9, Art. 34, Art. 35, Art. 49
Zonen für Sport- und Freizeitanlagen	Art. 51
Zonen mit Planungspflicht	Art. 42, Art. 49, Art. 49a, Art. 49b
Zonen für öffentliche Nutzungen	Art. 50
Zonenplan	Art. 1, Art. 15 , Art. 35, Art. 43, Art. 48, Art. 50, Art. 60, Art. 68, Art. 69
Zonenvorschriften	Art. 30
Zweckbestimmung	Art. 50, Art. 51

Hinweis für die Gemeindeabstimmung:
Der Zonenplan kann auf www.langenthal.ch in Originalgrösse heruntergeladen werden. Zudem kann ein gedrucktes Exemplar in Originalgrösse während der Öffnungszeiten im Verwaltungszentrum an der Jurastrasse 22, beim Schalter der Einwohnerdienste eingesehen werden.



Aufhebung des Reglements über die Auszeichnung für gute Bauten in der Stadt Langenthal vom 9. Mai 2011: Genehmigung

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

1. Grundlagen

- Bericht und Antrag vom 2. Juli 2026 des Stadtbauamts
- Protokollauszug vom 18. August und 25. August 2026 der Bau- und Planungskommission, Trakt. 4
- Beschluss des Gemeinderates vom 9. September 2026, Trakt. 4

2. Inhalt der Vorlage

Der Inhalt der Vorlage ergibt sich aus dem Bericht und Antrag des Stadtbauamts vom 2. Juli 2026 (= Beilage). Es wird auf dieses Dokument, die übrigen Vorakten und die mündlichen Ausführungen des zuständigen Mitglieds des Gemeinderats verwiesen.

3. Vorberatende Behörden

- Die **Bau- und Planungskommission** behandelte die Vorlage an der Sitzung vom 18. bzw. 25. August 2026 und formulierte zu Händen des Gemeinderats folgenden Antrag:
"Der explizite Hinweis "(vgl. Überbauung «Pappelhöfe»)" sei ersatzlos aus dem Bericht- und Antragstext, unter dem Titel "6. Vor- und Nachteile verschiedener Varianten" herauszustreichen und diese korrigierte Bericht- und Antragsfassung dem Stadtrat zu Händen der abschliessenden Beschlussfassung zur Genehmigung vorzulegen."
- Der **Gemeinderat** konnte aus formellen Gründen auf den Antrag nicht eintreten, da der Bericht und Antrag – sobald er auf dem Behördenweg ist – nicht mehr abgeändert werden kann. Eine Rückweisung der Vorlage schien ihm nicht angezeigt, zumal nur der Beschluss (Dispositiv) und nicht dessen Begründung verbindlich wird. Er verabschiedete die Vorlage unverändert an seiner Sitzung vom 9. September 2026 zu Händen des Stadtrats.

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem:

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat, gestützt auf Art. 60 Abs. 1 Ziff. 1 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichts vom 9. September 2026, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, beschliesst:

- 1. Die Aufhebung des Reglements über die Auszeichnung für gute Bauten in der Stadt Langenthal vom 9. Mai 2011 per 31. Dezember 2026 wird genehmigt.**
- 2. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**

Berichterstattung: Stadtratspräsident Patrick Freudiger, Ressortvorsteher Bau- und Planungswesen



Gemeinderat

Stadtratssitzung vom 19. Oktober 2026

Langenthal, 9. September 2026

IM NAMEN DES GEMEINDERATS

Der Vizestadtpräsident:

Michael Schär

Der Stadtschreiber:

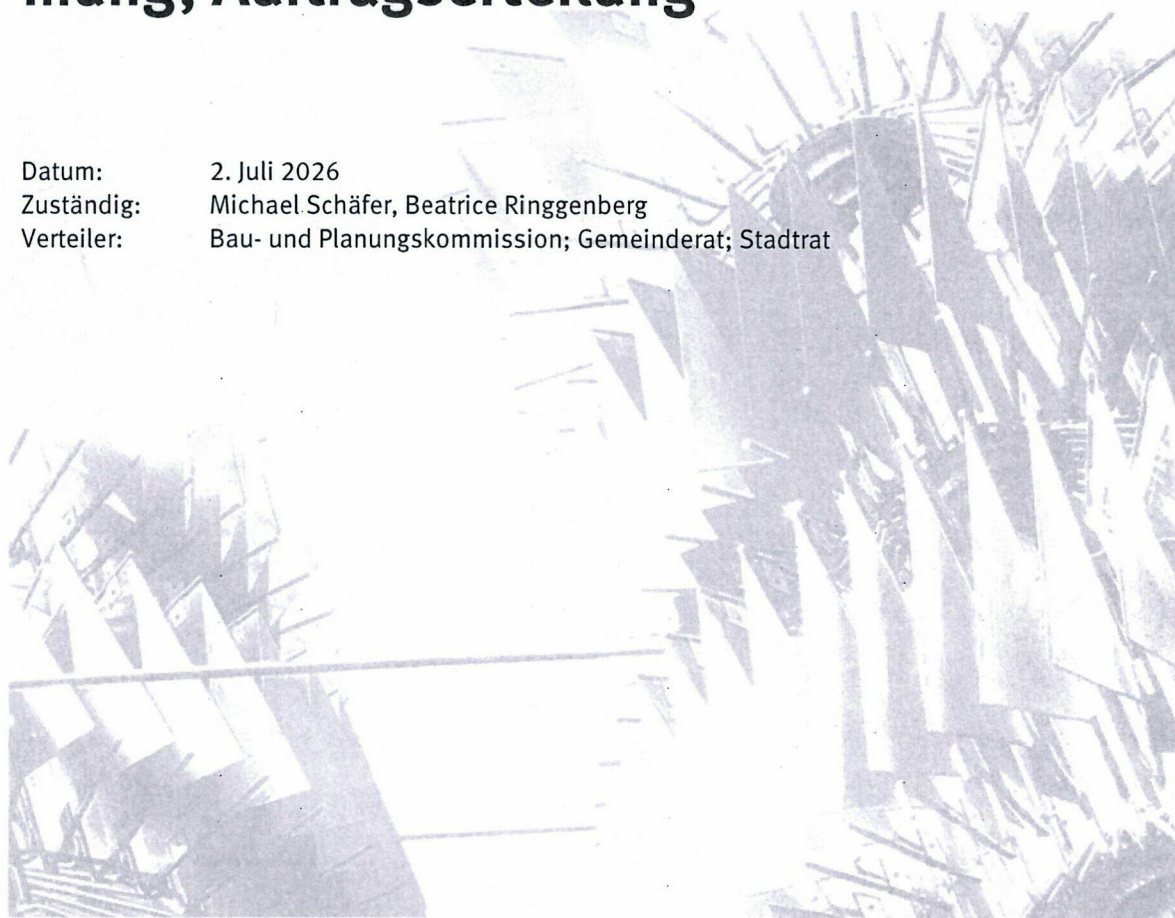
Marc Häusler

- Beilage: Bericht und Antrag des Stadtbauamts vom 2. Juli 2026



Aufhebung des Reglements über die Auszeichnung für gute Bauten in der Stadt Langenthal vom 9. Mai 2011; Verabschiedung zu Händen des Stadtrates; Zustimmung; Auftragserteilung

Datum: 2. Juli 2026
Zuständig: Michael Schäfer, Beatrice Ringgenberg
Verteiler: Bau- und Planungskommission; Gemeinderat; Stadtrat



Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze	3
2	Grundlagen	3
3	Ausgangslage und Handlungsbedarf	3
4	Projektorganisation	3
5	Methodik/Vorgehen	3
6	Vor- und Nachteile verschiedener Varianten	3
7	Ergebnis	3
8	Konsequenzen bei Ablehnung	4
9	Auswirkungen auf die Verwaltung (Personalbestand, Infrastruktur, Organisation)	4
10	Finanzielle Auswirkungen	4
11	Stellungnahme Dritter	4
12	Mitberichte aus der Verwaltung	4
13	Terminprogramm zur Realisierung	4
14	Kommunikation	4
15	Zuständigkeiten zum Beschluss	4
16	Beschlussentwurf	5



1 Das Wichtigste in Kürze

Mit dem Reglement über die Auszeichnung für gute Bauten in der Stadt Langenthal soll hochstehende Architektur gefördert werden, indem der Gemeinderat alle vier Jahre einen Preis ausrichtet. Aufgrund nicht praktikabler Bestimmungen konnte seit der Inkraftsetzung des Reglements kein Preis ausgerichtet werden. Die entsprechenden finanziellen Mittel wurden aus dem Budget gestrichen. Daher soll das Reglement aufgehoben werden.

2 Grundlagen

- Reglement über die Auszeichnung für gute Bauten in der Stadt Langenthal vom 9. Mai 2011 (5.5 R)
- Gemeinderatsbeschluss vom 13. Juni 2012, Traktandum 8
- Gemeinderatsbeschluss vom 5. Dezember 2012, Traktandum 8
- Gemeinderatsbeschluss vom 13. Juli 2022, Traktandum 8

3 Ausgangslage und Handlungsbedarf

Das Reglement über die Auszeichnung für gute Bauten in der Stadt Langenthal vom 9. Mai 2011 ist seit dem 1. August 2011 in Kraft. Das Reglement dient der Förderung hochstehender baukultureller und architektonischer oder städtebaulich gut gestalteter Bauten und Räume in der Stadt Langenthal und erlaubt dem Gemeinderat, alle vier Jahre einen Preis auszurichten.

Seit dem Inkrafttreten des Reglements wurden die darin enthaltenen Bestimmungen lediglich einmal angewendet. Aufgrund der äusserst geringen Beteiligung von lediglich drei Architekturteams und einer Privatperson sowie gestützt auf den Jurybericht vom 21. November 2012, in welchem festgehalten wurde, dass die verankerten Regelungen auf Grund der geringen Teilnahme nicht praktikabel sind, beschloss der Gemeinderat am 5. Dezember 2012, die Preisverleihung abzuberechnen und die Teams mit Fr. 500.00 zu entschädigen. In der Folge wurden keine finanziellen Mittel mehr im Budget eingestellt, da diese nie zur Anwendung gelangten.

