



Überbauungsordnung Nr. 51 "Langenthal Mitte Ost"; Erlass: Genehmigung

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

1. Grundlagen

- Vorakten (Ordner "ÜO Nr. 51 Langenthal Mitte Ost")
- Bericht und Antrag des Stadtbauamtes vom 11. April 2023
- Protokollauszug vom 25. April 2023 der Bau- und Planungskommission, Trakt. 8
- Protokollauszug vom 25. April 2023 der Umweltschutz- und Energiekommission, Trakt. 9
- Beschluss des Gemeinderats vom 17. Mai 2023, Trakt. 3

2. Inhalt der Vorlage

Der Inhalt der Vorlage ergibt sich aus dem Bericht und Antrag des Stadtbauamtes vom 11. April 2023 (= Beilage 1), dem Überbauungsplan zur ÜO Nr. 51 vom 17. Mai 2023 (= Beilage 2), den Überbauungsvorschriften zur ÜO Nr. 51 vom 17. Mai 2023 (= Beilage 3), der Zonenplanänderung zur ÜO Nr. 51 inkl. Änderung Baureglement vom 17. Mai 2023 (= Beilage 4) sowie dem Erläuterungsbericht zur ÜO Nr. 51 vom 17. Mai 2023 (= Beilage 4). Es wird auf diese Dokumente, die übrigen Vorakten und die mündlichen Ausführungen des zuständigen Mitgliedes des Gemeinderates anlässlich der Sitzung des Stadtrates vom 26. Juni 2023 verwiesen.

3. Vorberatende Behörden

- Die **Bau- und Planungskommission (BPK)** beriet die Vorlage anlässlich ihrer Sitzung vom 25. April 2023. Sie verabschiedete zu Händen des Gemeinderates den folgenden **Antrag**: *"Beilage 5 [Erläuterungsbericht], Seite 47, Ziffer 6.16 sei der letzte Satz "Grundlage dazu bildet eine Verkehrswertschätzung nach einer anerkannten Methode" zu streichen."* Im Übrigen verabschiedete sie die Vorlage zustimmend zu Händen des Gemeinderates.
- Die **Umweltschutz- und Energiekommission (UEK)** behandelte das Geschäft anlässlich ihrer Sitzung vom 25. April 2023 und beantragte dem Gemeinderat die unveränderte Verabschiedung zu Händen des Stadtrates.
- Der **Gemeinderat** behandelte das Geschäft an seiner Sitzung vom 17. Mai 2023. Er nahm zur Kenntnis, dass der Antrag der BPK als notwendige redaktionelle Änderung eines Sachfehlers berücksichtigt wird und dem Stadtrat ein entsprechend bereinigter Erläuterungsbericht zur Kenntnis gebracht wird. Im Übrigen verabschiedete der Gemeinderat die Vorlage unverändert zu Händen des Stadtrates.

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat, gestützt auf Art. 60 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 6 Abs. 4 Ziff. 5 und Art. 61 Abs. 2 Ziff. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009, Art. 104 Abs. 1 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 sowie nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichtes vom 17. Mai 2023, – unter Vorbehalt des fakultativen Referendums – beschliesst:

- 1. Der Erlass der Überbauungsordnung Nr. 51 "Langenthal Mitte (Ost)", bestehend aus Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften und Zonenplanänderung inkl. Änderung Baureglement gemäss den Beilagen 2 bis 4, wird genehmigt.**
- 2. Die Entwidmung der für die Realisierung der Überbauungsordnung erforderlichen Teilfläche der Parzelle Gbbl. Nr. 1025 im Umfang von rund 593.00 m² aus dem Verwaltungs- in das Finanzvermögen wird genehmigt.**
- 3. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**

Berichterstattung: Stadtpäsident Reto Müller, Ressortvorsteher Bau- und Planungswesen



Gemeinderat

Bericht und Antrag für die Stadtratssitzung vom 26. Juni 2023

Traktandum Nr. 6

Langenthal, 17. Mai 2023

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Stadtpräsident:

Reto Müller

Der Stadtschreiber:

Daniel Steiner

- Beilage 1: Bericht und Antrag des Stadtbauamtes vom 11. April 2023
- Beilage 2: Überbauungsplan mit Zonenplanänderung zur ÜO Nr. 51 vom 17. Mai 2023
- Beilage 3: Überbauungsvorschriften zur ÜO Nr. 51 vom 17. Mai 2023
- Beilage 4: Zonenplanänderung zur ÜO Nr. 51 inkl. Änderung Baureglement vom 17. Mai 2023
- Beilage 5: Erläuterungsbericht zur ÜO Nr. 51 vom 17. Mai 2023



Überbauungsordnung Nr. 51 "Langenthal Mitte, Bereich Ost", Entwidmung von Teilfläche der Parzelle Gbbl. Nr. 1025: Verabschiedung zu Händen des Stadtrates; Genehmigung; Auftragserteilung

Datum: 11. April 2023
Zuständig: Thilo Wieczorek, Volker Wenning-Künne
Verteiler: Gemeinderat



Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze	3
2	Grundlagen	4
3	Ausgangslage und Handlungsbedarf	4
4	Überbauungsordnung Nr. 51 "Langenthal Mitte, Bereich Ost"	5
4.1.1	<i>Öffentliche Mitwirkung</i>	6
4.1.2	<i>Kantonale Vorprüfung</i>	6
4.1.3	<i>Öffentliche Auflage</i>	7
4.1.4	<i>Aktualisierung des kommunalen Richtplans "ESP Bahnhof Langenthal"</i>	7
4.1.5	<i>Ermittlung des planungsbedingten Mehrwerts</i>	7
5	Entwidmung einer Teilfläche der Parzelle Gbbl. Nr. 1025	7
6	Projektorganisation	8
7	Methodik / Vorgehen	8
8	Vor- und Nachteile verschiedener Varianten	8
9	Ergebnis	9
10	Konsequenzen bei Ablehnung	9
11	Auswirkungen auf die Verwaltung (Personalbestand, Infrastruktur, Organisation)	9
12	Finanzielle Auswirkungen	9
13	Stellungnahme Dritter	10
14	Mitberichte aus der Verwaltung	10
15	Terminprogramm zur Realisierung	10
16	Kommunikation	10
17	Zuständigkeiten zum Beschluss	10
18	Beschlussentwurf	11



1 Das Wichtigste in Kürze

Im Norden des Bahnhofs Langenthal soll auf dem ehemaligen "Geiser-Areal" ein neues Quartier entstehen. Für das Gebiet, welches innerhalb des kantonalen "Entwicklungsschwerpunktes (ESP) Bahnhof Langenthal" liegt, wurde zusammen mit der Projektentwicklerin Mobimo AG ein Studienauftrag durchgeführt. Das weiterentwickelte Siegerprojekt zeigt eine sinnvolle und nachhaltige Entwicklung des Gebiets auf und berücksichtigt den Hochwasserentlastungskanal (HWK) als zentrale Langsamverkehrsachse.

Nach Kenntnisnahme der Überarbeitung des Studienauftragsergebnisses, beauftragte der Gemeinderat am 13. Januar 2021 das Stadtbauamt mit der Erarbeitung von zwei Überbauungsordnungen (ÜO) im nördlichen ESP Bahnhof Langenthal. Die entsprechenden ÜO-Dossiers Nr. 50 "Langenthal Mitte, Bereich West" und Nr. 51 "Langenthal Mitte, Bereich Ost" wurden in enger Zusammenarbeit mit der Projektentwicklerin erarbeitet, auf das Bauprojekt ESP Bahnhof abgestimmt und von der Projektsteuerung zuhanden des Gemeinderats verabschiedet.

Während der öffentlichen Mitwirkung gingen wenige Stellungnahmen ein. Die Rückmeldungen waren überwiegend positiv. Die inhaltlichen Bemerkungen wurden dort, wo es sinnvoll und möglich war, berücksichtigt. Nach der öffentlichen Mitwirkung gab der Gemeinderat mit Beschluss vom 16. März 2022 (Traktanden 5 und 6) die beiden ÜOs zuhanden der kantonalen Vorprüfung frei. Die im Vorprüfungsbericht vom 13. Juli 2022 angebrachten Rückmeldungen der kantonalen Fachstellen konnten inhaltlich bereinigt werden. Zusätzlich wurden in beiden ÜOs Bereiche für die Detailerschliessungen aufgenommen und die zentrale Langsamverkehrsachse als Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) bezeichnet, um die Interessen der Stadt zu sichern.

Mit Beschluss vom 21. September 2022 gab der Gemeinderat die beiden ÜOs zur öffentlichen Auflage frei. Die öffentliche Auflage fand vom 20. Oktober bis zum 21. November 2022 statt. Während der Auflagefrist gingen gegen die beiden ÜOs keine Einsprachen ein. Die ÜOs wurden nach der öffentlichen Auflage inhaltlich nicht mehr geändert.

Die heutige Parzellen- und Grundeigentümerstruktur lässt eine nachhaltige Entwicklung des Areals nur bedingt zu, weshalb die Planung in enger Zusammenarbeit aller beteiligten Parteien und losgelöst von den geltenden Grundeigentümerverhältnissen erarbeitet wurde. Damit die nun vorliegende ÜO Nr. 51 "Langenthal Mitte, Bereich Ost" umgesetzt werden kann, soll eine Teilfläche der städtischen Parzelle Gbbl. Nr. 1025 aus dem Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen entwidmet und anschliessend an die Projektentwicklerin veräussert werden.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird dem Gemeinderat beantragt, dem Stadtrat folgende Beschlüsse zu beantragen:

- Den Erlass der ÜO Nr. 51 "Langenthal Mitte, Bereich Ost", bestehend aus Überbauungsplan mit Zonenplanänderung und Überbauungsvorschriften zu genehmigen, und
- die Entwidmung der nötigen Teilfläche der Parzelle Gbbl. Nr. 1025 zu genehmigen.

Des Weiteren wird dem Gemeinderat in seiner Kompetenz beantragt:

- Die Aufwertung des Parzellenteilstücks auf den Verkehrswert mit der Zuschreibung des Buchgewinns zu Gunsten der Erfolgsrechnung 2023 gutzuschreiben.

2 Grundlagen

- Planungsvereinbarung zwischen der Stadt Langenthal, Geiser Agro.com und Mobimo AG vom 10. Juli 2019 (Datum Unterzeichnung Stadt)
- Gemeinderatsbeschluss vom 10. Juli 2019, Traktandum 6
- Gemeinderatsbeschluss vom 22. April 2020, Traktandum 3
- Gemeinderatsbeschluss vom 1. Juli 2020, Traktandum 1
- Gemeinderatsbeschluss vom 13. Januar 2021, Traktandum 4
- Gemeinderatsbeschluss vom 15. September 2021, Traktandum 3
- Gemeinderatsbeschluss vom 15. September 2021, Traktandum 4
- Gemeinderatsbeschluss vom 16. März 2022, Traktanden 5 und 6
- Gemeinderatsbeschluss vom 21. September 2022, Traktanden 11 und 12

3 Ausgangslage und Handlungsbedarf

Im Norden des Bahnhofs Langenthal soll ein neues Quartier entstehen. Das Gebiet ist Teil des "ESP Bahnhof Langenthal" und als solches im kommunalen Richtplan "ESP Bahnhof" verankert. Der Weg zu einer Umzonung des Gebiets wurde in einer Planungsvereinbarung zwischen Stadt, Grundeigentümerschaft und der privaten Entwicklerin Mobimo AG festgelegt.

In der Folge wurde ein Studienauftragsverfahren nach SIA 143 durchgeführt, dessen Siegerprojekt von der Jury im März 2020 letztmalig beurteilt wurde. Die Jury verfasste einen Jurybericht zum Ergebnis des Studienauftragsverfahrens und einen separaten Bericht, beide datiert vom 27. März 2020, zur Überarbeitung des Siegerprojektes. Im letztgenannten Bericht wurde unter anderem festgehalten, in welchen Bereichen das Siegerprojekt noch Schwachpunkte aufwies, welche einer Überarbeitung bedurften. Der Gemeinderat genehmigte das Ergebnis des Studienauftrags am 22. April 2020. Nach der Überarbeitung des Siegerprojekts nahm er das Ergebnis im Rahmen einer Vorstellung am 1. Juli 2020 zur Kenntnis. Die Genehmigung der Überarbeitung durch den Gemeinderat erfolgte am 13. Januar 2021.



Abbildung 1: Visualisierung Stand Überarbeitung Studienauftrag, Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Stand 29. Juni 2020

4 Überbauungsordnung Nr. 51 "Langenthal Mitte, Bereich Ost"

Der Gemeinderat beauftragte das Stadtbauamt mit der Ausarbeitung von zwei ÜOs für die Bereiche West und Ost.