4 Projektorganisation

Koordiniert wird das Projekt zur Aufhebung des Reglements über die Auszeichnung für gute Bauten in der Stadt Langenthal durch den Fachbereich Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit dem Rechtsdienst des Stadtbauamts.

5 Methodik/Vorgehen

Keine Bemerkungen.

6 Vor- und Nachteile verschiedener Varianten

Die Aufhebung des Reglements ist aufgrund mangelnder Relevanz in der Baupraxis geboten. Da sich Langenthaler Bauprojekte (vgl. Überbauung "Pappelhöfe") erfolgreich in kantonalen und nationalen Wettbewerben behaupten, ist ein zusätzliches kommunales Förderinstrument redundant. Die Qualitätssicherung im Bauwesen wird heute durch professionelle Fachjurys auf höherer Ebene sowie durch die nationale Fachpresse wahrgenommen. Das Reglement hat sich in der Praxis als nicht praktikabel erwiesen und kann daher ohne qualitative Einbussen für das Stadtbild aufgehoben werden.

7 Ergebnis

Das Reglement über die Auszeichnung für gute Bauten in der Stadt Langenthal vom 9. Mai 2011 (5.5 R) ist nicht umsetzbar. Dem Stadtrat wird daher beantragt, das Reglement 5.5 R ersatzlos aufzuheben.



8 Konsequenzen bei Ablehnung

Das Reglement über die Auszeichnung für gute Bauten in der Stadt Langenthal vom 9. Mai 2011 bliebe bei Ablehnung der beantragten Beschlussfassung vorerst bestehen. Weil die verankerte Regelung nicht praktikabel ist, würde das Reglement aber weiterhin nicht angewendet.

9 Auswirkungen auf die Verwaltung (Personalbestand, Infrastruktur, Organisation)

Die Aufhebung des nicht praktikablen Reglements über die Auszeichnung für gute Bauten in der Stadt Langenthal leistet einen Beitrag an die Bereinigung der städtischen Rechtssammlung. Darüber hinaus hat die Aufhebung keine unmittelbaren Auswirkungen auf die Stadtverwaltung.

10 Finanzielle Auswirkungen

Keine Bemerkungen.

11 Stellungnahme Dritter

Keine Bemerkungen.

12 Mitberichte aus der Verwaltung

Keine Bemerkungen.

13 Terminprogramm zur Realisierung

Das Reglement soll per 31. Dezember 2026 aufgehoben werden.

14 Kommunikation

Die Kommunikation erfolgt über die Traktandierung als Stadtratsgeschäft.

15 Zuständigkeiten zum Beschluss

Der Gemeinderat bereitet die dem Stadtrat vorzulegenden Geschäfte vor (Art. 67 Abs. 2 der Stadtverfassung). Der Stadtrat beschliesst unter Vorbehalt des fakultativen Referendums über die Aufhebung von Reglementen, unter Vorbehalt von Art. 34 Abs. 1 Ziff. 1 bis 4 der Stadtverfassung (Art. 60 Abs. 1 Ziff. 1 der Stadtverfassung).



16 Beschlussentwurf

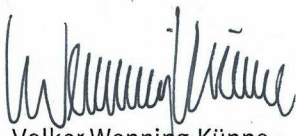
Gestützt auf diese Ausführung beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

Beschlussentwurf:

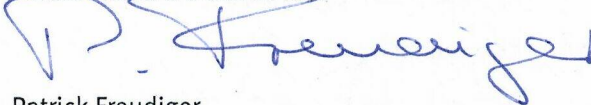
1. Der Gemeinderat, gestützt auf Art. 67 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme des Berichtes und Antrages des Stadtbauamts vom 2. Juli 2026 beantragt dem Stadtrat Zustimmung zu folgendem Beschluss:

Der Stadtrat, gestützt auf Art. 60 Abs. 1 Ziff. 1 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichtes vom ..., unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, beschliesst:

1. Die Aufhebung des Reglements über die Auszeichnung für gute Bauten in der Stadt Langenthal vom 9. Mai 2011 per 31. Dezember 2026 wird genehmigt.
 2. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.
2. Die Stadtkanzlei wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.


Volker Wenning-Künne
Stadtbaumeister

Visum Ressortvorsteher a.i.:


Patrick Freudiger

Hinweis: Anwesenheit Amtsvorsteher/in bei Beratung gewünscht

☐ ja

☒ nein

Beilagen

■ Keine



Motion Fabian Fankhauser (GLP), Leila Rachdi (GL), Päivi Lehmann (SP) und Mitunterzeichnende vom 29. Juni 2026: "Werterhalt und Sicherung der heutigen Nutzung der Liegenschaft Farbgasse 27": Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

I. Grundlagen

- Motion Fabian Fankhauser (GLP), Leila Rachdi (GL), Päivi Lehmann (SP) und Mitunterzeichnende vom 29. Juni 2026
- Gemeinderatsbeschluss vom 1. Juli 2026, Trakt. 31
- Stellungnahme vom 24. August 2026 des Stadtbauamts
- Gemeinderatsbeschluss vom 9. September 2026, Trakt. 7

II. Text der Motion

"Werterhalt und Sicherung der heutigen Nutzung der Liegenschaft Farbgasse 27"

Antrag:

Der Gemeinderat wird beauftragt, die planerischen, baulichen, betrieblichen und finanziellen Massnahmen zu treffen, damit die Bausubstanz der städtischen Liegenschaft Farbgasse 27 erhalten werden kann, sowie die heutige Nutzung langfristig gesichert werden kann.

Der Gemeinderat hat insbesondere:

1. *die erforderlichen Abklärungen, Planungsarbeiten und Vorbereitungsschritte für den Erhalt, die Instandsetzung und die sichere Nutzung der Liegenschaft ohne unnötigen Aufschub einzuleiten;*
2. *dem zuständigen Organ rechtzeitig eine beschlussreife Vorlage zu unterbreiten, welche den langfristigen Weiterbetrieb der heutigen Nutzung ausdrücklich zum Ziel hat;*
3. *sicherzustellen, dass die Vorlage sämtliche fachlich notwendigen baulichen, technischen, sicherheitsrelevanten und denkmalpflegerischen Massnahmen umfasst, die für den langfristigen Weiterbetrieb der heutigen Nutzung erforderlich sind;*
4. *insbesondere die notwendigen Massnahmen an Gebäudehülle und Holztragwerk zu prüfen. Besonders dringlich sind die durch Feuchtigkeit in Mitleidenschaft gezogene Bauteile im Dach- und Laubenbereich. Zudem sind Fluchtwege, Brandschutz, technische Infrastruktur sowie Massnahmen an weiteren sicherheits- oder substanzerhaltungsrelevanten Bauteilen zu prüfen und bei Bedarf in die Vorlage aufzunehmen.*
5. *die hierfür erforderlichen Untersuchungen, Zustandsanalysen, Projektierungen und Massnahmenplanungen vorzunehmen sowie die dafür notwendigen Kredite, Bewilligungen und weiteren Beschlüsse fristgerecht vorzubereiten und den jeweils zuständigen Organen zu beantragen;*
6. *sicherzustellen, dass notwendige bauliche oder organisatorische Massnahmen, die heutige Nutzung möglichst wenig beeinträchtigen und nicht zu deren Aufgabe führen; die heutigen Nutzerinnen und Nutzer sind frühzeitig und angemessen in die weiteren Planungsschritte einzubeziehen und mögliche kostensenkende Massnahmen und Eigenleistungen gemeinsam zu prüfen ohne dadurch die Verantwortung der Stadt als Eigentümerin in Frage zu stellen;*

Begründung:

Die Liegenschaft Farbgasse 27 wird seit 25 Jahren als selbstorganisiertes Kulturzentrum genutzt. Es handelt sich um ein historisches Gebäude aus dem Jahr 1786, das als erhaltenswert und als k-Objekt eingestuft ist. Das Gebäude befindet sich im Eigentum der Stadt Langenthal und prägt das Ortsbild in wesentlichem Masse.

Gemäss den vorliegenden Abklärungen bestehen erhebliche bauliche und sicherheitsrelevante Mängel. Besonders betroffen sind das Dach, das Holztragwerk und die Lauben. Das Dach ist teilweise undicht, Feuchtigkeit dringt in die Konstruktion ein, und es wurden Pilzbefall sowie morsche Balken festgestellt. Die westliche Laube ist bereits aus Sicherheitsgründen abgesperrt. Ein weiteres Zuwarten wird wahrscheinlich Folgeschäden an der Bausubstanz auslösen.



Der Handlungsbedarf ist deshalb dringend. Eine weitere Verzögerung würde nicht nur die heutige Nutzung gefährden, sondern auch zu zusätzlichen Schäden an der historischen Bausubstanz führen.

Die minimale Sanierung ist vor allem auch aus Sicht des Werterhalts dringend notwendig. Selbst unabhängig von der heutigen Nutzung ist das Gebäude aufgrund seiner Lage, seiner historischen Bedeutung und seines städtebaulichen Werts zu erhalten. Die Investition ist daher auch wirtschaftlich und stadtentwicklungspolitisch begründet.

Mit dieser Motion soll verhindert werden, dass die dringend notwendige Sanierung aufgeschoben oder lediglich unverbindlich geprüft wird. Der Gemeinderat soll klar beauftragt werden, die Projektierung auszulösen, die Realisierung vorzubereiten und dem Parlament innert nützlicher Frist eine beschlussfähige Vorlage zu unterbreiten. Ziel ist der Erhalt der Liegenschaft, die Gewährleistung der Sicherheit und die Sicherung der heutigen Nutzung."

III. Stellungnahme Gemeinderat

a. Zur Qualifizierung der Motion

Aufgrund der Höhe der zu erwartenden Ausgaben für einen umfassenden Werterhalt und eine Sicherung der heutigen Nutzung ist von einer Motion mit Weisungscharakter auszugehen.

b. Inhaltliche Stellungnahme

Im November 2026 ist eine Besprechung mit den Nutzern der Farbgasse 27 vereinbart. Dieser will der Gemeinderat nicht vorgreifen. Umfassende bauliche Massnahmen bei gleichzeitiger Sicherung der heutigen Nutzung würden überdies die laufende Arealentwicklung in diesem Perimeter in unerwünschter Weise präjudizieren. Für den Gemeinderat ist aber bereits heute klar, dass sicherheitstechnisch (insbesondere feuerpolizeilich) zwingende Sanierungen zu vollziehen sind. Im Resultat kam der Gemeinderat zum Schluss, dem Stadtrat die Nichterheblicherklärung der Motion zu beantragen. Im Fall der Wandelung in ein Postulat beantragt er hingegen die Erheblicherklärung.

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat, gestützt auf Art. 46 und Art. 56 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrats vom 24. Juni 2019 sowie nach Kenntnisnahme der schriftlichen Stellungnahme des Gemeinderats vom 9. September 2026,

beschliesst:

- I. **Die Motion Fabian Fankhauser (GLP), Leila Rachdi (GL), Päivi Lehmann (SP) und Mitunterzeichnende vom 29. Juni 2026** Werterhalt und Sicherung der heutigen Nutzung der Liegenschaft Farbgasse 27 **wird als Motion mit Weisungscharakter qualifiziert.**
- II. **1. Die Motion Fabian Fankhauser (GLP), Leila Rachdi (GL), Päivi Lehmann (SP) und Mitunterzeichnende vom 29. Juni 2026** Werterhalt und Sicherung der heutigen Nutzung der Liegenschaft Farbgasse 27 **wird nicht erheblich erklärt.**

Für den Fall der Wandelung der Motion in ein Postulat lautet der Antrag auf Erheblicherklärung des Postulates.

- 2. Das Sekretariat des Stadtrats wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**

Berichterstattung: keine (schriftliche Beantwortung)



Gemeinderat

Stadtratssitzung vom 19. Oktober 2026

Langenthal, 9. September 2026

IM NAMEN DES GEMEINDERATS

Der Vizestadtpräsident:

Michael Schär

Der Stadtschreiber:

Marc Häusler

- Beilage: Stellungnahme des Stadtbauamts vom 24. August 2026

EINGEGANGEN

1. SEP. 2026

STADTKANZLEI

stadtlangenthal



Beilage

Traktandum Nr. 12

Stadtratssitzung vom 26. Oktober 2026

(Fortsetzung der STR-Sitzung vom 19. Oktober 2026)

Motion Fabian Fankhauser (GLP), Leila Rachdi (GL), Päivi Lehmann (SP) und Mitunterzeichnende vom 29. Juni 2026: Wertehalt und Sicherung der heutigen Nutzung der Liegenschaft Farbgasse 27; Stellungnahme

Datum: 24. August 2026
Status: Definitiv
Zuständig: Volker Wenning-Künne
Verteiler: Gemeinderat; Stadtrat



Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	3
2	Ausgangslage	3
3	Wortlaut des Vorstosses	3
4	Stellungnahme zum Vorstoss	4
4.1	Allgemeines	4
4.2	Laufende Projekte im Areal	4
4.3	Bauliche und sicherheitsrelevante Mängel der Liegenschaft Farbgasse 27	5
4.4	Vorgesehenes Vorgehen	5
4.5	Mitberichte aus der Verwaltung	6
4.5.1	<i>Amt für Bildung, Kultur und Sport</i>	6
5	Rechtliche Qualifikation	6
5.1	Geschäftsordnung des Stadtrates vom 24. Juni 2019	6
5.2	Beurteilung	6
6	Fazit	6



1 Grundlagen

- Motion Fabian Fankhauser (GLP), Leila Rachdi (GL), Päivi Lehmann (SP) und Mitunterzeichnende vom 29. Juni 2026: "Werterhalt und Sicherung der heutigen Nutzung der Liegenschaft Farbgasse 27"
- Gemeinderatsbeschluss vom 1. Juli 2026, Trakt. 31

2 Ausgangslage

Anlässlich der Sitzung des Stadtrates vom 29. Juni 2026 wurde die Motion "Werterhalt und Sicherung der heutigen Nutzung der Liegenschaft Farbgasse 27" eingereicht.

Am 1. Juli 2026 nahm der Gemeinderat vom rubrizierten Vorstoss Kenntnis und beauftragte das Stadtbauamt mit der Erarbeitung einer Stellungnahme.

3 Wortlaut des Vorstosses

" Werterhalt und Sicherung der heutigen Nutzung der Liegenschaft Farbgasse 27

Antrag:

Der Gemeinderat wird beauftragt, die planerischen, baulichen, betrieblichen und finanziellen Massnahmen zu treffen, damit die Bausubstanz der städtischen Liegenschaft Farbgasse 27 erhalten werden kann, sowie die heutige Nutzung langfristig gesichert werden kann.

Der Gemeinderat hat insbesondere:

1. *die erforderlichen Abklärungen, Planungsarbeiten und Vorbereitungsschritte für den Erhalt, die Instandsetzung und die sichere Nutzung der Liegenschaft ohne unnötigen Aufschub einzuleiten;*
2. *dem zuständigen Organ rechtzeitig eine beschlussreife Vorlage zu unterbreiten, welche den langfristigen Weiterbetrieb der heutigen Nutzung ausdrücklich zum Ziel hat;*
3. *sicherzustellen, dass die Vorlage sämtliche fachlich notwendigen baulichen, technischen, sicherheitsrelevanten und denkmalpflegerischen Massnahmen umfasst, die für den langfristigen Weiterbetrieb der heutigen Nutzung erforderlich sind;*
4. *insbesondere die notwendigen Massnahmen an Gebäudehülle und Holztragwerk zu prüfen. Besonders dringlich sind die durch Feuchtigkeit in Mitleidenschaft gezogene Bauteile im Dach- und Laubereich. Zudem sind Fluchtwege, Brandschutz, technische Infrastruktur sowie Massnahmen an weiteren sicherheits- oder substanzerhaltungsrelevanten Bauteilen zu prüfen und bei Bedarf in die Vorlage aufzunehmen.*
5. *die hierfür erforderlichen Untersuchungen, Zustandsanalysen, Projektierungen und Massnahmenplanungen vorzunehmen sowie die dafür notwendigen Kredite, Bewilligungen und weiteren Beschlüsse fristgerecht vorzubereiten und den jeweils zuständigen Organen zu beantragen;*
6. *sicherzustellen, dass notwendige bauliche oder organisatorische Massnahmen, die heutige Nutzung möglichst wenig beeinträchtigen und nicht zu deren Aufgabe führen; die heutigen Nutzerinnen und Nutzer sind frühzeitig und angemessen in die weiteren Planungsschritte einzubeziehen und mögliche kostensenkende Massnahmen und Eigenleistungen gemeinsam zu prüfen ohne dadurch die Verantwortung der Stadt als Eigentümerin in Frage zu stellen;*



Begründung:

Die Liegenschaft Farbgasse 27 wird seit 25 Jahren als selbstorganisiertes Kulturzentrum genutzt. Es handelt sich um ein historisches Gebäude aus dem Jahr 1786, das als erhaltenswert und als k-Objekt eingestuft ist. Das Gebäude befindet sich im Eigentum der Stadt Langenthal und prägt das Ortsbild in wesentlicher Masse.

Gemäss den vorliegenden Abklärungen bestehen erhebliche bauliche und sicherheitsrelevante Mängel. Besonders betroffen sind das Dach, das Holztragwerk und die Lauben. Das Dach ist teilweise undicht, Feuchtigkeit dringt in die Konstruktion ein, und es wurden Pilzbefall sowie morsche Balken festgestellt. Die westliche Laube ist bereits aus Sicherheitsgründen abgesperrt. Ein weiteres Zuwarten wird wahrscheinlich Folgeschäden an der Bausubstanz auslösen.

Der Handlungsbedarf ist deshalb dringend. Eine weitere Verzögerung würde nicht nur die heutige Nutzung gefährden, sondern auch zu zusätzlichen Schäden an der historischen Bausubstanz führen.

Die minimale Sanierung ist vor allem auch aus Sicht des Werterhalts dringend notwendig. Selbst unabhängig von der heutigen Nutzung ist das Gebäude aufgrund seiner Lage, seiner historischen Bedeutung und seines städtebaulichen Werts zu erhalten. Die Investition ist daher auch wirtschaftlich und stadtentwicklungspolitisch begründet.

Mit dieser Motion soll verhindert werden, dass die dringend notwendige Sanierung aufgeschoben oder lediglich unverbindlich geprüft wird. Der Gemeinderat soll klar beauftragt werden, die Projektierung auszulösen, die Realisierung vorzubereiten und dem Parlament innert nützlicher Frist eine beschlussfähige Vorlage zu unterbreiten. Ziel ist der Erhalt der Liegenschaft, die Gewährleistung der Sicherheit und die Sicherung der heutigen Nutzung."

4 Stellungnahme zum Vorstoss

4.1 Allgemeines

Die Liegenschaft Gbbl.-Nr. 1324, Farbgasse 27, 4900 Langenthal, befindet sich im Eigentum der Stadt Langenthal und ist Bestandteil des Finanzvermögens. Es handelt sich um ein 1786 errichtetes Stöckli für Kleingewerbe, das als erhaltenswertes k-Objekt im kantonalen Bauinventar klassifiziert und Teil der Baugruppe A ist.

Aktuell wird die Liegenschaft vom selbstorganisierten autonomen Kulturzentrum LaKuZ im Rahmen eines Gebrauchsleihvertrags genutzt.