Abbildung 2: Luftbild mit Planungsgebiet, aufgeteilt nach Bereich West und Bereich Ost, Grundlage Swisstopo 2020

Die beiden ÜOs wurden integral erarbeitet und haben daher gemeinsame erläuternde Berichte und Gutachten. Zudem durchliefen die beiden ÜOs das Planerlassverfahren parallel, weshalb die nachfolgenden Erläuterungen für beide ÜOs gelten.

Die ÜO Nr. 51 "Langenthal Mitte, Bereich Ost" besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500 (Beilage 1)
- Überbauungsvorschriften (Beilage 2)
- Zonenplanänderung 1:1'000 (Beilage 3)

Zudem werden weitere erläuternde Berichte und Gutachten vorgelegt (Beilagen 4 – 15).

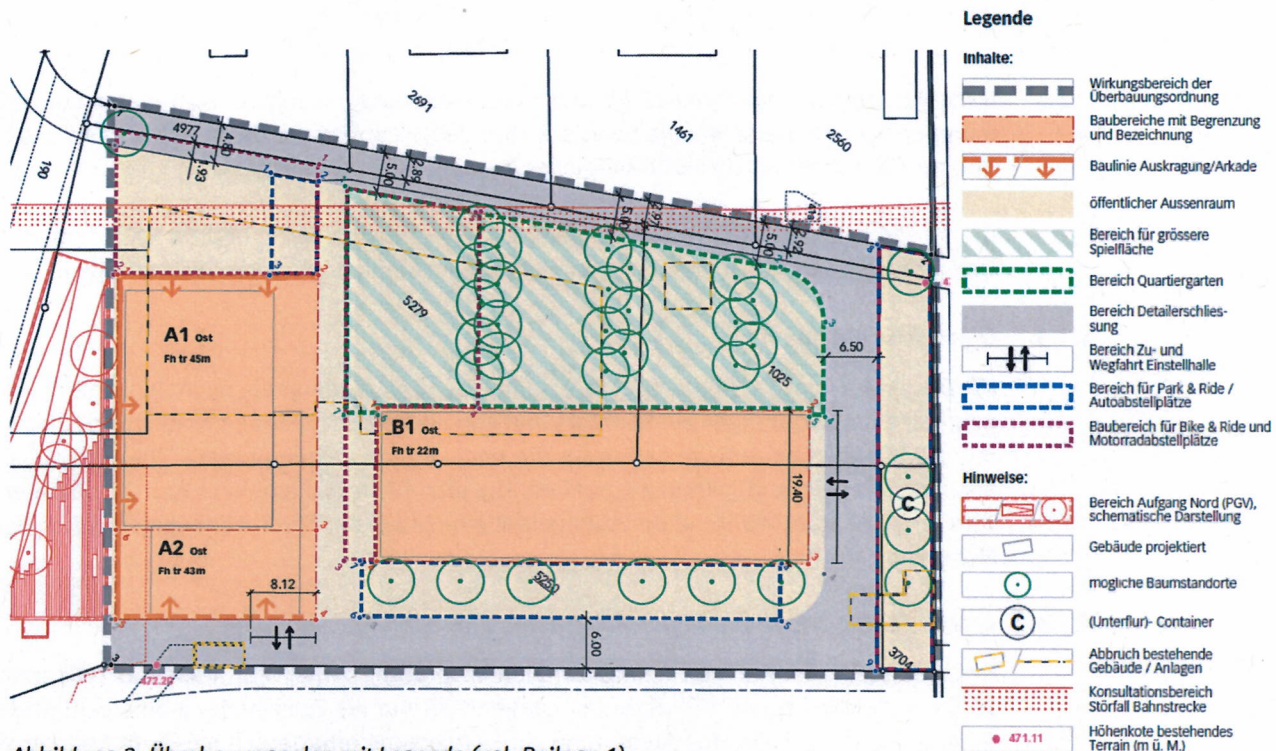


Abbildung 3: Überbauungsplan mit Legende (vgl. Beilage 1)

4.1.1 Öffentliche Mitwirkung

Der Gemeinderat beriet an zwei Sitzungen die beiden ÜO-Dossiers. Am 15. September 2021 genehmigte er diese und gab sie zur öffentlichen Mitwirkung frei. Diese fand vom 24. September bis 14. November 2021 statt. Die Mitwirkungsunterlagen wurden zur öffentlichen Einsichtnahme im Verwaltungszentrum Langenthal aufgelegt und waren elektronisch auf der Webseite www.stadt-raum.ch abrufbar. Insgesamt gingen 10 Eingaben bei der Stadt ein. 5 Eingaben stammten von politischen Parteien, 2 Eingaben von Vereinen und Institutionen, 1 Eingabe von einer Firma und 2 Eingaben von Privatpersonen. Die Eingaben waren insgesamt überwiegend zustimmend. Die Bemerkungen der Mitwirkenden wurden dort, wo es sinnvoll und möglich war, berücksichtigt. Am 16. März 2022 genehmigte der Gemeinderat den Mitwirkungsbericht und gab die Entwürfe der beiden ÜOs für die kantonale Vorprüfung frei.

4.1.2 Kantonale Vorprüfung

Die Unterlagen wurden dem Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) am 14. April 2022 eingereicht. Die Ergebnisse der kantonalen Fachstellen wurden im Vorprüfungsbericht mit Datum vom 13. Juli 2022 zusammengefasst. Eine Synthese der bezeichneten Genehmigungsvorbehalte zeigte auf, dass neben verschiedenen formellen Mängeln nur einige wenige Vorbehalte eine materielle Bereinigung erforderten. Die Vorbehalte konnten mit ergänzenden Gutachten und Ergänzungen in den Überbauungsvorschriften bereinigt werden.

Weiter wurde nach der Vorprüfung entschieden, die für die Interessen der Stadt relevanten Aussenräume und Verkehrsbereiche als ZöN und Bereich Detailerschliessung zu bezeichnen. Die ZöN erstreckt sich vom Aufgang Bahnhof Nord bis zur Hasenmattstrasse und umfasst den Bereich entlang der Baubereiche und des Hochwasserentlastungskanal, welcher im Siedlungsrichtplan 2017 als "Rückgrat öffentlicher Raum" aufgenommen wurde. Darüber hinaus wurden diejenigen Verkehrsbereiche, welche zukünftig innerhalb der ÜO-Perimeter der Detailerschliessung dienen, mit einem entsprechenden Bereich deklariert.

Nach Rücksprache mit dem AGR können diese Änderungen nach der kantonalen Vorprüfung noch vorgenommen werden, da einerseits bereits vorher Verkehrsbereiche deklariert wurden und auch die neu definierte ZöN vorher schon als "öffentlicher Aussenraum" festgelegt war.

Die so vorliegenden ÜOs Nr. 50 "Langenthal Mitte, Bereich West" und Nr. 51 "Langenthal Mitte, Bereich Ost" entsprechen den übergeordneten kantonalen und kommunalen Zielsetzungen.

4.1.3 Öffentliche Auflage

Mit Beschluss vom 21. September 2022 nahm der Gemeinderat die nach der kantonalen Vorprüfung vorgenommenen Änderungen zur Kenntnis und gab die beiden ÜOs zur öffentlichen Auflage frei. Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde für die nachträglich aufgenommene ZöN (öffentlicher Aussenraum) noch die öffentliche Mitwirkung eingeholt. Die öffentliche Auflage fand vom 20. Oktober bis zum 21. November 2022 statt. Während der Auflagefrist gingen bei der Stadt weder Einsprachen noch Eingaben zur Mitwirkung ein.

4.1.4 Aktualisierung des kommunalen Richtplans "ESP Bahnhof Langenthal"

Das AGR stellte im Rahmen der kantonalen Vorprüfung ferner fest, dass der Teilbereich 5 "Geiser" im kommunalen Richtplan "ESP Bahnhof Langenthal" nur als Zwischenergebnis geführt werde und für die Genehmigung der ÜOs eine Aufstufung zur Festsetzung erforderlich sei. Aufgrund der getätigten Abklärungen während der Erarbeitung der beiden ÜOs handelt es sich bei der Aufstufung um eine formelle Aktualisierung des Richtplans. Die Anpassung liegt von Gesetzes wegen in der Kompetenz des Gemeinderates und wird diesem in einem separaten Bericht und Antrag zur Genehmigung gebracht. Zu Informationszwecken werden die Unterlagen dem Dossier hinweisend beigelegt (Beilage 4).

4.1.5 Ermittlung des planungsbedingten Mehrwerts

Gemäss Art. 142 BauG und Art. 1 Mehrwertabgabereglement (MWAR) der Stadt Langenthal vom 1. Januar 2022 ist bei Ein-, Um- und Aufzonungen ein planungsbedingter Mehrwert zu ermitteln. Diesbezüglich wird mit Erlass der ÜO beziehungsweise der Änderung der Nutzungsplanung für die Grundeigentümerin eine Mehrwertabgabe fällig.

Die vorliegende Planung löst einen planungsbedingten Mehrwert aus. Dieser wurde nach Massgabe der gesetzlichen Vorschriften berechnet und wird nach Eintritt der Rechtskraft der Planung durch den Gemeinderat verfügt. Einzelheiten zur Berechnung und zur voraussichtlichen Höhe der Mehrwertabgabe finden sich bei den stadträtlichen Grundlageakten.

5 Entwidmung einer Teilfläche der Parzelle Gbbl. Nr. 1025

Die heutige Parzellen- und Grundeigentümerstruktur macht eine sinnvolle und nachhaltige Entwicklung schwierig. Bereits zu Beginn des Verfahrens wurde daher entschieden, das "Geiser-Areal" grundeigentümerunabhängig zu betrachten und eine gesamtheitlich sinnvolle Lösung anzustreben. Die nun vorliegende Planung berücksichtigt die Interessen der Stadt und der Projektentwicklerin Mobimo AG. Insbesondere kann das Anliegen der Stadt, eine attraktive Langsamverkehr-Verbindung vom nördlichen Bahnhofaufgang zur Hasenmattstrasse zu realisieren, sichergestellt werden.

Im Gebiet der ÜO Nr. 51 "Langenthal Mitte, Bereich Ost" kommt ein Teil des Baubereichs auf der städtischen Parzelle Gbbl. Nr. 1025 zu liegen, welche sich im Verwaltungsvermögen der Stadt befindet. Damit



die geplante Bebauung umgesetzt und die Baubereiche bestmöglich ausgenutzt werden können, wurde zwischen der Stadt Langenthal und der Projektentwicklerin Mobimo AG ein Kaufvorvertrag für die Teilflächen ausgearbeitet und ein Kaufpreis von Fr. 1'458.60 pro m² vereinbart.

Die Teilfläche im Bereich der ÜO Nr. 51 setzt sich wie folgt zusammen:

- Teilfläche der Parzelle Langenthal Gbbl. Nr. 1025 im Umfang von rund 593.00 m²

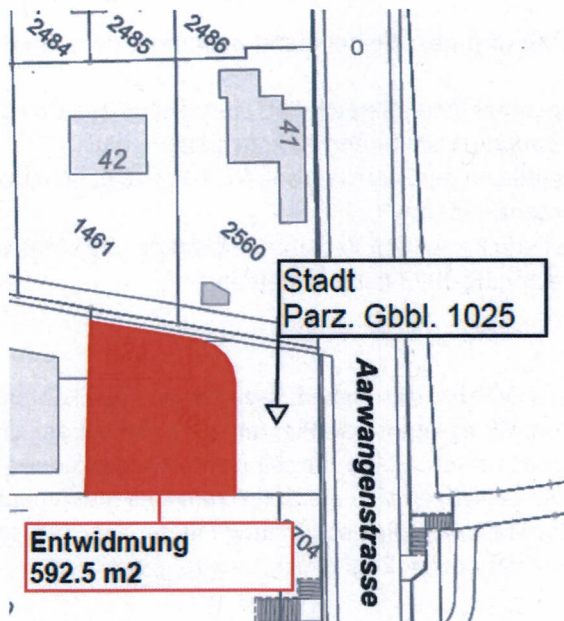


Abbildung 4: Situation der von der Entwidmung betroffenen Teilfläche

Zusammen mit den Teilflächen im Perimeter der ÜO Nr. 50 "Langenthal Mitte, Bereich West" beläuft sich der Kaufpreis aller Teilflächen insgesamt auf Fr. 916'000.00 und so dass der Entscheid über das Rechtsgeschäft über das Eigentum gemäss Art. 71 Abs. 1 Ziff. 10 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 in der Beschlusskompetenz des Gemeinderats liegt. Der Verkauf der Teilflächen ist jedoch nur möglich, wenn diese vorher aus dem Verwaltungsvermögen der Stadt Langenthal entwidmet werden.