4.2 Laufende Projekte im Areal

Angrenzend an die Liegenschaft Farbgasse 27 hat ein privater Grundeigentümer die Entwicklungsabsicht seiner Liegenschaft beim Gemeinderat deponiert. Das Quartier bildet den Übergang von der historischen Kernstadt rund um die Marktgasse hin zum Markthallenareal und erhält dadurch aus städtebaulicher Sicht eine besondere Bedeutung. Im Hinblick auf eine spätere Entwicklung des Markthallenareals beschäftigte sich der Gemeinderat intensiv mit dem Areal. In diesem Zusammenhang entschied er mit Beschluss vom 13. Mai 2026, im Areal "Winkelsträsschen" zusammen mit dem privaten Grundeigentümer ein qualitätssicherndes Verfahren für die zukünftige Gestaltung und Weiterentwicklung des Perimeters durchzuführen. In diesem Verfahren soll auch eruiert werden, wie die städtischen Liegenschaften Farbgasse 27 (LaKuZ), Farbgasse 29 und 29a (Kindergarten im Winkel) und Herzogstrasse 6 (Suppenanstalt) zukünftig besser in das Quartier eingebunden und ggf. auch sanft weiterentwickelt werden könnten.

Der Gemeinderat hat als Vorgabe für dieses Verfahren keine konkrete zukünftige Nutzung für die Liegenschaften vorgegeben und vice versa auch nicht ausgeschlossen. Für ein stadtplanerisch nachhaltiges, auf fachliche Kriterien abgestütztes Resultat ist eine ausreichende Ergebnisoffenheit der Arealentwicklung wichtig, zumal für eine Arealentwicklung bereits engmaschige bau- und planungsrechtliche Vorgaben bestehen. Mit einem Ergebnis aus dem qualitätssichernden Verfahren ist nach jetzigem Kenntnisstand voraussichtlich Mitte 2027 zu rechnen.

4.3 Bauliche und sicherheitsrelevante Mängel der Liegenschaft Farbgasse 27

Bezugnehmend auf die Liegenschaft Farbgasse 27 hat das Stadtbauamt im Rahmen einer Begehung mit externen Fachpersonen die baulichen und sicherheitsrelevanten Mängel festgestellt. Besonders betroffen sind der Dachbereich sowie die Lauben. Das Holztragwerk weist Schäden auf und es dringt Feuchtigkeit in die Holzkonstruktion ein. Die Laube ist aufgrund ihres schlechten baulichen Zustands nicht mehr begehbar und wurde aus Gründen der Nutzersicherheit abgesperrt.

Im Bereich Brandschutz sind brandschutztechnische Ertüchtigungsmassnahmen erforderlich. Eine erste Grobkostenschätzung, basierend auf Richtofferten, bewegt sich im Bereich von rund Fr. 370'000.--, wovon ca. Fr. 20'000.— für die brandschutztechnischen Ertüchtigungsmassnahmen nötig sind. Mit Schreiben des LaKuZ vom 16. April 2026, bietet die Organisation an, die erforderlichen baulichen Massnahmen durch Eigenleistungen unterstützen zu wollen. In fachlicher Hinsicht muss allerdings berücksichtigt werden, dass die Stadt als Grundeigentümerin aus haftungsrechtlichen Gründen sicherstellen müsste, dass die Eigenleistungen fachgerecht erfolgen und dass unter dem Titel "Eigenleistungen" beigezogene Handwerkerinnen und Handwerker entsprechend versichert sind.

4.4 Vorgesehenes Vorgehen

In Kenntnis dieser Ausgangslage diskutierte der Gemeinderat am 20. Mai 2026 das weitere Vorgehen betreffend die Ausarbeitung eines Projekts zur Behebung der baulichen und sicherheitsrelevanten Mängel. Aufgrund der hohen erforderlichen Finanzmittel, die für eine Erneuerung über den Minimalstandard hinaus mit der bestehenden Nutzung notwendig wären, beschloss der Gemeinderat vor dem Start eines Sanierungsprojekts eine Auslegeordnung mit dem LaKuZ zu initiieren und mögliche Alternativen zu diskutieren. Hierzu wurde eine Delegation des Gemeinderats unter Federführung des Amts für Bildung, Kultur und Sport beauftragt, entsprechende Gespräche mit dem LaKuZ zu führen. Die entsprechenden Gespräche sind im vierten Quartal 2026 geplant, der Gesprächstermin ist vereinbart. Im Zuge dieser Auslegeordnung können sich allenfalls bessere Lösungsvarianten für das LaKuZ ergeben.

Vom vorher erläuterten Vorgehen ausgenommen sind die brandschutztechnischen Ertüchtigungsmassnahmen. Da diese unmittelbar für die bestehende Nutzung sicherheitsrelevant sind, wird das Stadtbauamt die Umsetzung losgelöst von den anstehenden Gesprächen weiterverfolgen. Demgegenüber ist es nach heutigem Kenntnisstand vertretbar, einen darüber hinausgehenden, vollständigen Werterhalt zu einem späteren Zeitpunkt (beispielsweise nach Abschluss des qualitätssichernden Verfahrens ab Mitte 2027) an die Hand zu nehmen. Eine erste Besprechung mit dem LaKuZ fand diesbezüglich bereits im Frühjahr 2026 statt. Hierbei wurde der Vorstand des LaKuZ auf mögliche Gefahren sensibilisiert. Zusätzlich wurden seitens Stadtbauamt Empfehlungen ausgesprochen, welche das LaKuZ selbst umsetzen sollte. Hierzu gehörte beispielsweise auch die Anbringung von einfachen Brandmeldern in den verschiedenen Räumen.



4.5 Mitberichte aus der Verwaltung

4.5.1 Amt für Bildung, Kultur und Sport

Das Amt für Bildung, Kultur und Sport bedankt sich für die Möglichkeit zur Stellungnahme und ist mit den vom Stadtbauamt vorgeschlagenen nächsten Schritten einverstanden.

5 Rechtliche Qualifikation

5.1 Geschäftsordnung des Stadtrates vom 24. Juni 2019

Gemäss Art. 46 der Geschäftsordnung des Stadtrates vom 24. Juni 2019 (GO SR) sind Motionen mit Weisungscharakter und Motionen mit Richtliniencharakter zulässig.

Motionen an den Gemeinderat mit Weisungscharakter betreffen Gegenstände, die nicht in der ausschliesslichen Kompetenz des Gemeinderats sind. Sie sind für das mit der Umsetzung der Motion beauftragte Organ bezüglich Gegenstandes, Form und weiterer Einzelheiten der Umsetzung verbindlich.

Motionen an den Gemeinderat mit Richtliniencharakter betreffen Gegenstände in der ausschliesslichen Kompetenz des Gemeinderats, oder einer gemeinderätlichen entscheidungsbefugten Kommission. Der Gemeinderat entscheidet abschliessend über die Form und weitere Einzelheiten ihrer Umsetzung und erstattet dem Stadtrat Bericht darüber. Setzt er die Motion nicht um, berichtet er über die Gründe, die ihn zu diesem Entscheid bewogen haben.

Der Stadtrat entscheidet endgültig über die Qualifizierung einer Motion als solche mit Weisungscharakter oder als solche mit Richtliniencharakter (Art. 56 Abs. 3 GO SR).

5.2 Beurteilung

Die Motion verlangt die Ausarbeitung eines Bauprojekts für die bauliche und sicherheitsrelevante Sanierung der beschädigten Bauteile am Gebäude und verlangt gleichzeitig eine langfristige Fortsetzung der heutigen Nutzung. Aufgrund der vorherigen Ausführungen liegen die Kosten für eine solche Sanierung gemäss einer ersten Grobkostenschätzung bei rund Fr. 370'000.--. Ein entsprechender Beschluss eines Verpflichtungskredit liegt gemäss Art. 61 Abs. 2 Ziffer 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 in der Kompetenz des Stadtrats.

Es liegt folglich eine Motion mit Weisungscharakter gemäss Art. 46 Abs. 3 GO SR vor.

6 Fazit

Dem Gemeinderat ist der bauliche Handlungsbedarf an der Liegenschaft Farbgasse 27 bekannt. Namentlich die aus Sicherheitsgründen notwendigen Unterhaltsmassnahmen am Gebäude erfolgen dabei ungeachtet der Annahme oder Ablehnung des Vorstosses weiterverfolgt. Darüber hinausgehende umfassendere bauliche Massnahmen und die in der Motion damit unmittelbar verknüpfte weitere Frage, ob auch die heutige Nutzung an diesem Standort fixiert werden soll, sind demgegenüber Präjudizien für die geplante Arealentwicklung. Die politische Beurteilung wird die Frage zu klären haben, wie weit diesbezüglich bereits zum heutigen Zeitpunkt Vorgaben für die Arealplanung gemacht werden sollen.



In diesem Zusammenhang ist zudem von Bedeutung, dass der Gemeinderat beschlossen hat, zusammen mit dem LaKuZ eine Auslegeordnung zu machen und mögliche Alternativen diskutieren. Hierbei könnten sich für einen Kulturbetrieb wie das LaKuZ interessante weitere Lösungsvarianten ergeben.

Für das Amt:

Volker Wenning-Künne
Stadtbaumeister

Visum Ressortvorsteher/in:

Patrick Freudiger
Ressortvorsteher a.i.

Beilagen

keine



Interpellation der FDP/jll-Fraktion, GLP/EVP-Fraktion, Freudiger Patrick (SVP) und Mitunterzeichnende vom 29. April 2024: Was haben wir auf der Ebene der langfristigen Finanzplanung zu erwarten?; Beantwortung

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

1. Text der Interpellation

"Was haben wir auf der Ebene der langfristigen Finanzplanung zu erwarten?"

Anfrage:

Der Gemeinderat wird ersucht, folgende Fragen zu beantworten

1. In Bezug auf das von der Stadt Langenthal heute gehaltene Finanz- und Verwaltungsvermögen und mit einem Horizont von 15 Jahren, wie hoch ist der finanzielle Mittelbedarf für den Werterhalt der heute bestehenden Anlagegüter (Erneuerungsinvestitionen, nachzuholender baulicher Unterhalt, laufenden baulichen Unterhalt u.ä)?
2. Welcher Investitionsbedarf hat der Gemeinderat für neue, bisher nicht beschlossene Investitionen in neue (d.h. bisher nicht von der Stadt gehaltene) Anlagegüter in die Finanzplanung aufgenommen und für welche Vorhaben?
3. Weshalb wurden in den letzten Jahren die geplante Investitionsquote regelmässig nicht realisiert?
4. Zeitliche Priorisierung
 - a. Nach welchen Kriterien wird heute die zeitliche Priorisierung in der Finanzplanung vorgenommen?
 - b. In welchem Umfang spielt es bei dieser Priorisierung eine Rolle, ob eine (politisch oder rechtlich) "vorgegebene" oder eine "politisch wünschbare" Aufgabe vorliegt?
5. Methodik
 - a. Worauf stützen sich die Angaben zum baulichen Unterhalt?
 - b. Aufgrund welcher Kriterien wird entschieden, ob Erneuerungsarbeiten an Anlagegütern als budgetrelevante Unterhaltsarbeiten oder als Investitionen qualifiziert werden?
 - c. Gibt es einen Grund, weshalb in der Stadt Langenthal der Gebäudeunterhalt nicht kontinuierlich, sondern "wellenartig" durchgeführt wird?
6. Bestehen Absichten oder Pläne zur Veräusserung von nicht mehr benötigten Anlagegütern?"

2. Bisherige Beratung

- Eingereicht und begründet an der Stadtratssitzung vom 29. April 2024 (Traktandum Nr. 12 B)
- Zurückgewiesen an der Stadtratssitzung 19. August 2024 (Traktandum Nr. 11)
- Fristverlängerung für die Beantwortung der Interpellation bis zum 31. Dezember 2025 an der Stadtratssitzung vom 31. März 2025 (Traktandum Nr. 4)
- Fristverlängerung für die Beantwortung der Interpellation bis zum 31. Oktober 2026 an der Stadtratssitzung vom 15. Dezember 2025 (Traktandum Nr. 9)

3. Vorbemerkungen

Keine.

4. Beantwortung der Fragen

Frage 1: In Bezug auf das von der Stadt Langenthal heute gehaltene Finanz- und Verwaltungsvermögen und mit einem Horizont von 15 Jahren, wie hoch ist der finanzielle Mittelbedarf für den Werterhalt der heute bestehenden Anlagegüter (Erneuerungsinvestitionen, nachzuholender baulicher Unterhalt, laufenden baulichen Unterhalt u.ä)?



Antwort: Gestützt auf die Motion Lerch Martin (SVP), Fehrensen Jana (FDP), Häfliger Dyami (glp), Cap Georg (GL), Loser Roland (SP), Fankhauser Janosch (SVP), Grossenbacher Corinna (SVP) und Mitunterzeichnende vom 26. Juni 2023: "Die angekündigte Immobilienstrategie bis spätestens Mitte 2024 in Kraft setzen" erarbeitet das Stadtbauamt gegenwärtig eine Immobilienstrategie mit Fokus auf die Erhaltungsplanung. Das Arbeitsinstrument ermöglicht dem Gemeinderat und dem Stadtbauamt eine langfristige Planung der Unterhaltsarbeiten sowie umfangreicherer Erneuerungsprojekte. Die Immobilienstrategie wird eine Mittelallokation und Priorisierung der verschiedenen baulichen Massnahmen unterstützen.

Wesentlich für das Verständnis der Erhaltungsplanung sind die unterschiedlichen Nutzungsdauern der verschiedenen Bauteile. Während beispielsweise der Rohbau unveränderbar ist und in der Regel eine Lebensdauer von 50 – 100 Jahren aufweist, müssen andere Geräte und Einrichtungen schon nach 10-15 Jahren bzw. 16-50 Jahren ersetzt werden. Diese Arbeiten können in der Erhaltungsplanung über einen längeren Zeitraum geplant werden und somit die finanziellen Mittel gleichmässig verteilt werden.

Die Stadt Langenthal hat in den vergangenen Jahren wenig und teilweise auch zu wenig finanzielle Mittel für den Erhalt der Liegenschaften investiert, weshalb die Lebenszyklen der verschiedenen Bauteile vernachlässigt wurden. Dies hat zur Folge, dass sich ein nicht unerheblicher Instandsetzungsbedarf angestaut hat, welcher nun mit einem erhöhten finanziellen Mittelbedarf abgebaut werden muss.

Die bisherigen Erkenntnisse aus dem Erarbeitungsprozess lassen darauf schliessen, dass in den nächsten 10 Jahren ein grösserer zweistelliger Millionenbetrag für den jährlichen baulichen Unterhalt und die Erneuerung der bestehenden Liegenschaften erforderlich sein wird (Instandsetzung, Instandhaltung und Erneuerung [letztetere umfassend nebst baulichem Unterhalt unter Aktivierungsgrenze den Werterhalt über Aktivierungsgrenze]). Genaue und belastbare Aussagen können mit Beschluss der Immobilienstrategie und der damit verbundenen Beantwortung der vorher erwähnten Motion erfolgen.

Anlässlich der Stadtratssitzung vom 30. März 2026 wurde das neue Reglement über die Spezialfinanzierung Nachhaltigkeit, Energie und Werterhalt (SF NEW) für die baulichen Unterhaltsmassnahmen im steuerfinanzierten Allgemeinen Haushalt an den städtischen Liegenschaften rückwirkend per 1. Dezember 2025 in Kraft gesetzt (vgl. für die konkreten Aufwendungen Anhang III Reglement SF NEW). Die Äufnung der Spezialfinanzierung SF NEW (Reglement SF NEW Art. 3 Abs. 1) erfolgt namentlich durch die einmalige Einlage im Jahr 2027 über Fr. 2.0 Mio., durch eine jährliche Einlage aus dem allgemeinen steuerfinanzierten Finanzhaushalt von Fr. 2.25 Mio. (wovon mindestens Fr. 2.17 Mio. für den baulichen Unterhalt der Liegenschaften vorgesehen sind), durch eine unter gewissen Voraussetzungen zusätzlich zu budgetierenden Einlage über maximal Fr. 1.0 Mio. und durch Ertragsüberschüsse der Erfolgsrechnung im allgemeinen steuerfinanzierten Finanzhaushalt. Die jährlichen Einlagen gemäss Art. 3 Abs 1 Bst. b und c des Reglements SF NEW sind zudem alle zwei Jahre der Teuerung gemäss Baupreisindex des Bundesamts für Statistik für den Bereich Hochbau anzupassen. Weiter können zukünftig z.B. Einnahmen aus der Veräusserung von Grundstücken und Baurechtzinsen der Spezialfinanzierung SF NEW zugewiesen werden. Diese Massnahmen ermöglichen ein "Vorsparen", um den baulichen Unterhalt künftig als Werterhalt dauerhaft angemessen leisten zu können. Im Besonderen konnte mit der Zuweisung des Ertragsüberschusses aus dem steuerfinanzierten Allgemeinen Haushalt der Rechnung 2025 von rund Fr. 3.2 Mio. in die SF NEW bereits ein "Vorsparen" ermöglicht werden.

Das vom Stadtrat genehmigte Budget 2027 sieht eine Entnahme aus der Spezialfinanzierung NEW in Höhe von Fr. 2.8 Mio. vor, wovon Fr. 80'000.— für Beiträge an befristete Energiefördermassnahmen reserviert sind inkl. Massnahmen zur Förderung von Anschlüssen an Wärme- und Kälteverbundsysteme gemäss kommunalem Richtplan Energie der Stadt Langenthal. Die verbleibenden Fr. 2.72 Mio. decken den voraussichtlichen finanziellen Bedarf für den jährlichen Unterhalt der bestehenden Liegenschaften ab, berücksichtigen aber nicht vollumfänglich die in der Vergangenheit aufgestauten Unterhaltsarbeiten. Solche werterhaltenden Massnahmen können bis zu einem gewissen Grad ebenfalls über die neue Spezialfinanzierung NEW finanziert werden, auch wenn sie oberhalb der festgelegten Aktivierungsgrenze liegen: Aufgrund der einmaligen Einlage über Fr. 2.0 Mio. im vom Stadtrat genehmigten Budget des Jahres 2027 und der ausserordentlichen Zuweisung aus dem Rechnungsjahr 2025 ergeben sich entsprechende Vorfinanzierungs-Guthaben. Damit können aus der SF NEW auch bauliche Massnahmen über der Aktivierungsgrenze finanziert werden. Denn an den Gebäuden im Verwaltungsvermögen und/oder Finanzvermögen der Stadt Langenthal sind Massnahmen zum Werterhalt über der Aktivierungsgrenze nur zulässig, sofern durch die Finanzierung des geplanten Vorhabens der Bestand der Spezialfinanzierung, unter Berücksichtigung der bestehenden Verbindlichkeiten, nicht unter Fr. 2.5 Mio. fällt (Art. 4 Abs. 1 Bst. b Reglement SF NEW).



Frage 2: *Welcher Investitionsbedarf hat der Gemeinderat für neue, bisher nicht beschlossene Investitionen in neue (d.h. bisher nicht von der Stadt gehaltene) Anlagegüter in die Finanzplanung aufgenommen und für welche Vorhaben?*

Antwort: Grundsätzlich ist die Investitionsplanung für wertvermehrende Ausgaben des Verwaltungsvermögens bestimmt. Der Investitionsplan 2027-2031 der Stadt Langenthal vermittelt allerdings einen umfassenderen Überblick und enthält namentlich auch Beteiligungen sowie Posten des Finanzvermögens (vgl. zudem die Ausführungen zu Werterhalt/Wertvermehrung und Aktivierungsgrenze in der bisherigen Praxis der Stadt Langenthal, hinten Frage 5b).

Der Investitionsplan 2027 – 2031 sieht im steuerfinanzierten Allgemeinen Haushalt im Bereich "Tiefbau, Verkehrsanlagen" bis 2031 unbewertete Netto-Investitionen von Fr. -1.475 Mio. (netto bewertet Fr. -3.223 Mio.) vor. Der Negativ-Wert beruht dabei auf den noch zu erwartenden Subventionen für das Projekt ESP Bahnhof. Ohne Berücksichtigung von Subventionen belaufen sich die Bruttoinvestitionen in diesem Bereich bis 2031 auf unbewertet Fr. 35.39 Mio. (bewertet Fr. 33.37 Mio.).