6 Projektorganisation

Die Projektleitung liegt bei der Fachbereichsleitung Stadtentwicklung. Die Ausarbeitung des Kaufvortrags wurde durch das Finanzamt koordiniert.

7 Methodik / Vorgehen

Der bisherige Ablauf des Verfahrens wurde in den vorherigen Kapiteln dargelegt. Mit dem Erlass der ÜO Nr. 51 "Langenthal Mitte, Bereich Ost" und der Entwidmung der Teilfläche der Parzelle Gbbl. Nr. 1025 wird die Planung auf kommunaler Ebene beschlossen. Die ÜO wird nach dem Fristablauf des fakultativen Referendums dem AGR zusammen mit den weiteren erforderlichen Unterlagen zur Genehmigung gestellt. Nach erfolgter Genehmigung wird der Zeitpunkt des Inkrafttretens der ÜO publiziert.

8 Vor- und Nachteile verschiedener Varianten

Keine Bemerkungen.

9 Ergebnis

Die ÜO Nr. 51 "Langenthal Mitte, Bereich Ost" ist mit den kantonalen und kommunalen Planungsinteressen vereinbar. Die öffentliche Auflage führte zu keinen Einsprachen. Damit das Ergebnis des Studienauftrags umgesetzt werden kann, ist die Planung zu erlassen. Zudem muss die städtische Teilfläche der Parzelle Gbbl. Nr. 1025 entwidmet und in das Finanzvermögen überführt werden.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag wird dem Gemeinderat beantragt, dem Stadtrat folgende Beschlüsse zu beantragen:

- Den Erlass der ÜO Nr. 51 "Langenthal Mitte, Bereich Ost", bestehend aus Überbauungsplan mit Zonenplanänderung und Überbauungsvorschriften zu genehmigen, und
- die Entwidmung der nötigen Teilfläche der Parzelle Gbbl. Nr. 1025 zu genehmigen.

Dem Gemeinderat wird in seiner Kompetenz beantragt:

- Die Aufwertung der Parzellenteilstücke auf den Verkehrswert mit der Zuschreibung des Buchgewinns zu Gunsten der Erfolgsrechnung 2023 gutzuschreiben.

10 Konsequenzen bei Ablehnung

Die ÜO Nr. 51 "Langenthal Mitte, Bereich Ost" hat das Planerlassverfahren nach kantonalem Baugesetz durchlaufen. Anhand der kantonalen Vorprüfung konnte die Planung bereinigt werden und zeigte sich im Rahmen der öffentlichen Auflage als unbestritten. Sollte die ÜO nicht erlassen oder die Teilfläche der Parzelle Nr. 1025 nicht entwidmet werden, verzögert sich die Umsetzung des Studienauftrags erheblich. Die Stadt verzichtet zugleich auf die Chance, durch die Entwidmung mit der anschliessenden Veräusserung der Teilflächen, einen zusätzlichen Ertrag in der Erfolgsrechnung zu generieren.

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

Keine.

12 Finanzielle Auswirkungen

Der Erlass der ÜO Nr. 51 "Langenthal Mitte, Bereich Ost" hat keine direkten finanziellen Auswirkungen. Die zur Entwidmung beantragte Teilfläche der Parzelle Gbbl. Nrn. 1025 soll an die Projektentwicklerin veräussert werden. Es wurde ein Kaufpreis von Fr. 1'458.60 pro m² vereinbart. Zusammen mit den Teilflächen im Perimeter der ÜO Nr. 50 "Langenthal Mitte, Bereich West" beläuft sich der Kaufpreis aller Teilflächen insgesamt auf Fr. 916'000.00.

Im Zeitpunkt der Entwidmung der Parzellenteilstücke aus dem Verwaltungs- in das Finanzvermögen über die Investitionsrechnung ist aufgrund des derzeitigen Buchwerts von Fr. 1.00 keine relevante finanzielle Auswirkung zu erwarten.

Die anschliessende Aufwertung des neuen Finanzvermögens von Fr. 1.00 auf den Verkehrswert von Fr. 1'458.00 pro m² wird über die Erfolgsrechnung über das Konto 2100.4443.00 "Marktwertanpassungen Liegenschaften FV" zu verbuchen sein. Diese Aufwertung führt zu einem Mehrertrag für die Teilfläche der Parzelle Gbbl. Nrn. 1025, der die Erfolgsrechnung des Jahres 2023 um rund Fr. 864'949.00 verbessern wird. Die Aufwertung ist nicht budgetiert. Die anschliessende Veräusserung wird ein reiner Aktivtausch werden.

13 Stellungnahme Dritter

Keine.

14 Mitberichte aus der Verwaltung

Keine.

15 Terminprogramm zur Realisierung

Erlass Stadtrat	Juni 2023
Genehmigung Kanton	August – Oktober 2023
Inkrafttreten ÜO	anschliessend

16 Kommunikation

Keine.

17 Zuständigkeiten zum Beschluss

Der Gemeinderat bereitet die dem Stadtrat vorzulegenden Geschäfte vor (Art. 67 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009).

Der Stadtrat beschliesst unter Vorbehalt des fakultativen Referendums über den Erlass von Überbauungsordnungen, welche mit einer Änderung des Baureglements und des Zonenplans verbunden sind (Art. 60 Abs. 1 Ziff. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009).

Vermögenswerte, welche für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht mehr "benötigt" werden, müssen in das Finanzvermögen übertragen werden. Dies ist ein rein "technischer" Vorgang.

Der Vorgang für die Übertragung von Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen wird gemäss der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 zur Bestimmung der Zuständigkeit den Ausgaben gleichgestellt (Entwidmung; Art. 6 Abs. 4 Ziff. 5 Stadtverfassung).

Massgebend für die **Bestimmung des zuständigen Organs** ist dabei der **Verkehrswert** (Art. 104 Abs. 1 der Gemeindeverordnung [GV]).

Für die **Umbuchung selbst ist der Buchwert** massgebend (Art. 104 Abs. 2 GV). Nach der Übertragung vom Verwaltungs- in das Finanzvermögen ist das Finanzvermögen neu zu bewerten (Art. 81 GV). Der Abgang von Verwaltungsvermögen wird in der Investitionsrechnung verbucht. (Vgl. dazu die Arbeitshilfe Gemeindefinanzen, Ziff. 4.13).

Siehe dazu ebenso den Kommentar aus der Arbeitshilfe des Amts für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zu den Gemeindefinanzen, S. 36: "Dient ein Vermögenswert der Gemeinde als Objekt für die Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe, stellt es Verwaltungsvermögen dar. Soll ein solches Objekt neu nicht mehr für die öffentliche Aufgabenerfüllung, sondern beispielsweise als Vermögensanlage verwendet werden, muss das finanzkompetente Organ der Gemeinde der Überführung ins Finanzvermögen zustimmen. Massgebend für die Festlegung der Zuständigkeit zum Beschluss über die Entwidmung ist der Verkehrswert (Art. 104 GV sowie Kap. 2.2.1.4.3.5.4). Ist die Widmung mit einem zusätzlichen Aufwand verbunden, bestimmt sich das zuständige Organ nach der Gesamtausgabe."

Gestützt auf Art. 6 Abs. 4 Ziff. 5 der Stadtverfassung, Art. 104 Abs. 1 der Gemeindeverordnung und Art. 71 Abs. 1 Ziff. 3 der Stadtverfassung ist folglich der Stadtrat in endgültiger Zuständigkeit zur Beschlussfassung für die Entwidmung aus dem Verwaltungs- in das Finanzvermögen zuständig.

Aufgrund des untrennbaren Zusammenhangs mit der Genehmigung der ÜO ist jedoch auch dieser Teil dem fakultativen Referendum unterstellt.

Für die anschliessende, allfällige Veräusserung der Teilflächen der Parzellen aus dem Finanzvermögen ist gemäss Art. 6 Abs. 6 Stadtverfassung bei Rechtsgeschäften über das Grundeigentum für die Bestimmung der Zuständigkeit der Verkehrswert massgebend. Der Gemeinderat ist somit gemäss Art. 71 Abs. 1 Ziff. 10 Stadtverfassung für Rechtsgeschäfte über das Eigentum und beschränkte dingliche Rechte an Grundstücken zuständig, wenn der Verkehrswert bzw. der Kapitalwert Fr. 1'000'000.00 nicht übersteigt.

Daher und gestützt auf Art. 66 der Stadterfassung zeichnet er sich nicht nur für die vertragliche Veräusserung, sondern auch für die Festlegung der Verkaufskonditionen zuständig.

18 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 und nach Kenntnisnahme des Berichts und Antrags des Stadtbauamts vom 11. April 2023, beantragt dem Stadtrat Zustimmung zu folgendem Beschluss:**

Der Stadtrat, gestützt auf Art. 60 Abs. 1 Ziff. 2, Art. 6 Abs. 4 Ziff. 5 und Art. 61 Abs. 2 Ziff. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009, Art. 104 Abs. 1 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 sowie nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichtes vom, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, beschliesst:

- a. Der Erlass der Überbauungsordnung Nr. 51 "Langenthal Mitte, Bereich Ost", bestehend aus Überbauungsplan mit Zonenplanänderung und Überbauungsvorschriften, wird genehmigt.*
 - b. Die Entwidmung der für die Realisierung der Überbauungsordnung erforderlichen Teilfläche der Parzelle Gbbl. Nr. 1025 im Umfang von rund 593.00 m² aus dem Verwaltungs- in das Finanzvermögen wird genehmigt.*
 - c. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.*
- 2. Die aus dem Verwaltungsvermögen über die Investitionsrechnung in das Finanzvermögen entwidmete Teilfläche ist mit dem Verkehrswert von Fr. 1'458.60 pro m² zu bewerten.**
 - 3. Der Buchgewinn aus der Aufwertung von Fr. 1.00 für die Teilfläche der Parzelle Nr. Gbbl. Nr. 1025 (rund 593.0 m²) auf Fr. 864'949.00 in Höhe von Fr. 864'948.00 wird der Erfolgsrechnung 2023, 2100.4443.00 "Marktwertanpassungen Liegenschaften FV" gutgeschrieben.**
 - 4. Die Stadtkanzlei wird zusammen mit dem Finanzamt mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**

Hinweis: Volker Wenning-Künne möchte das Geschäft im Gemeinderat vorstellen.

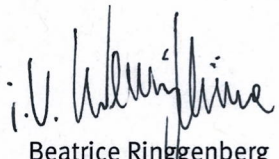


Thilo Wieczorek
Vorsteher Finanzamt

Visum Ressortvorsteher:



Roberto Di Nino



Beatrice Ringgenberg
Stadtbaumeisterin a.i.

Visum Ressortvorsteher:



Reto Müller

Beilagen:

1. Überbauungsplan ÜO Nr. 51 "Langenthal Mitte, Bereich Ost", Beschlussexemplar vom 30. Januar 2023
2. Überbauungsvorschriften ÜO Nr. 51 "Langenthal Mitte, Bereich Ost", Beschlussexemplar vom 30. Januar 2023
3. Zonenplanänderung inkl. Änderung Baureglement, Beschlussexemplar vom 30. Januar 2023
4. Richtplan-Fortschreibung 2022 Richtplan ESP Bahnhof Langenthal, Massnahmenblatt Teilbereich 5 "Geiser"
5. Erläuterungsbericht, Beschlussexemplar vom 30. Januar 2023
6. Mitwirkungsbericht ÜO Nr. 50 "Langenthal Mitte, Bereich West" und ÜO Nr. 51 "Langenthal Mitte, Bereich Ost" vom 31. März 2022
7. Städtebauliche und freiraumplanerischen Leitlinien vom 2. Juni 2021, revidiert 6. September 2022
8. Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienauftrag vom 27. März 2020
9. Energiekonzept, brücker + ernst gmbh vom 16. März 2021
10. Mobilitätskonzept, Trafiko AG vom 15. März 2021
11. Verkehrskonzept, Ballmer + Partner AG vom 31. März 2022
12. Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter vom 1. September 2022
13. Störfallgutachten, ecolot GmbH (vormals KBP GmbH) vom 2. September 2022
14. NIS-Gutachten, ARNOLD Engineering und Beratung vom 16. März 2021
15. Hydraulische Modellierung Hochwasserentlastungskanal, Hunziker, Zarn & Partner vom 16. März 2022

Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	24. Sept. - 14. Nov. 2021	Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Langenthal, ...
Vorprüfung vom	13. Juli 2022	
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	20. Okt. 2022	Der Stadtschreiber
Öffentliche Auflage vom	20. Okt. - 21. Nov. 2022	
Einspracheverhandlungen vom	–	Daniel Steiner
Erledigte Einsprachen	0	
Unerledigte Einsprachen	0	
Rechtsverwahrungen	0	
Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung		

Beschlossen durch den Gemeinderat am 17. Mai 2023
Beschlossen durch den Stadtrat am

Der StadtratspräsidentDie Sekretärin des Stadtrats

Michael SchenkSimone Burkhard Schneider

Koordinatenliste

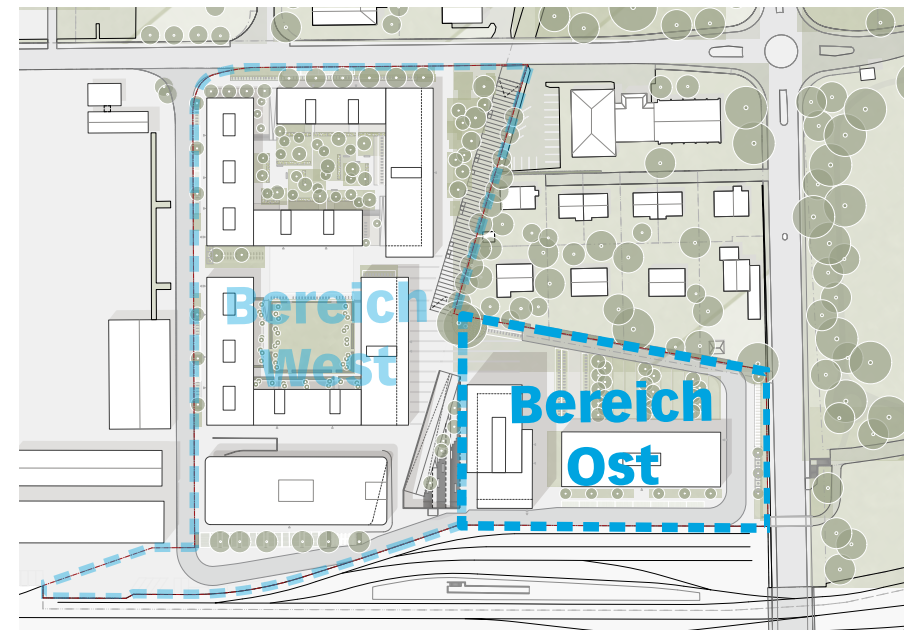
	Ecke	E	N				
Wirkungs- bereich	1	2626139.55	1229760.02	Bike & Ride / Motorrad- abstellplätze	1	2626164.06	1229770.25
	2	2626230.49	1229810.08		2	2626152.90	1229743.46
	3	2626183.72	1229705.26		3	2626197.97	1229733.79
Baubereich A1 – A2	1	2626153.29	1229743.78		4	2626198.92	1229759.45
	2	2626172.75	1229759.48		5	2626183.51	1229778.54
	3	2626192.81	1229734.61				
	4	2626200.01	1229725.69				
	5	2626180.58	1229709.94				
Baubereich B1	6	2626173.35	1229718.91				
	1	2626189.01	1229751.46				
	2	2626230.95	1229785.27				
	3	2626243.12	1229770.18				
	4	2626201.17	1229736.37				
Spielfläche / Quartier- garten	1	2626168.36	1229770.21				
	2	2626216.81	1229796.85				
	3	2626225.53	1229795.12				
	4	2626232.98	1229785.93				
	5	2626231.43	1229784.67				
	6	2626189.56	1229750.77				
	7	2626186.27	1229748.10				
Bereich Detailerschlies-	1	2626142.74	1229756.06				
	2	2626180.20	1229709.63				
	3	2626204.94	1229730.01				
	4	2626245.56	1229770.40				
Park & Ride / Autoabstell- plätze	1	2626160.07	1229765.64				
	2	2626165.40	1229768.58				
	3	2626168.09	1229755.71				
	4	2626240.50	1229768.07				
	5	2626245.18	1229762.35				
	6	2626204.13	1229729.36				
	7	2626199.54	1229735.06				
	8	2626224.46	1229806.77				
	9	2626258.21	1229765.12				

Beilage 2
Traktandum Nr. 6
Stadtratssitzung vom 26. Juni 2023

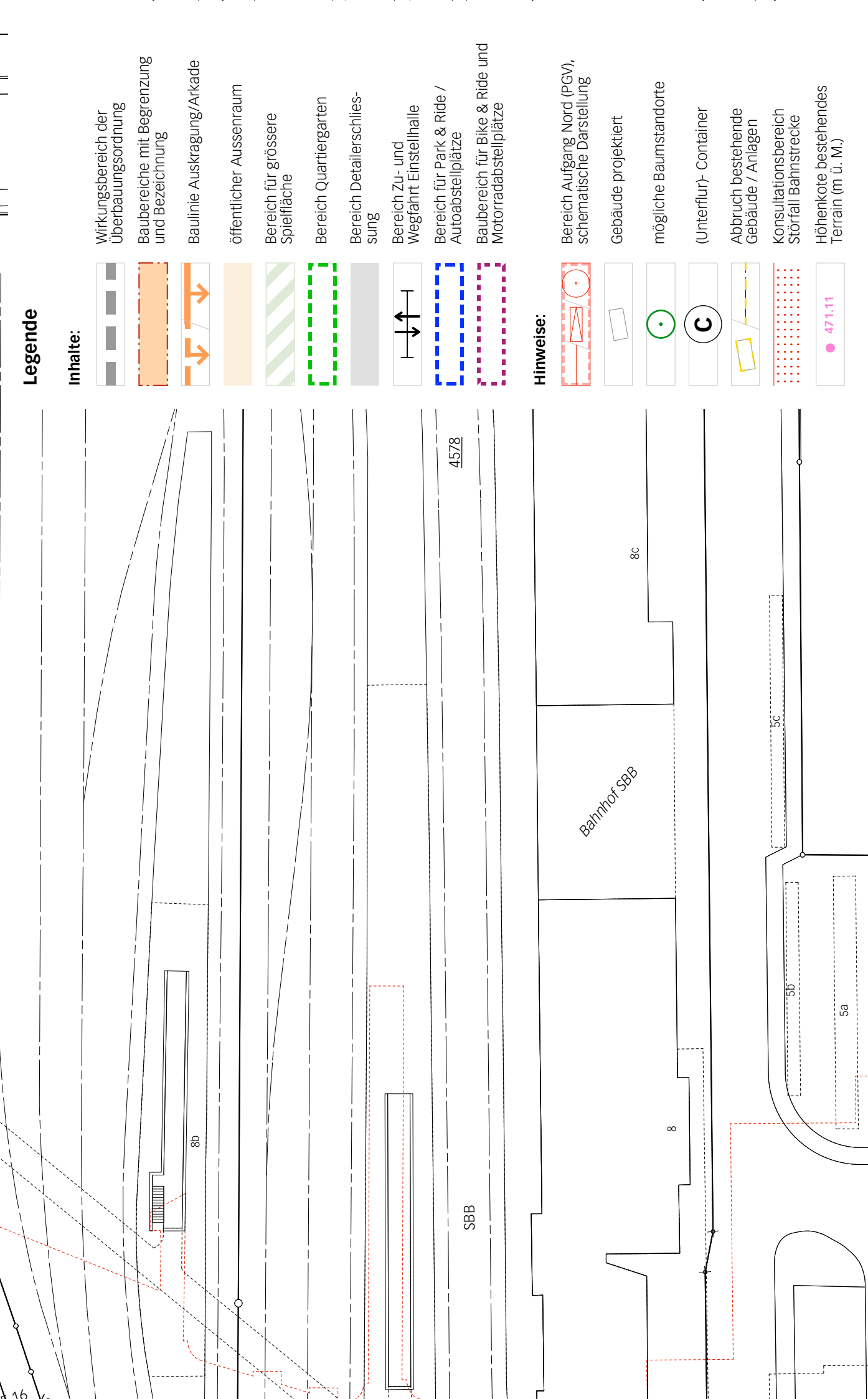


ÜO Nr. 51 «Langenthal Mitte, Bereich Ost»
mit Zonenplanänderung

Überbauungsplan 1:500

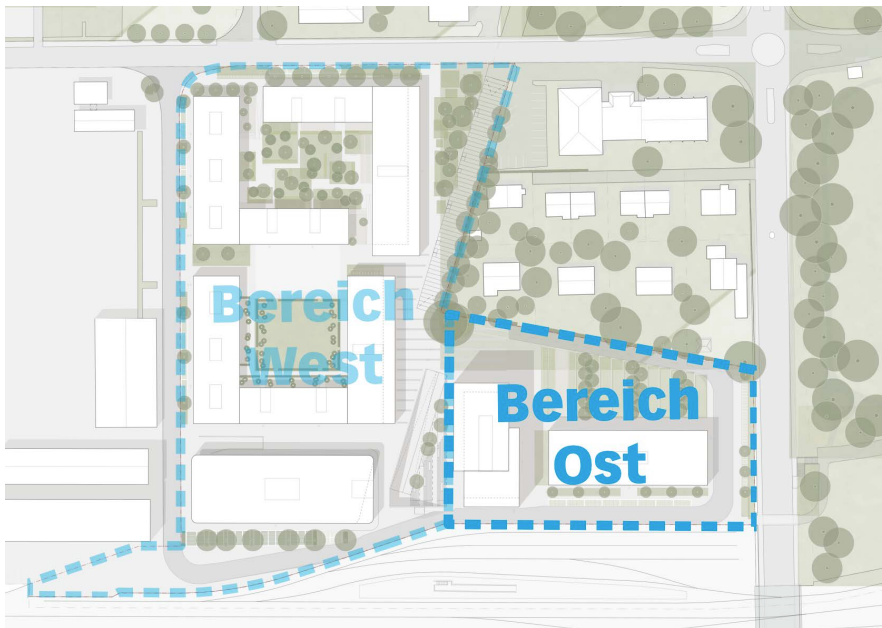


Langenthal, 17. Mai 2023
Beschlussexemplar



**ÜO Nr. 51 «Langenthal Mitte, Bereich Ost»
mit Zonenplanänderung**

Überbauungsvorschriften



Langenthal, 17. Mai 2023
Beschlussexemplar

1. Allgemein

Art. 1

Planungszweck	Die Überbauungsordnung (nachfolgend ÜO) Nr. 51 «Langenthal Mitte, Bereich Ost» schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umstrukturierung des Areals und stellt eine hohe Qualität der Bau- und Aussenraumgestaltung sowie eine haushälterische Nutzung des Bodens sicher.
---------------	---

Art. 2

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

Art. 3

Stellung zur Grundordnung	¹ Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des rechtskräftigen Baureglements der Stadt Langenthal, soweit nicht die Bestimmungen der BMBV des Kantons Bern vorgehen.
Stellung zum Strassenplan mit Baulinien über das Gebiet Aarwangenstrasse	² Die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan gehen dem «Strassenplan mit Baulinien über das Gebiet Aarwangenstrasse» von 1967 dort vor, wo sich die Wirkungsbereiche der beiden Planungsinstrumente überlagern.

Art. 4

Inhalt des Überbauungsplans	¹ Im Überbauungsplan werden verbindlich festgelegt: – der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung – die Baubereich für Hauptgebäude mit Begrenzung und Bezeichnung – die Baulinien für Auskragung / Arkade – der öffentliche Aussenraum – der Bereich für die grössere Spielfläche – der Bereich Quartiergarten – der Bereich Detailerschliessung – der Bereich Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle – die Bereiche für Park & Ride / Autoabstellplätze – der Baubereich für Bike & Ride und Motorradabstellplätze ² Mit hinweisendem Charakter werden dargestellt: – der Bereich für den Aufgang Nord (PGV), schematische Darstellung – die projektierten Gebäude – die möglichen Baumstandorte – die (Unterflur-)Container – die abzubrechenden Gebäude / Anlagen
-----------------------------	--

- der Konsultationsbereich Störfall Bahnstrecke
- Höhenkote bestehendes Terrain (m ü. M.)

2. Nutzung

Art. 5

Art der Nutzung

¹ Zulässig sind gemischte Nutzungen mit Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen.