Bis 2036 wird in der Sparte "Tiefbau, Verkehrsanlagen" im steuerfinanzierten Allgemeinen Haushalt mit unbewerteten Nettoinvestitionen von Fr. 7.025 Mio. (netto bewertet Fr. 2.628 Mio.) gerechnet. Die Brutto-Betrachtung (ohne Subventionen) ergibt in diesem Bereich bis 2036 unbewertet Fr. 47.69 Mio. (bewertet Fr. 42.09 Mio.) Aufgrund der notwendigen Verschiebung einzelner Massnahmen des Agglomerationsprogramms der 3. Generation in die Programme der 5. und 6. Generation konnten die finanziellen Investitionen über einen längeren Zeitraum ausgedehnt werden. Das Teilprojekt Dästerplatz über unbewertete Netto Fr. 2.4 Mio. (bewertet netto Fr. 1.8 Mio.) wird in das Programm der 5. Generation verschoben, womit der wesentliche Investitionsanteil ab dem Jahr 2031 anfällt. Dieses Teilprojekt beläuft sich bis ins Jahr 2036 auf brutto unbewertet Fr. 3.4 Mio. (bewertet brutto Fr. 2.55 Mio.). Zwei weitere Projekte wurden in das Programm der 6. Generation verschoben, womit die Investitionen erst ab dem Jahr 2032 anfallen. Das Teilprojekt Aarwangenstrasse / St. Urbanstrasse einerseits bemisst sich dabei mit unbewerteten Netto-Investitionen von Fr. 1.6 Mio. (bewertet netto Fr. 0.8 Mio.), wobei Brutto-Investitionen von unbewertet Fr. 2.6 Mio. (bewertet Fr. 1.3 Mio.) vorgesehen sind. Andererseits entfallen auf das Teilprojekt Jurastrasse unbewertete Netto-Investitionen von Fr. 0.6 Mio. (bewertet netto Fr. 0.3 Mio.). Hier betragen die unbewerteten Brutto-Investitionen Fr. 1.2 Mio. (bewertet Fr. 0.6 Mio.). Zusätzlich wurde vorerst auf die Aufnahme des Projekts unterirdisches P+R im Umfang von brutto Fr. 7.0 Mio. (netto abzgl. Subventionen Fr. 4.2 Mio.) hinter dem Bahnhof Langenthal in den Investitionsplan verzichtet. Dies hat einen positiven Einfluss auf die Einhaltung der jährlichen Investitionsquoten.

Im Bereich Hochbauten (Verwaltungsvermögen; steuerfinanzierter Allgemeiner Haushalt) sieht der Investitionsplan 2027 – 2031 bis 2031 unbewertete Nettoinvestitionen von Fr. 43.8 Mio. (netto bewertet Fr. 24.57 Mio.) vor. Bis 2031 hervorzuheben sind dabei die Investitionen in die Musikschule mit unbewerteten Investitionen von Fr. 8.0 Mio. (bewertet Fr. 4.0 Mio.), sowie die Schulzentren Elzmatte mit unbewerteten Investitionen von Fr. 5.2 Mio. (bewertet Fr. 3.35 Mio.) und Hard mit unbewerteten Investitionen von Fr. 9.95 Mio. (bewertet Fr. 6.5 Mio.). Brutto-Investitionen im Bereich Hochbau sind im gesamten Zeitraum 2027-2036 im Rahmen von unbewertet Fr. 99.13 Mio. (bewertet Fr. 52.58 Mio.) vorgesehen, wobei mit tiefen Subventionsbeiträgen und weiteren Einnahmen gerechnet wird. Bis 2036 beträgt der Investitionsbedarf für die Hochbauten unbewertet netto Fr. 96.91 Mio. (netto bewertet Fr. 51.47 Mio.). Bei den vorgenannten Projekten sind keine Subventionen vorgesehen, weshalb die Werte der Netto-Investitionen den Brutto-Werten entsprechen.

Neue und bisher nicht abschliessend beschlossene Vorhaben betreffen im Wesentlichen die Beteiligung an der Eissporthalle Schoren, welche im Investitionsplan 2027 – 2031 im Jahr 2028 mit unbewertet Fr. 19.5 Mio. (Fr. 9.75 Mio. unbewertet) berücksichtigt und in den vorher genannten Investitionsbedarf von unbewertet netto Fr. 96.91 Mio. bereits eingeflossen ist. Im Investitionsplan 2027 – 2031 sind in der Rubrik Beteiligungen keine Subventionsbeiträge oder sonstige Einnahmen eingestellt, weshalb auch hier der Brutto-Wert dem Netto-Wert entspricht.

Die Ausgaben ins Finanzvermögen für die Jahre 2027 – 2031 belaufen sich auf unbewertet Fr. 140'000.00 (Fr. 70'000.00 bewertet). Der Investitionsbedarf bis 2036 für das Finanzvermögen beläuft sich auf unbewertet Fr. 3.4 Mio. (bewertet Fr. 1.7 Mio.).



Frage 3: *Weshalb wurden in den letzten Jahren die geplante Investitionsquote regelmässig nicht realisiert?*

Antwort: Für das Nichterreichen der geplanten Investitionsquote sind verschiedene Gründe verantwortlich. Einerseits und hauptsächlich waren personelle Veränderungen und fehlende Besetzungen im Stadtbauamt verantwortlich. Diese beinhalten nicht nur Wechsel in der Position des Stadtbaumeisters, sondern insbesondere fehlende personelle Ressourcen auf Stufe Projektleitende für die Begleitung und Realisierung der geplanten Projekte. Die fehlenden personellen Ressourcen betreffen dabei vorab im Stellenplan eingestellte, aber zufolge Fachkräftemangel nicht besetzte Stellen. Konkret ist die Funktion der Projektleitung Hochbau im Umfang von 80% Stellenprozenten seit Anfang 2023 unbesetzt. Hinzu kam eine längere Vakanz in der Fachbereichsleitung Hochbau ab Juni 2025. Die fehlenden personellen Ressourcen konnten ab 2023 nur teilweise durch externe Mandate aufgefangen werden. Ab August 2026 ist der Fachbereich Hochbau wieder personell in Vollbesetzung.

Darüber hinaus haben politische Prozesse für eine Verzögerung oder einen Abbruch von Investitionsprojekten gesorgt. Aufgrund der Ablehnung der Neubauprojekte der Kindergärten in den drei Schulzentren konnten diese nicht realisiert werden.

Diese Gründe führten letztlich dazu, dass im Rechnungsjahr 2025 hauptsächlich Investitionen in den ESP Bahnhof und drei mittlere Investitionsprojekte, welche u.a. den Ausbau der Abwasseranlagen Hofmattstrasse – Elzweg umfassten, realisiert wurden.

Frage 4a: *Nach welchen Kriterien wird heute die zeitliche Priorisierung in der Finanzplanung vorgenommen?*

Antwort: Die Investitionsplanung erfolgt analog den Vorjahren und auf Grundlage einer gemeinderätlichen Weisung an die Ämter. Der Planungshorizont wird auf 10 Jahre festgelegt, wobei die Langfristplanung durch das Finanzamt in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt vorgenommen wird. Eine konkretere Finanz- und Investitionsplanung ist im Betrachtungshorizont von fünf Jahren möglich, bereits der Horizont über 10 Jahre ist naturgemäss mit zahlreichen Ungewissheiten behaftet. Der Finanzplan mit der integrierten Investitionsplanung vom Vorjahr bildet dabei die Grundlage für die Erstellung des neuen Finanzplans, aktuell für die Periode 2027 – 2031. Insbesondere müssen die vom Gemeinderat definierten Investitionsquoten beibehalten werden.

Die Eingaben für die Investitionen werden durch die zuständigen Ämter, hauptsächlich durch das Stadtbauamt, vorgenommen. Die Eingabe erfolgt dabei in Rücksprache mit den zuständigen Ressortvorstehenden. Die geplanten Investitionsvorhaben werden in der Verwaltungsleitung entsprechend den Weisungen des Gemeinderates bereinigt. Anschliessend wird die Planung im Rahmen des Gemeinderates diskutiert und es werden allfällige Verschiebungen infolge individueller Priorisierungen innerhalb der Planjahre vorgenommen.

Die Bewertung der eingegebenen Investitionsprojekte ist nach Prio 1 – 3 gemäss nachfolgender Systematik vorzunehmen:

Prio 1 – 100 %	Wahrscheinliche Verwirklichung zum geplanten Zeitpunkt (Vorliegen Ausführungsbeschluss/-kredit)
Prio 2 – 75 %	Mögliche Verwirklichung zum geplanten Zeitpunkt (Vorliegen eines Projektierungskredits bzw. eines entsprechenden Beschlusses oder eines ausgearbeiteten Vorprojekts)
Prio 3 – 50 %	Unsichere Verwirklichung (z.B. Machbarkeitsstudie)

Bei Projekten Prio 1 ist aufgrund des Stands der Beschlussfassung (vorliegende Ausführungsbeschlüsse und somit auch vorliegende Ausführungskredite) ist eine hohe Wahrscheinlichkeit der Ausführung gegeben, weshalb die Bewertung zu 100 % erfolgt. Bei der Prio 2 (75 %) ist die Projektrealisierung zum vorgesehenen Zeitpunkt eher wahrscheinlich. Hierbei liegen z.B. Projektierungskredite oder ausgearbeitete Vorprojekte vor, was für eine höhere Ausführungswahrscheinlichkeit spricht. Die Bewertung der geschätzten Investitionskosten erfolgt damit zu 75 %. Bei Projekten mit der Bewertung Prio 3 ist die Verwirklichung noch unsicher, da beispielsweise "erst" eine Machbarkeitsstudie vorliegt. Diese Investitionsausgaben werden mit 50 % bewertet und eingestellt. Entsprechende mit den Ausgaben zusammenhängende Einnahmen (Subventionen) werden mit den nämlichen Prozentsätzen bewertet und eingestellt.