² Der Wohnanteil darf 70% der oberirdischen Geschossflächen nicht überschreiten. Die Baubewilligungsbehörde kann einer Erhöhung des Wohnanteils zustimmen sofern:

- in der ÜO Nr. 50 «Langenthal Mitte, Bereich West» bereits soviel Dienstleistungsnutzung/Gewerbe/Verkauf realisiert wurde, dass der gesamte Wohnanteil über die ÜO's Nrn. 50 «Langenthal Mitte, Bereich West» und 51 «Langenthal Mitte, Bereich Ost» 70% der GFo nicht mehr übersteigen kann,
- eine entsprechende privatrechtliche Zustimmung vorliegt und
- die Sicherung des Übertrags mittels zivilrechtlicher Dienstbarkeit sichergestellt ist.

³ In der ÜO Nr. 51 sind insgesamt maximal 600 m² Geschossfläche oberirdisch¹ (GFo) dem Verkauf dienende Fläche zulässig, pro Verkaufsgeschäft maximal 300 m².

⁴ Im Bereich der Auskragungen und Arkaden nach Art. 11 sind im 1. Vollgeschoss Verkaufsnutzungen nach Abs. 3 sowie Nutzungen anzuordnen, die einen funktionalen und/oder optischen Bezug zum Aussenraum aufweisen.

⁵ Vorbehalten bleiben die Festlegungen betr. Störfall nach Art. 24.

Art. 6

Lärmschutz

¹ Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

² Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Für lärmempfindliche Räume sind bei Bedarf geeignete Lärmschutzmassnahmen gemäss Lärmgutachten vom 01.09.2022 vorzusehen.

¹ Die Summe aller Geschossflächen besteht aus folgenden Komponenten: Hauptnutzflächen, Nebennutzflächen, Verkehrsflächen, Konstruktionsflächen und Funktionsflächen. An die GFo nicht angerechnet werden Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.5 Meter über die Fassadenlinie hinausragt.

Art. 7

Mass der Nutzung

¹ Für die Baubereiche A1, A2 und B1 gilt insgesamt eine GfO von minimal 12'500 m² und maximal 15'585 m². Bei einer etappierten Überbauung ist die Einhaltung der minimalen GfO mit einem Gesamtkonzept nachzuweisen.

² Für die Baubereiche gelten die folgenden maximalen Höhenmasse und Koten, wobei die Fh tr „begehr“ gilt, sofern begehbare Flachdächer (mit einer Brüstung) vorgesehen werden, deren Brüstung um mindestens 1.0 m von der Fassadenlinie zurückversetzt angeordnet wird:

	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr) ²	Fh tr „begehr“	Kote unterer Referenzpunkt (massgebendes Terrain)
Baubereich A1 Ost	max. 45 m	max. 46 m	472.00 m ü. M.
Baubereich A2 Ost	max. 43 m	max. 44 m	472.00 m ü. M.
Baubereich B1 Ost	max. 22 m	max. 23 m	472.00 m ü. M.

³ Auf begehbaren Flachdachteilen sind Spiel- und Aufenthaltsflächen nach Art. 44 und 45 BauV sowie Dachgärten zulässig. In diesen Bereichen dürfen Sonnensegel, Pergolen und überdachte Begegnungsbereiche sowie für die Nutzung als Dachgärten notwendige Infrastrukturen wie Pflanztröge, kleinere Gewächshäuser, Treppenaufgänge und Geräteräume oder ähnliches erstellt werden. Sie müssen als Teil der Architektur zusammen mit dem Gebäude eine überzeugende Gesamterscheinung ergeben und in der Ansicht untergeordnet in Erscheinung treten. Auf Flachdächern stehen für Dachaufbauten 30 % der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses zur Verfügung. Zur Beurteilung der Dachgestaltung im Baubewilligungsverfahren gilt Art. 9. Im Baubewilligungsverfahren sind ausreichende Vorkehrungen für die Gewährleistung der Sicherheit der Nutzer nachzuweisen.

⁴ Für alle Aufbauten und Anlagen nach Abs. 3 gilt:

- eine Gesamthöhe, welche die jeweils geltende, maximale Fh tr nicht um mehr als 3.00 m überschreiten darf.
- Volumen und Anordnung der Aufbauten und Anlagen können innerhalb der äusseren Begrenzung, wie sie sich durch ein gleichgeneigtes Satteldach und einer Dachneigung von 45° ergeben würden, frei gewählt werden.
- Ausserhalb dieser äusseren Begrenzung sind Treppenaufgänge und Liftanlagen auf maximal 5 m Länge je zugehörigem Fassadenabschnitt gestattet, wobei auf mindestens einer ganzen Fassade ein Rücksprung

² Die Fassadenhöhe ist der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

von mindestens 2.0 m gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses vorzusehen ist.

- Technisch bedingte Dachaufbauten und Photovoltaikanlagen erfordern keinen Rückversatz und sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

Art. 8

Bauten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb der Baubereiche

¹ Ausserhalb der Baubereiche sind unter Vorbehalt verkehrstechnischer Anforderungen (Sichtweiten etc.) und zivilrechtlicher Abstände folgende Bauten, Anlagen und Einrichtungen zulässig:

- Vorspringende offene Gebäudeteile wie Balkone (auch mit Seitenwänden), Vordächer und dgl. dürfen, von der Fassadenflucht aus gemessen, höchstens 1.5 m über die Baubereiche und die Fassadenflucht hinausragen. Der zulässige Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts beträgt maximal 50%.
- Kleinbauten (z.B. für Gemeinschaftspavillon und aus technischen Gründen erforderliche Kleinbauten) mit einer Fh_{tr} von maximal 4.0 und einer Fh_{gi} von maximal 5.5 m, einer anrechenbaren Gebäudefläche von maximal 60 m² und einem Grenzabstand von mindestens 2.0 m. Der Gebäudeabstand von Kleinbauten ausserhalb der Baubereiche gegenüber Gebäuden innerhalb der Baubereiche ist frei.
- Anlagen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung (z.B. Infrastruktur für Spiel und Aufenthalt, Sonnendächer), den Areal- und Hauszugängen (z.B. Treppen oder Rampen), der Wärmeversorgung und der Untergeschosse (z.B. Zugänge, Lüftungs- oder Lichtschächte).
- Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten³. Sie können mit privatrechtlicher Zustimmung bis an die Parzellen- respektive Zonengrenzen ragen.
- Anlagen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Liegenschaftsentwässerung

² Der Strassenabstand für Bauten, Anlagen und Einrichtungen nach Abs. 1 kann reduziert werden, sofern die die Verkehrssicherheit und ein Lichtraumprofil von mindestens 50 cm ab Fahrbahnrand gewährleistet ist.

³ Als Untergeschosse gelten Geschosse, bei denen die Oberkante des fertigen Bodens des darüberliegenden Vollgeschosses, gemessen in der Fassadenflucht, im Mittel höchstens bis 1.2 m über die Fassadenlinie hinausragen.

3. Gestaltung Bauten und Aussenraum

Art. 9

Qualitätssicherung
und Gestaltung

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

² Zur Sicherstellung der Qualität des Bauvorhabens und insbesondere der Fassadengestaltung wird pro Bauetappe ein in der Art und Weise noch zu bestimmender qualitätssichernder Prozess durchgeführt. Die Form dieses Prozesses wird in einem Planungsvertrag zwischen der Stadt und der Bauherrschaft festgelegt.

³ Die städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien vom 06.09.2022 dienen als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen. Sie illustrieren die Bebauungsidee.

Art. 10

Höhe 1. Vollgeschoss

Für die Baubereiche A1, A2 und B1 hat die Differenz zwischen der Unterkante der rohen Decke des 1. Vollgeschosses und dem fertigen Terrain gegenüber dem öffentlichen Aussenraum mindestens 4.5 m zu betragen.

Art. 11

Baulinien Auskragungen und Arkaden

¹ Die Baulinien für Auskragungen / Arkaden bezwecken die Ausbildung von Auskragungen (ohne Stützen) respektive Arkaden (mit Stützen).

² Es gelten folgende Vorgaben:

- Baubereiche A1/A2, Arkade: Das 1. Vollgeschoss ist im bezeichneten Fassadenabschnitt so auszubilden, dass eine mindestens 3 m tiefe Arkade entsteht.
- Baubereich A2, Auskragung: Das 1., 2. und 3. Vollgeschoss ist im bezeichneten Fassadenabschnitt so auszubilden, dass eine mindestens 3 m tiefe Auskragung entsteht.

Art. 12

Dachgestaltung

¹ Auf den Hauptgebäuden sind ausschliesslich Flachdächer zulässig.

² Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Flachdachteile der Hauptgebäude sind zu begrünen (extensiv oder intensiv).

Art. 13

Aussenraumgestaltung, Bepflanzung

¹ Die Aussenraumgestaltung ist zusammen mit den Hauptgebäuden bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren.

² Es ist eine standortgerechte, durch standorttypische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen. Die Pflanzung von Bäumen sowie die Begrünung ist unter Vorbehalt verkehrstechnischer Anforderungen (Sichtweiten, etc.) im gesamten Aussenraum zulässig.

³ Basierend auf den städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien ist eine angemessene Baumbepflanzung vorzusehen. Die Baumstandorte werden im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Die Bäume sind unmittelbar im Anschluss an die Fertigstellung der Hauptgebäude zu pflanzen sowie dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten.

⁴ Den Übergängen zum Umfeld (Strassenräumen, Nachbargrundstücke, etc.) ist hinsichtlich Gestaltung besondere Beachtung zu schenken.

⁵ Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Bei einer etappierten Überbauung hat der Umgebungsgestaltungsplan das Umfeld des von der jeweiligen Etappe betroffenen Baubereichs bis zum nächsten Baubereich resp. bis an den ÜO-Perimeter heran zu umfassen.

Art. 14

Öffentlicher Aussenraum

¹ Der öffentliche Aussenraum umfasst Aussenbereiche, Wege, Plätze und Erschliessungsflächen mit hohem Öffentlichkeitsgrad.

² Der öffentliche Aussenraum ist als attraktiver und grundsätzlich von MIV freier Aussenraum zu gestalten. Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle sowie Abstellplätze für Motorfahrzeuge resp. P&R sind in den entsprechend bezeichneten Bereichen, Notzufahrt, Anlieferung sowie Ver- und Entsorgung im gesamten öffentlichen Aussenraum zulässig.

³ Zu publikumsorientierten Nutzungen (z.B. Gastronomie und Verkaufsläden) sind im öffentlichen Aussenraum Aussenbestuhlungen und Auslagen zulässig. Langsamverkehrsverbindungen dürfen dadurch nicht negativ beeinträchtigt werden.

Art. 15

Quartiergarten

¹ Im Bereich des Quartiergartens ist unter Vorbehalt von Art. 16 ein qualitätsvoller Aussenraum zu gestalten. Siehe auch Art. 9 Abs. 3.

² Der Bereich Quartiergarten kann in Teilbereichen für Bike & Ride-Abstellplätze nach den Bestimmungen von Art. 19 Abs. 4 genutzt werden.

³ Werden die erforderlichen Park & Ride -Abstellplätze nicht im Wirkungsbereich der ÜO Nr. 50 «Langenthal Mitte, Bereich West» erstellt, so sind diese innerhalb der ÜO Nr. 51 «Langenthal Mitte, Bereich Ost» im Bereich des Quartiergarten und den Bereichen Park & Ride sicherzustellen. In den erforderlichen Flächen ist auf die Erstellung eines Quartiergartens zu verzichten. Siehe auch Art. 19 Abs. 4.

Art. 16

grössere Spielfläche

¹ Kann zum Zeitpunkt der Realisierung (Eingabe Baubewilligung) der 21. Familienwohnung keine Auslagerung der Spielfläche nach Abs. 2 nachgewiesen werden, so ist diese temporär oder dauerhaft innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs sicherzustellen, und zwar mit mind. 400 m² ab der 21. Familienwohnung, mit mind. 500m² ab der 31. und mit mind. 600 m² ab der 41. Familienwohnung.

² Die gemäss Art. 46 BauV geforderte grössere Spielfläche kann ausserhalb des ÜO-Perimeters im Wirkungsbereich der ÜO Nr. 50 «Langenthal Mitte, Bereich West» auf der Parzelle Nr. 2716 sichergestellt werden.

³ Der nicht für die grössere Spielfläche erforderliche Bereich ist nach Art. 15 zu nutzen.

4. Erschliessung und Parkierung

Art. 17

Bereich Detailerschliessung

¹ Der Bereich Detailerschliessung dient der öffentlichen Erschliessung und umfasst die Zu- und Wegfahrten zum Areal sowie Manöverierflächen.

² Wo der Bereich Detailerschliessung nicht für Erschliessungsfunktionen benötigt wird, ist er als attraktiver Aussenraum nach den Vorgaben zum öffentlichen Aussenraum zu gestalten. Den Bedürfnissen der Fussgänger ist angemessen Rechnung zu tragen.

Art. 18

Erschliessung

¹ Die Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle erfolgen ab der Kühlhausstrasse an den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen. Einstellhalleneinfahrten sind in die Gebäude zu integrieren.

² Die Notzufahrt, die Anlieferung sowie die Entsorgung erfolgen über den Erschliessungsbereich sowie über den öffentlichen Aussenraum.

³ Die Erschliessung der Parzellen Nrn. 2690, 2691, 1461 und 2560 ist jederzeit zu gewährleisten.

Art. 19

Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahräder (für Nutzungen innerhalb der Baubereiche)	¹ Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge, Fahrräder und Motorfahräder für Nutzungen innerhalb der Baubereiche (ohne Park & Ride, ohne Bike & Ride) richten sich nach der übergeordneten Gesetzgebung, wobei je Wohnung maximal 0.7 Motorfahrzeug-Abstellplätze zulässig sind. ² Die Autoabstellplätze für Nutzungen innerhalb der Baubereiche sind im Untergeschoss und oberirdisch in den im Überbauungsplan entsprechend bezeichneten Bereichen zulässig.
Bereich Park & Ride / Autoabstellplätze	³ Der Bereich Park & Ride / Autoabstellplätze kann für Park & Ride-Abstellplätze oder Abstellplätze zu den Gebäuden genutzt werden. Der Bereich darf ebenfalls für Abstellplätze nach Abs. 4 (Bike & Ride-Abstellplätze sowie Abstellplätze für Fahrräder und Motorfahräder) genutzt werden.
Baubereich Bike & Ride / Motorräder	⁴ Im Wirkungsbereich der ÜO sind die erforderlichen Bike & Ride-Abstellplätze bereitzustellen. Bike & Ride-Abstellplätze, Motorradabstellplätze und Fahrradabstellplätze zu den Gebäuden sind in den entsprechenden Baubereichen oder im Bereich Park & Ride (vgl. Abs. 4) zulässig. Es sind doppelstöckige Anlagen mit einer Gesamthöhe von maximal 5.0 m zulässig. Sie sind auf die Bau- und Aussenraumgestaltung abzustimmen und dürfen die Zugänglichkeit der Gebäude sowie die Qualität des Aussenraums nicht negativ beeinträchtigen.

Art. 20

Betriebskonzept Mobilität	Mit dem ersten Baugesuch, ist ein Betriebskonzept Mobilität vorzulegen, welches Massnahmen aufzeigt mit dem Ziel, die Verkehrsmittelwahl aller Nutzergruppen dauerhaft in Richtung umweltfreundlicher, nachhaltiger Verkehrsmittel zu verändern. Das Betriebskonzept Mobilität ist bei jedem weiteren Bauvorhaben mit massgebenden Auswirkungen im Mobilitätsbereich zu aktualisieren.
---------------------------	---

5. Weitere Bestimmungen

Art. 21

Mikroklima / Siedlungsökologie	Im Umgebungsgestaltungsplan ist nachzuweisen, wie Räume mit hohen Qualitäten bezüglich Mikroklima und siedlungsökologischen Aspekten gewährleistet werden (z. B. Bäume, ökologische Vernetzung und Vielfaltigkeit der Lebensräume, begrünte Dächer und Fassaden, minimale Versiegelung, Wassermanagement, Durchlüftung etc.). Für die im Umgebungsgestaltungsplan darzustellende Fläche gilt Art. 13 Abs. 5.
--------------------------------	---

Art. 22

Energie

¹ Neubauten müssen beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV vom 26. Oktober 2011 in der seit 01.09.2016 geltenden Fassung um mindestens 10% unterschreiten. In einem Energiekonzept ist nachzuweisen, wie die dem Stand der Technik entsprechenden Möglichkeiten bezüglich des Einsatzes erneuerbarer Energien, des Energiesparens und der Nahwärmeversorgung ausgeschöpft werden.

² Auf eine Unterschreitung gemäss Abs. 1 kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung der Zielwerte der 2000-Watt-Gesellschaft, des Standards nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS oder eines gleichwertigen Standards im Baugesuch nachgewiesen wird. Die Modalitäten im Zusammenhang mit der Zertifizierung und Rezertifizierung sind in einer Planungsvereinbarung festzulegen.

Art. 23

Abfallentsorgung

Entsorgungsstellen für Abfall sind in genügender Anzahl an gut zugänglichen Standorten vorzusehen.

Art. 24

Störfallvorsorge

¹ Allgemeine Massnahmen:

- Die Notausgänge der Baubereiche A1/A2 und B1 müssen auf der von der SBB abgewandten Seite der Gebäude angebracht sein (Baubereich A1/A2: stirnseitig auf den Bahnhofplatz Nord, Baubereich B1: auf der nordwestlichen Längsseite). Im Baubereich A1/A2 ist alternativ ein Fluchtweg seitlich des Gebäudes, im Nordosten des Baubereichs zulässig.
- Innerhalb der Gebäude müssen die Fluchtwege gegenüber dem Störer geschützt sein: Fluchttreppen im Freien nur auf der anlagenabgewandten Seite, Fluchtwege im Gebäudeinnern nicht direkt an den anlagezugewandten Fassaden. Kann dies nicht eingehalten werden, müssen die Fluchtwege mit baulichen Massnahmen gesichert werden und es ist nachzuweisen, dass die Fluchtwege im Ereignisfall bis zur Evakuierung des Gebäudes sicher benutzt werden können.
- Es ist darauf zu achten, dass in den anlagezugewandten Räumen eine wenig personenintensive Nutzung untergebracht werden kann.
- Luftansaugstellen von Belüftungen/Klimatisierungen müssen anlageabgewandt und möglichst hoch angebracht werden.
- Die Fassaden gegenüber der Bahn sind aus nicht-brennbaren Materialien zu gestalten. Fassadenöffnungen sind auf das notwendige Mass zu beschränken.

² Massnahmen Kinderspielplätze nach Art. 44 BauV:

- Kinderspielplätze sind nach Möglichkeit durch Gebäude innerhalb der Baubereiche abzuschirmen.

- Die Möglichkeit zur Entfluchtung ist jederzeit störfallabgewandt zu gewährleisten.

³ Innerhalb des Konsultationsbereichs Störfall Bahnstrecke sind keine Nutzungen mit erschwerter Evakuierbarkeit wie Kindergärten, Kitas, Alters- und Pflegezentren und dergleichen zugelassen ausser wenn eine erneute Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge gemäss Art. 11 a der StFV mit Prüfung raumplanerischer und baulicher Massnahmen durchgeführt wird.

Art. 25

Inkrafttreten

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

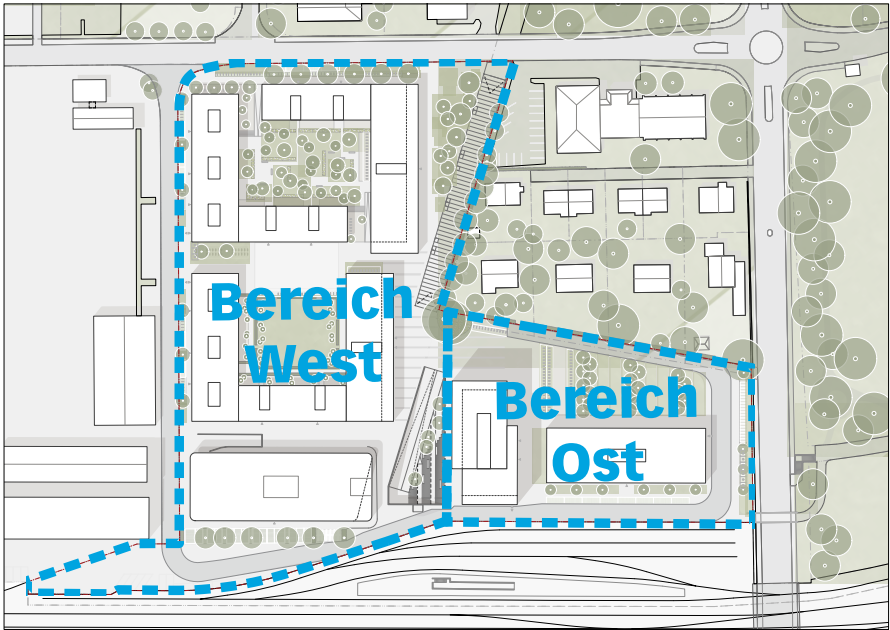
Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	24. Sept. bis 14. Nov. 2021
Vorprüfung vom	13. Juli 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	20. Okt. 2022
Öffentliche Auflage vom	20. Okt. bis 21. Nov. 2022
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	17. Mai 2023
Beschlossen durch den Stadtrat am	...
Der Stadtratspräsident	Die Sekretärin des Stadtrats
Michael Schenk	Simone Burkhard Schneider
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Langenthal, ...	
Der Stadtschreiber	
Daniel Steiner	

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

UeO Nr. 50 "Langenthal Mitte, Bereich West"
und
UeO Nr. 51 "Langenthal Mitte, Bereich Ost"
mit Zonenplanänderung

Zonenplanänderung 1:1'500
mit Aufhebung Baulinienplan Nr. 010 mit Sonderbauvorschriften