Diese Bewertung erfolgt demnach massgebend anhand des Kriteriums, ob und inwieweit entsprechende Beschlüsse vorliegen, und korreliert damit mit dem Projektfortschritt. Bereits laufende Projekte sind wie im Vorjahr in der neuen Investitionsplanung zu berücksichtigen. Naturgemäss sind tendenziell umso weniger Vorhaben mit der Prio 1 und 2 bewertet, je mehr das betreffende Jahr, in welchen die Investitionen vorgesehen sind, in der Zukunft liegt. Diese Bewertung ist auch für die Festlegung der Abschreibungsaufwendungen von Bedeutung.

Der Gemeinderat hat im Zusammenhang mit der Investitionsplanung für den Investitionsplan 2027-2031 die bisherigen Parameter überprüft. Die bisherige Investitionsquote von Fr. 5.0 Mio. pro Jahr wurde dabei fallengelassen, die Werte erschienen namentlich für die unmittelbar anstehenden Jahre zu tief angesetzt und wurden in der Vergangenheit bei der Planung dann auch nicht eingehalten. Stattdessen hat der Gemeinderat in den Weisungen an die Ämter nebst der obgenannten Bewertung eine zusätzliche Berechnungsvorgabe gemacht anhand des gemäss AGR minimal erforderlichen Selbstfinanzierungsgrad von 50 %. Gestützt hierauf und auf die anhand der Finanzplanung prognostizierte Selbstfinanzierung der kommenden fünf Jahre wird als Resultat das mögliche Investitionsvolumen für die kommenden fünf Jahre definiert. Die Fünfjahresbetrachtung ermöglicht eine längerfristige Planung. Insoweit vermögen auch allfällige Unregelmässigkeiten in einem einzelnen Jahr das Gesamtbild nicht zu verfälschen. Das mögliche Investitionsvolumen in dieser Berechnung bilden die unbewerteten Nettoinvestitionen. Die Berechnung erfolgt anhand nachfolgender Formel:

$$\frac{\text{Prognostizierte Selbstfinanzierung im fünfjährigen Planungshorizont} \times 100 \%}{\text{verfügbare Nettoinvestitionen im fünfjährigen Planungshorizont}} = \text{mind. } 50 \% *$$

* Eine ältere Arbeitshilfe (BSIG 1/170.111/6.3) sieht einen Mindest-Selbstfinanzierungsgrad von 60 % vor.

Ziel der Formel ist die Errechnung des verfügbaren Volumens der Nettoinvestitionen. Für die Planung wird zur Vermeidung investitionshemmender Ergebnisse aber berücksichtigt, dass die Stadt Langenthal in den vergangenen Jahren nie alle im Investitionsplan eingestellten Investitionen realisieren konnte. Die Realisierungsquote der letzten rund 10 Jahre lag beispielsweise unter 70 %. Das anhand des Mindestselbstfinanzierungsgrads von 50 % und der prognostizierten Selbstfinanzierung mögliche Investitionsvolumen – als Wert für im Durchschnitt realisierte Investitionen – ist damit für die Planung entsprechend hochzurechnen.

Ist die Summe der eingegebenen Investitionen höher als das so errechnete, mögliche Investitionsvolumen, sind Massnahmen unter Einschluss von Priorisierungen zu definieren. Gleichzeitig hat der Gemeinderat in den Weisungen klargestellt, dass solche Investitionen, für die ein Ausführungsbeschluss vorliegt, und namentlich bereits eingeplante Kindergartenprojekte und die Sanierung/Erweiterung des Schulzentrums Hard gemäss der neusten überarbeiteten Investitionsweisung (für die Periode 2027 – 2031) nicht weiter nach hinten verschoben werden. Der Gemeinderat wird für die nächste Planungsperiode bei Erlass der Weisungen darüber beraten, ob sich diese Berechnungsvorgabe anstelle des bisherigen maximal zulässigen Investitionsvolumens bewährt hat. Er wird die dargestellte Berechnung in künftigen Jahren im Rahmen der Umsetzung der Finanzstrategie bei Bedarf verfeinern. Insoweit ist auch der minimale Selbstfinanzierungsgrad anlehnend an die Empfehlungen des AGR lediglich ein provisorischer Wert.

Die Priorisierung innerhalb des verfügbaren Investitionsvolumens ist zusammenfassend ein politischer Entscheid des Gemeinderates, bei welchem nebst den Kriterien gemäss Frage 4b insbesondere auch fachliche Kriterien eine Rolle spielen, deren Einbezug u.a. aufgrund der Vorbereitung der Investitionsplanung durch die Verwaltungsleitung gewährleistet ist. Wird die Realisierungsquote der letzten Jahre als Grundlage genommen, können im aktuellen Investitionsplan 2027-2031 die gemachten Vorgaben eingehalten werden (inkl. Kredit für die Beteiligung des Eisstadions). Bei Zugrundlegung einer Realisierungsquote von 70 % konnte die Vorgabe eines Selbstfinanzierungsgrads von 50 % noch nicht eingehalten werden.

Frage 4b: In welchem Umfang spielt es bei dieser Priorisierung eine Rolle, ob eine (politisch oder rechtlich) "vorgegebene" oder eine "politisch wünschbare" Aufgabe vorliegt?



Antwort: Mit der Ende Dezember 2025 verabschiedeten Finanzstrategie der Stadt Langenthal ist mit dem Ziel 2 die Verbesserung der Investitionsplanung umschrieben. Demnach soll das Infrastrukturmanagement verbessert und Investitionen im Rahmen einer nachhaltigen Finanzierung und realistischen Umsetzungsplanung erfolgen. Gleichzeitig soll damit das Aufstauen von notwendigen Investitionsvorhaben und Sanierungsbedarf verhindert werden. Die fachlich konsolidierten Eingaben der Ämter bzw. die Bereinigung durch die Verwaltungsleitung berücksichtigen bereits zwingende ("vorgegebene") Massnahmen und sind für die gemeinderätliche Beratung mit Hinweisen versehen, falls eine Verschiebung rechtliche Auswirkungen haben würde. Auch in der gemeinderätlichen Beratung des Investitionsplans gestützt auf die Eingaben der Ämter spielt eine gewichtige Rolle, ob eine Investition politisch bzw. rechtlich vorgegeben ist oder politisch lediglich wünschbar ist – das gilt sowohl in Bezug auf die Frage des "ob" der Realisierung als auch des Zeitraums der Realisierung ("wann").

Frage 5a: *Worauf stützen sich die Angaben zum baulichen Unterhalt?*

Antwort: Für die Ermittlung des baulichen Unterhalts wird im Wesentlichen auf die Software "Stratus" abgestützt, welche auf Basis der zu erwartenden Lebensdauer den Unterhaltsbedarf ermittelt. Die Zustandswerte sind hierbei durch wiederkehrende Zustandsanalysen zu aktualisieren. Gestützt auf die Beschlüsse zur Immobilienstrategie sollen im Anschluss auch die Zustandsanalysen gestaffelt aktualisiert werden, um verlässlichere Planungen vornehmen zu können. Auch die Immobilienstrategie stützt sich weitestgehend auf die Stratus-Werte ab.

Weiter werden regelmässig Besichtigungen vor Ort durch sowohl interne als auch externe Fachpersonen vorgenommen, um den Zustand der Liegenschaften abschätzen zu können. Gleichzeitig sind Hinweise der verantwortlichen Nutzerinnen und Nutzer der Anlagen von entscheidender Bedeutung.

Frage 5b: *Aufgrund welcher Kriterien wird entschieden, ob Erneuerungsarbeiten an Anlagegütern als budgetrelevante Unterhaltsarbeiten oder als Investitionen qualifiziert werden?*

Antwort: Gemäss Art. 79 Abs. 1 der Gemeindeverordnung des Kantons Bern (GV; BSG 170.111) erfasst die Investitionsrechnung jene Ausgaben und Einnahmen, die eigene oder subventionierte Vermögenswerte Dritter mit mehrjähriger Nutzungsdauer schaffen oder verbessern. Eine Ausnahme vom Gesagten stellt die Aktivierungsgrenze dar (vgl. Art. 79a GV). Vorhaben unter der Aktivierungsgrenze werden damit stets zu 100 % der jeweiligen Erfolgsrechnung belastet und damit im Budget eingestellt, und zwar unabhängig davon, ob das Vorhaben werterhaltend oder wertvermehrend ist. Mit Gemeinderatsbeschluss aus dem Jahr 2020 und unter Einhaltung der HRM2-Vorgaben liegt seit dem Jahr 2022 die Aktivierungsgrenze bei Fr. 100'000.00. Einzige Ausnahme bildet dabei die Anschaffung von Fahrzeugen, wobei hier die Aktivierungsgrenze bei Fr. 40'000.00 liegt. Aufwendungen für den reinen Werterhalt oder Unterhalt ohne wertvermehrenden Charakter sind demgegenüber gemäss der Arbeitshilfe Gemeindefinanzen HRM2 des AGR (Stand 1/2026, Ziff. 2.6.3.3 S. 87) unabhängig von der Aktivierungsgrenze in der Erfolgsrechnung zu buchen.

In den bisherigen Investitionsplanungen wurde der Aktivierungsgrenze über Fr. 100'000.00 gemäss Art. 79a GV hohe Bedeutung zugemessen. Teilweise waren in der Vergangenheit deshalb auch mehrjährige Ausgaben, die keinen wertvermehrenden Charakter haben, beim Überschreiten der Schwelle von Fr. 100'000.00 in der Investitionsplanung zu finden. Der Gemeinderat wird der in der Arbeitshilfe des AGR erwähnten Abgrenzungen in künftigen Investitionsplanungen verstärkt Beachtung beimessen. Dabei kann er sich auch auf den erhöhten praktischen Spielraum aufgrund der Einführung des Reglements über die Spezialfinanzierung Nachhaltigkeit, Energie und Werterhalt (SF NEW) stützen (vgl. die Ausführungen Frage 1 vorne). Dank der Ertragsüberschusszuweisung aus dem Jahr 2025, der Einmaleinlage von Fr. 2.0 Mio. für das Budget 2027 und weiteren Möglichkeiten zu Einlagen (vgl. vorne Frage 1) können künftig vermehrt auch Massnahmen zum Werterhalt über der Aktivierungsgrenze über die SF NEW in der Erfolgsrechnung abgewickelt werden.

Frage 5c: *Gibt es einen Grund, weshalb in der Stadt Langenthal der Gebäudeunterhalt nicht kontinuierlich, sondern "wellenartig" durchgeführt wird?*

Antwort: Grundsätzlich strebt das Stadtbauamt einen möglichst kontinuierlichen baulichen Unterhalt an. In den letzten Jahren wurden die in der jeweiligen Erfolgsrechnung zur Verfügung gestellten finanziellen Mittel für den baulichen Unterhalt ausgeschöpft oder teilweise sogar überzogen (siehe untenstehende Tabelle). Aufgrund der bisher zur Verfügung gestellten finanziellen Ressourcen konnten jedoch nicht alle Unterhaltsarbeiten ausge-



führt werden. Der so entstandene Unterhaltsstau führt daher gegebenenfalls zu einem wellenartigen Nachholbedarf, wobei dieser mit Hilfe der Erhaltungsplanung und einer entsprechenden Mittelallokation geglättet werden soll.

Baulicher Unterhalt (in Fr.)	2021	2022	2023	2024	2025
Budget	1'895'200.00	1'742'200.00	1'974'300.00	2'037'700.00	2'281'000.00
Rechnung	2'101'857'98	1'821'779.21	2'057'131.61	2'615'912.90	2'598.347.96
Differenz	+ 206'657.98	+ 79'579.21	+ 82'831.61	+ 578'212.90	+ 317'347.96

Hinweis: Die Tabelle stellt den gesamten baulichen Unterhalt dar, d.h. Hoch- und Tiefbau, unter Einschluss spezialfinanzierter Aufwendungen.

Frage 6: Bestehen Absichten oder Pläne zur Veräusserung von nicht mehr benötigten Anlagegütern?"

Antwort: Städtische Anlagen, welche zur Erfüllung einer Leistung der öffentlichen Hand genutzt werden (z.B. das Verwaltungsgebäude oder Schulliegenschaften) sind im Verwaltungsvermögen angesiedelt und können nicht ohne Weiteres veräussert werden. Objekte im Verwaltungsvermögen beinhalten nebst Anlagen im Hochbaubereich auch Anlagen im Tiefbau, wie beispielsweise Strassen. Erforderlich wäre für eine Veräusserung eine vorgängige Entwidmung, womit die Liegenschaft vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übergeht. Beim Beschluss über eine Entwidmung hat das zuständige Organ auch zu berücksichtigen, ob die Stadt die ihr übertragenen Aufgaben auch ohne die entsprechende Immobilie bzw. das entsprechende Anlagegut erfüllen kann.

Im Bereich von Liegenschaften, die im Finanzvermögen sind, kann demgegenüber grundsätzlich definiert werden, ob eine solche im Portfolio der Stadt gehalten oder veräussert werden soll. Die Veräusserung kann durch Verkauf oder Abgabe im Baurecht erfolgen.

Die Beurteilung, ob und ggf. welche Gebäude veräussert werden können (allenfalls mit vorgängiger Entwidmung), nimmt der Gemeinderat in strategischer Hinsicht im Rahmen der Erarbeitung der Immobilienstrategie vor, welches aktuell durch das Stadtbauamt und die zuständigen Behörden in Ausarbeitung ist. Bei der Definition der entsprechenden Normstrategie ist der langfristige Nutzen für die Stadt zu berücksichtigen. Längerfristig betrachtet kann es für die Stadtfinanzen besser sein, überbaute oder überbaubare Grundstücke im Eigentum zu halten und im Baurecht abzugeben.

Im Investitionsplan 2027 – 2031 ist die Entwidmung und allfällige Veräusserung einer Teilfläche über Fr. 1.33 Mo. für das Jahr 2027 eingestellt. Nach Vorliegen der Immobilienstrategie ist durchaus vorstellbar, dass die Anzahl und Umfang der Devestitionen höher ausfallen werden.

Langenthal, 9. September 2026

IM NAMEN DES GEMEINDERATS

Der Vizestadtpräsident:

Michael Schär

Der Stadtschreiber:

Marc Häusler



Interpellation Murielle Schärer (GLP) vom 29. Juni 2026: "Aktueller Projektstand 'ILMA': Beantwortung

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

1. Text der Interpellation

"Aktueller Projektstand "ILMA"

Anfrage:

- *Wie sieht der aktuelle Stand zum Projekt "ILMA" aus?*
- *Gemäss Gesetzgebung über die digitale Verwaltung sind die Gemeinden verpflichtet bis 01.03.2027 eine elektronische Geschäftsverwaltung (GEVER) einzuführen. Der in der Antwort zur "Interpellation Schärer Murielle (GLP) vom 3. Februar 2025: Digitale Verwaltung" erwähnte Zeitplan ist bereits ein Jahr in Verzug. Kann die Frist vom 01.03.2027 eingehalten werden?*
- *Ist aufgrund der längeren Projektierungsphase mit einer Überschreitung des Verpflichtungskredits zu rechnen?*

Begründung:

Verschiedene am Projekt beteiligte Schlüsselpersonen verlassen die Stadtverwaltung in den kommenden Monaten. Es wird befürchtet, dass LAVA nicht rechtzeitig eingeführt werden kann. "

2. Vorbemerkungen

Keine.

3. Beantwortung der Fragen

Frage 1: *Wie sieht der aktuelle Stand zum Projekt "ILMA" aus?*

Antwort: In der Beantwortung der Interpellation von Murielle Schärer (GLP) vom 3. Februar 2025 wurde erläutert, dass die Lösung in drei Schritten umgesetzt wird: Intranet, Zusammenarbeit und Geschäftsverwaltung. Das Intranet wurde bereits eingeführt. Im Jahr 2025 wurde zudem die Zusammenarbeit mit rund 50 Mitarbeitenden und 25 Teams-Arbeitsräumen erfolgreich pilotiert.

Parallel dazu wurden die erforderlichen Sicherheitsmassnahmen umgesetzt und Ende 2025 dem Gemeinderat sowie der Geschäftsprüfungskommission vorgelegt. Mit der Bestätigung der Erledigung der Pendenzen aus dem Prüfbericht des Datenschutzbeauftragten durch die Geschäftsprüfungskommission am 2. Februar 2026 waren die wesentlichen Voraussetzungen für den produktiven Einsatz geschaffen.

Im anschliessenden Testing der Geschäftsverwaltung und bei der Vorbereitung der Migration zeigte sich, dass eine Einführung der Zusammenarbeit ohne Geschäftsverwaltung zu einer parallelen Ablage an zwei verschiedenen Orten führen würde. Auf Empfehlung der Anbieter wurde deshalb entschieden, die beiden Schritte zeitlich aufeinander abzustimmen. Dies führt zu einer gewissen Verzögerung, da die Grundlagen für die Geschäftsverwaltung bereits vorgängig vollständig erarbeitet werden müssen. Da die Stadtverwaltung bisher über keine Geschäftsverwaltung verfügt, besteht in diesem Bereich grosser Aufholbedarf.

Während der Ausarbeitung der Grundlagen kam es zu den erwähnten personellen Veränderungen. Die Stelle des Leiters der Zentralen Dienste konnte zeitnah neu besetzt werden. Damit ist ein geordneter Wissenstransfer sichergestellt. Für die Übergabe der Projektleitung wird derzeit eine Auslegeordnung der offenen Themen und nächsten Schritte erstellt, damit die Einführung rasch weitergeführt werden kann.

Aufgrund der Rückmeldungen des Stadtrats wurde beschlossen, den Arbeitsraum sowie die städtischen E-Mail-Adressen für die Stadratsmitglieder als Sofortmassnahmen prioritär umzusetzen. Diese Arbeiten werden aktuell durch das bisherige Projektteam umgesetzt und geben einen Einblick in die Lösung.

Trotz verschiedener ungeplanter Entwicklungen konnten die wesentlichen Grundlagen Schritt für Schritt erarbeitet und wichtige Meilensteine erreicht werden. Die Übergabe wird sorgfältig vorbereitet. Damit bestehen gute Voraussetzungen, um die Einführung nach der Übergabe der Projektleitung zeitnah und zielgerichtet weiterzuführen. Die aktualisierte Zeitplanung wird durch die neue Projektleitung kommuniziert.



Frage 2: *Gemäss Gesetzgebung über die digitale Verwaltung sind die Gemeinden verpflichtet bis 01.03.2027 eine elektronische Geschäftsverwaltung (GEVER) einzuführen. Der in der Antwort zur "Interpellation Schärer Muri-elle (GLP) vom 3. Februar 2025: Digitale Verwaltung" erwähnte Zeitplan ist bereits ein Jahr in Verzug. Kann die Frist vom 01.03.2027 eingehalten werden?*

Antwort: Ob die Frist des Gesetzes über die digitale Verwaltung eingehalten werden kann, lässt sich derzeit noch nicht abschliessend beurteilen. Eine verlässliche Aussage ist erst nach Abschluss der Neuplanung möglich.

Frage 3: *Ist aufgrund der längeren Projektierungsphase mit einer Überschreitung des Verpflichtungskredits zu rechnen?*

Antwort: Dies kann aktuell noch nicht abschliessend beurteilt werden. Die budgetierten Projektkosten werden derzeit eingehalten. Im Projektbudget wurde eine Reserve für Unvorhergesehenes eingeplant, die bislang nicht in Anspruch genommen wurde.

Aufgrund der Verzögerung können zusätzliche Kosten für die Projektkoordination entstehen. Aktuell wird mit den Anbietern geklärt, ob die Koordination bis zur Wiederaufnahme des Projekts pausiert werden kann und dadurch keine oder nur geringe zusätzliche Kosten entstehen. Sobald die neue Zeitplanung feststeht, können allfällige Mehrkosten abgeschätzt und beurteilt werden, ob die Reserve dafür ausreicht.

Langenthal, 9. September 2026

IM NAMEN DES GEMEINDERATS

Der Vizestadtpräsident:

Michael Schär

Der Stadtschreiber:

Marc Häusler