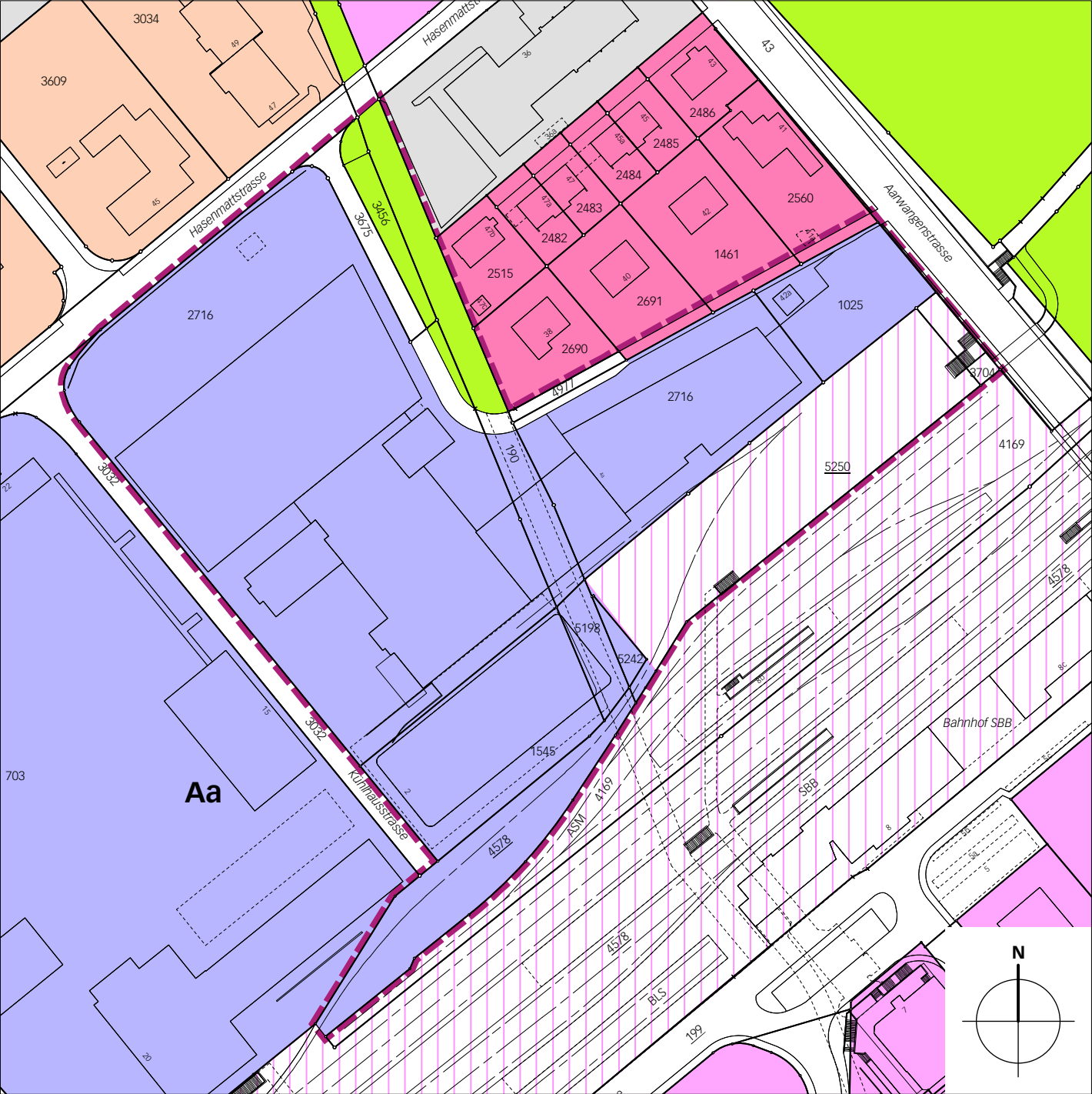


Langenthal, 17. Mai 2023
Beschlussexemplar

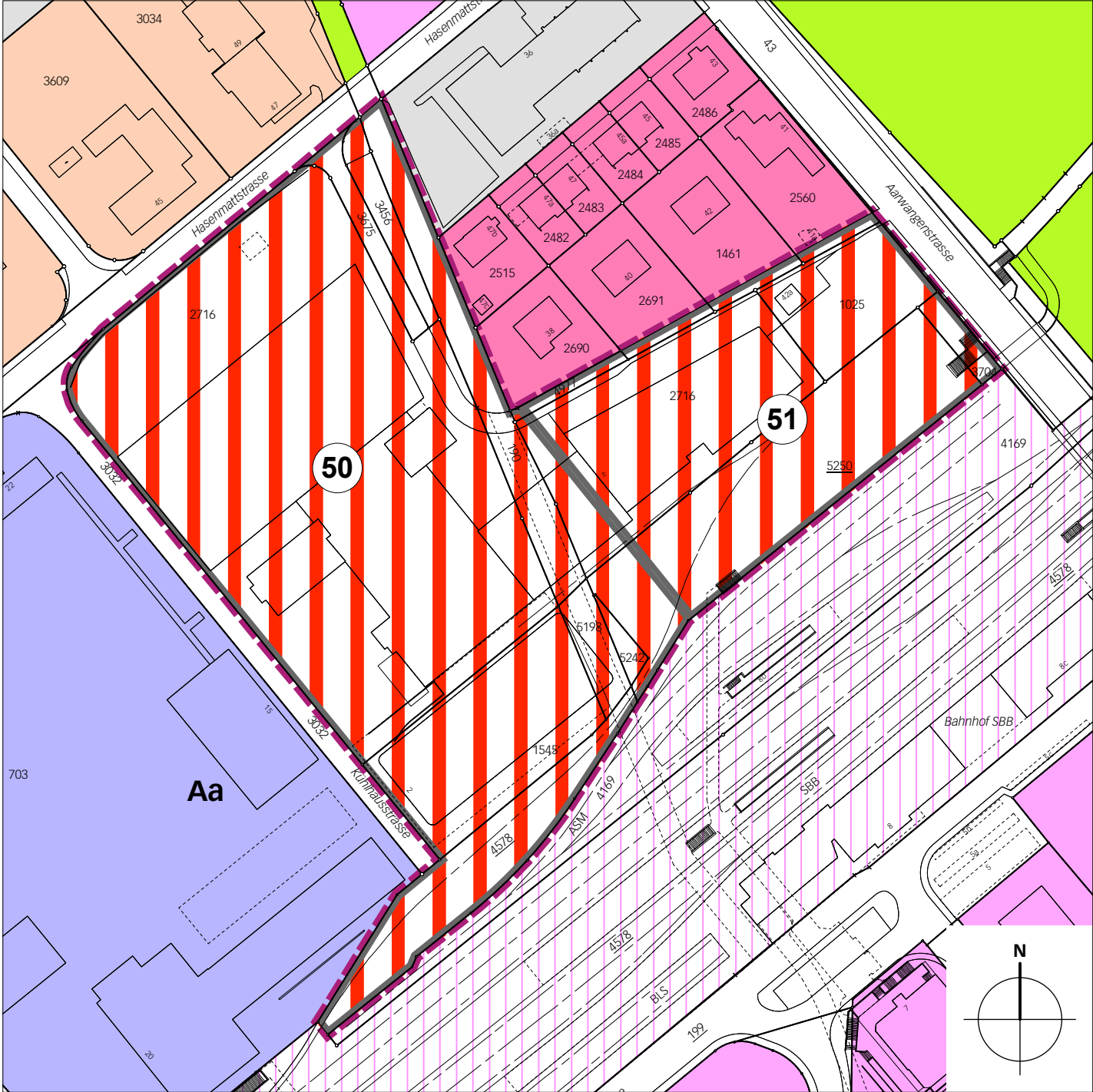
Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom	24. Sept. - 14. Nov. 2021
Vorprüfung vom	13. Juli 2022
Publikation im amtlichen Anzeiger vom	20. Okt. 2022
Öffentliche Auflage vom	20. Okt. - 21. Nov. 2022
Einspracheverhandlungen vom	–
Erledigte Einsprachen	0
Unerledigte Einsprachen	0
Rechtsverwahrungen	0
Beschlossen durch den Gemeinderat am	17. Mai 2023
Beschlossen durch den Stadtrat am	
Der Stadtratspräsident	Die Sekretärin des Stadtrats
Michael Schenk	Simone Burkhard Schneider
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt: Langenthal, ...	
Der Stadtschreiber	
Daniel Steiner	
Genehmigt durch das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung	

Alter Zustand



Neuer Zustand



Legende

 Wirkungsbereich der Zonenplanänderung

Inhalte:

-  Wohnzone W2/ C
-  Mischzone MZ 2
-  Mischzone MZ 3
-  Arbeitszone Aa

-  Zone für öffentliche Nutzung ZÖN Art. 77 BauG
-  Grünzone
-  Überbauungsordnung mit vorwiegend Wohnnutzung, nach 1985
-  Eisenbahnareale

Ergänzung Art. 68, Abs. 3 Baureglement:

Mit dem In-Kraft-Treten der Zonenplanänderung zur ÜO Nr. 50/51 wird der Baulinienplan Nr. 010 mit Sonderbauvorschriften Kühlhausstrasse von 1968 aufgehoben.

**ÜO Nr. 50 «Langenthal Mitte, Bereich West»
und
ÜO Nr. 51 «Langenthal Mitte, Bereich Ost»
mit Zonenplanänderung**

Erläuterungsbericht



Langenthal, 17. Mai 2023
Beschlussexemplar

Bestandteile der Planung (grundeigentümergebundene Unterlagen):

- Überbauungsordnung Nr. 50 «Langenthal Mitte, Bereich West»
 - Überbauungsplan 1:500
 - Überbauungsvorschriften
- Überbauungsordnung Nr. 51 «Langenthal Mitte, Bereich Ost»
 - Überbauungsplan 1:500
 - Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung 1:1'500 mit Aufhebung Baulinienplan Nr. 010 mit Sonderbauvorschriften

Bestandteile der Planung (behördenverbindliche Unterlagen):

- Fortschreibung Kommunalen Richtplan ESP Langenthal Bahnhof, Massnahmenblatt Teilbereich 5: «Geiser»

Weitere Dokumente (nicht verbindliche Unterlagen):

- Mitwirkungsbericht Stand 31. März 2022
- Städtebauliche und freiraumplanerischen Leitlinien, 2. Juni 2021, rev. 6. September 2022
- Bericht des Beurteilungsgremiums vom 27. März 2020 zum Studienauftrag
- Energiekonzept, brücker+ernst gmbh, 16. März 2021
- Mobilitätskonzept, Trafiko AG, 15. März 2021
- Verkehrskonzept, Ballmer + Partner AG, 31. März 2022
- Lärmgutachten, Ingenieurbüro Andreas Suter, 1. September 2022
- Störfallgutachten, ecolot GmbH, 2. September 2022
- NIS-Gutachten, ARNOLD Engineering und Beratung, 16. März 2021
- Hydraulische Modellierung HEK Langenthal, Hunziker, Zarn & Partner AG, 16. März 2022

Impressum

Planungsbehörde:

Stadt Langenthal, Gemeinderat
Jurastrasse 22, 4901 Langenthal

Auftragnehmer:

ecoptima, Spitalgasse 34, Postfach, 3001 Bern
Telefon 031 310 50 80, Fax 031 310 50 81
www.ecoptima.ch, info@ecoptima.ch

Bearbeitung:

Hansjakob Wettstein, Raumplaner FH, MAS ETH, SIA
Danielle Arm, Raumplanerin BSc

Projektverfasser:

Mobimo Management AG,
Seestrasse 59, 8700 Küsnacht

Aebi & Vincent Architekten SIA AG,
Monbijoustrasse 61, CH-3007 Bern

exträ Landschaftsarchitekten AG,
Schönburgstrasse 52, 3013 Bern

Bezugsadresse:

Stadt Langenthal, Stadtbauamt
Jurastrasse 22, 4901 Langenthal

Inhalt

1. Ausgangslage	5
1.1 Anlass	5
1.2 Planungsgebiet	5
1.3 Handlungsbedarf und Zielsetzung	6
2. Vorhaben im Gebiet Langenthal Mitte (ESP Bahnhof, Teilbereich 5, Geiser)	7
2.1 Übersicht	7
2.2 Infrastrukturvorhaben SBB und Stadt Langenthal	8
2.3 3M-Gebäude (bestehend)	11
2.4 Hochbauvorhaben Mobimo	12
2.5 Etappierung	13
2.6 Energie / 2000-Watt-Areal	14
3. Zonenplanänderung, Baulinienpläne und Richtplan- Fortschreibung	15
3.1 Zonenplanänderung	15
3.2 Änderung Strassenplan und Aufhebung Baulinienplan	16
3.3 Richtplan-Fortschreibung	17
4. Überbauungsordnung Nr. 50 «Langenthal Mitte, Bereich West»	18
4.1 Wirkungsbereich	18
4.2 Stellung zur Grundordnung	18
4.3 Art und Mass der Nutzung	18
4.4 Gestaltung Bauten und Aussenraum	23
4.5 Erschliessung und Parkierung	27
4.6 Weitere Bestimmungen	29
5. Überbauungsordnung Nr. 51 «Langenthal Mitte, Bereich Ost» 31	31
5.1 Wirkungsbereich	31
5.2 Stellung zur Grundordnung	31
5.3 Art und Mass der Nutzung	31
5.4 Gestaltung Bauten und Aussenraum	32
5.5 Erschliessung und Parkierung	33
5.6 Weitere Bestimmungen	33
6. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)	35
6.1 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	35
6.2 Verfügbarkeit der Bauzone	37
6.3 Ortsbild, ISOS, Bauinventar	37
6.4 Mobilität, Erschliessung, Verkehr	37
6.5 Lärm	41
6.6 Luft	41
6.7 Schatten (Hochhaus Baubereich A1/A2 Ost)	41
6.8 Störfall	42

6.9	Nichtionisierende Strahlung (NIS)	42
6.10	Entwässerung und Gewässerschutz	42
6.11	Hochwasserentlastungskanal (Gewässerraum)	43
6.12	Naturgefahren / Wasserprozesse	43
6.13	Altlasten	44
6.14	Ver- und Entsorgung	45
6.15	Schutzraumpflicht	47
6.16	Planungsbedingter Mehrwert	47
6.17	Weitere Themen	47
7.	Verfahren	48
7.1	Planungsablauf	48
7.2	Mitwirkung	48
7.3	Vorprüfung	52
7.4	Öffentliche Auflage und Einsprachen	53
7.5	Beschlussfassung und Genehmigung	53

1. Ausgangslage

1.1 Anlass

Das Gebiet rund um den Bahnhof Langenthal bildet einen kantonalen Entwicklungsschwerpunkt (ESP). Im Rahmen eines Infrastrukturprojekts sieht die öffentliche Hand Investitionen von ca. 90 Mio. vor, um den Bahnhof zu einer modernen Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs auszubauen (vgl. Ziffer 2.2). Mit der Entwicklung der öffentlichen Infrastrukturen wird gleichzeitig der Grundstein für die Entwicklung der angrenzenden privaten Baufelder gelegt, so dass moderne Wohn- und Arbeitsplätze mit idealer Anbindung an den öffentlichen Verkehr gelegt. Ein wesentlicher Baustein im Gesamtperimeter stellt dabei das Areal «Langenthal Mitte» (ehemals «Geiser Areal») dar.

Im Jahr 2015 wurden im Bereich «ESP Bahnhof Langenthal» synchron zwei Studienaufträge, einer durch die Stadt Langenthal und einer durch die Geiser Agro.com, durchgeführt, bei dem die städtebaulichen Chancen und Qualitäten im ESP untersucht wurden. Die aktuellen und zukünftigen Grundeigentümer (Stadt Langenthal, SBB, GEISER agro.com AG und Mobimo AG) sind in einem anschliessenden Workshopverfahren übereingekommen von der parzellenscharfen Berücksichtigung der Eigentumsverhältnisse auf der Nordseite des Bahnhofgebiets abzuweichen. Damit kann die Planung des Areals heute optimal koordiniert und auf das Infrastrukturprojekt abgestimmt werden.

2019/2020 wurde in einem Studienauftragsverfahren die städtebauliche Entwicklung des Areals unter Berücksichtigung der Infrastrukturprojekte (Bahnhofzugang und Hochwasserentlastungskanal) evaluiert (vgl. Ziffer 2.4.1). Das Siegerprojekt des Studienauftrags der Aebi & Vincent Architekten und exträ Landschaftsarchitekten dient als Grundlage für die vorliegende Planung.

1.2 Planungsgebiet

Das Planungsgebiet der ÜO'S Langenthal Mitte umfasst den Teilbereich 5 (Geiser) gemäss Richtplan ESP Langenthal Bahnhof. Das Areal befindet sich nordwestlich des Bahnhofs und ist durch die Aarwangenstrasse, die Hasenmattstrasse, die Kühlhausstrasse sowie die Bahn begrenzt.

Auf dem Areal befindet sich heute das Betriebsgelände der GEISER agro.com AG mit Betriebs- und Bürogebäuden, das bestehende Dienstleistungsgebäude 3M (nachfolgend 3M-Gebäude) sowie Infrastruktur- und Park & Ride-Anlagen der SBB.



Abb. 1 Luftbild mit Planungsgebiet Bereich West und Bereich Ost, Grundlage Swisstopo 2020

1.3 Handlungsbedarf und Zielsetzung

Das Resultat des Studienauftrags (vgl. Ziffer 2.4.1) ist im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung aufgrund der vorgesehenen künftigen Mischnutzung (Wohnen und Arbeiten) sowie dem vorgesehenen Nutzungsmass (u.a. Hochhaus) nicht realisierbar. Mit der vorliegenden Planung sollen zwei massgeschneiderte Überbauungsordnungen (ÜO's) nach Art. 88 Baugesetz (BauG) erlassen werden, welche das Vorhaben gemäss weiterbearbeitetem Resultat des Studienauftrags zulassen und dessen qualitätsvolle Umsetzung mittels Vorgaben zur Qualitätsbeurteilung im Baubewilligungsverfahren gewährleisten.

Abklärung zwischen der Stadt und der Mobimo haben gezeigt, dass zwei aufeinander abgestimmte ÜO's aus zeitlichen und funktionalen Gründen zur besten planungsrechtlichen Lösung führen (vgl. Ziffer 7.1). Die abgestimmte Entwicklung der beiden Arealteile wird mit den städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien sichergestellt (vgl. Ziffer 2.4.3).

2. Vorhaben im Gebiet Langenthal Mitte (ESP Bahnhof, Teilbereich 5, Geiser)

2.1 Übersicht

Im Gebiet «Langenthal Mitte» (entspricht dem Teilbereich 5, Geiser im ESP Bahnhof Langenthal) wird ein urbanes Wohn- und Dienstleistungsquartier angestrebt, welches Eigenständigkeit und Zukunftsorientierung ausstrahlt und gleichzeitig eine hohe Nachhaltigkeit aufweist. Basis für die Entwicklung bildet der kommunale Richtplan ESP Bahnhof Langenthal.

Der Bahnhofplatz Nord soll mit der Neugestaltung des Zugangs zur SBB Personenunterführung optimal auf die Zukunft ausgerichtet werden. Der öffentliche Raum soll auf eine angemessene Weise gestärkt und inszeniert werden. Der zentrale Aussenraum wird als attraktive Fuss- und Veloverkehrsachse nach Norden weitergeführt. Zwischen dem Bahnhofplatz Nord, der Unterführung und dem zentralen Aussenraum soll ein neuer Ort für Begegnungen formuliert werden.

Die Entwicklung im Gebiet «Langenthal Mitte» umfasst folgende Vorhaben:

- Infrastrukturvorhaben SBB und Stadt Langenthal (vgl. Ziffer 2.2)
 - Bahnhof und Bahnumfeld
 - Hochwasserentlastungskanal
- Hochbauvorhaben Mobimo (vgl. Ziffer 2.4)

2016 fertiggestellt und damit als erster Baustein im Entwicklungsgebiet bestehend ist das 3M-Gebäude mit Büroarbeitsplätzen (vgl. Ziffer 2.3).

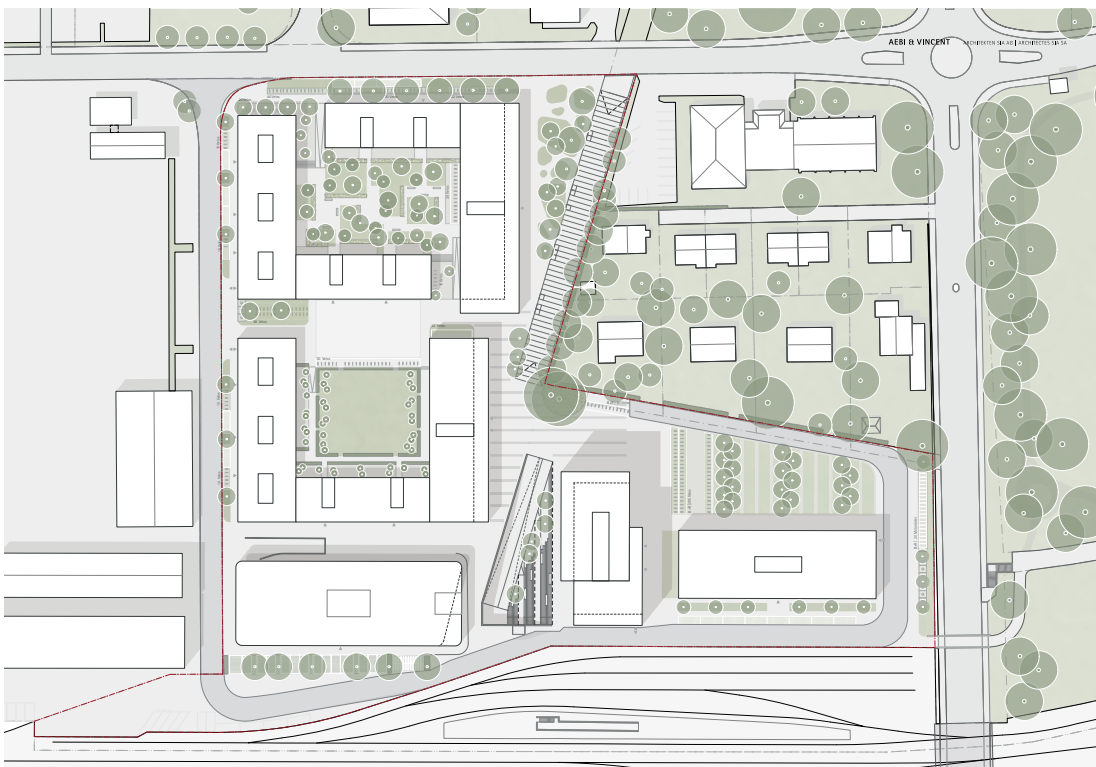


Abb. 2 Übersichtsplan mit Infrastrukturvorhaben SBB und Stadt Langenthal sowie Hochbau- 7
vorhaben, Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Stand Mai 2021

2.2 Infrastrukturvorhaben SBB und Stadt Langenthal

2.2.1 Verfahren und Termine

Die Stadt Langenthal und die SBB realisieren gemeinsam neue öffentliche Infrastrukturen.

Am 19. Mai 2019 beschlossen die Stimmberechtigten mit rund 85% Ja-Stimmen die Realisierung des Projekts. Mit der Fertigstellung der Bauprojekte wurde im Sommer 2020 ein weiterer zentraler Meilenstein erreicht. 2021 erfolgt das Bewilligungsverfahren.

Das Projekt wird in mehreren separaten, aber koordinierten Verfahren zur Bewilligung beantragt:

- Eisenbahnrechtliches Plangenehmigungsverfahren (PGV) für die Projektbestandteile im Gleisbereich
- Kommunales Verfahren Überbauungsordnung (ÜO mit Baubewilligung) für den Bahnhofplatz Süd
- Weitere kommunale Verfahren (z.B. Überdeckung Hochwasserentlastungskanal, vgl. Ziffer 2.2.3)

Die Baubewilligungen werden 2022 erwartet. Die Realisierung ist ab 2023 in mehreren Etappen bis 2025 vorgesehen.

In einem späteren Schritt soll die angrenzende Hasenmattstrasse basierend auf einem Betriebs- und Gestaltungskonzept umgestaltet werden (vgl. Ziffer 2.2.4).

2.2.2 Bahnhof und Bahnumfeld

Das Kernstück des Projektes bildet eine neue quaterverbindende Bahnhofspassage für den Fuss- und Veloverkehr. Diese verbindet die beiden neuen, modernen Bahnhofplätze der Stadt. Zusätzlich wird eine unterirdische Velostation an die Bahn-Unterführung angegliedert.

Weiter erhöht und verbreitert die SBB das Mittelperron und wird das Perron Gleis 14 zudem barrierefrei ausbauen.



Abb. 3 Visualisierung Aufgang Nord, weberbrunner architekten AG / Stand ESP Bahnhof Langenthal Bauprojekt Juni 2020



Abb. 4 Visualisierung Bahn-Unterführung, weberbrunner architekten AG / Stand ESP Bahnhof Langenthal Bauprojekt Juni 2020

Im Rahmen der Neugestaltung des Bahnzugangs (Aufgang Nord) ist auch eine Neuorganisation der bestehenden Park & Ride-Anlage vorgesehen. Diese wird bis zur Umsetzung der Hochbauvorhaben (vgl. Ziffer 2.4) nord-östlich des Bahnzugangs angeordnet.

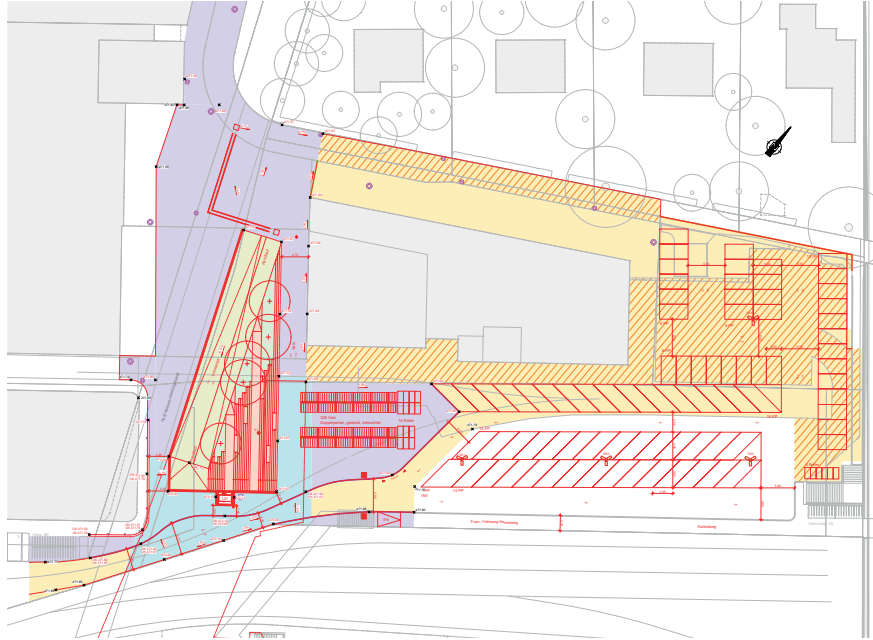


Abb. 5 Situationsplan Strassenbau PGV, EBP Schweiz AG, Stand 29. Mai 2020

2.2.3 Hochwasserentlastungskanal (HEK)

Der bestehende Hochwasser-Entlastungskanal hat historisch und funktional eine hohe Bedeutung für die Stadt Langenthal. Gemäss Richtplan ESP Langenthal Bahnhof ist er nördlich des Bahnhofs als Fuss- und Veloverkehrsachse neu zu gestalten, wobei die Interessen des Hochwasserschutzes hoch zu gewichten sind.

Der bisher im Planungssperimeter teilweise offen geführte Kanal wird mit dem Infrastrukturprojekt der Stadt Langenthal überdeckt und zur attraktiven Fussgänger- und Velopromenade umgestaltet.



Abb. 6 Visualisierung Hochwasserentlastungskanal, weberbrunner architekten AG / Stand ESP Bahnhof Langenthal Bauprojekt Juni 2020

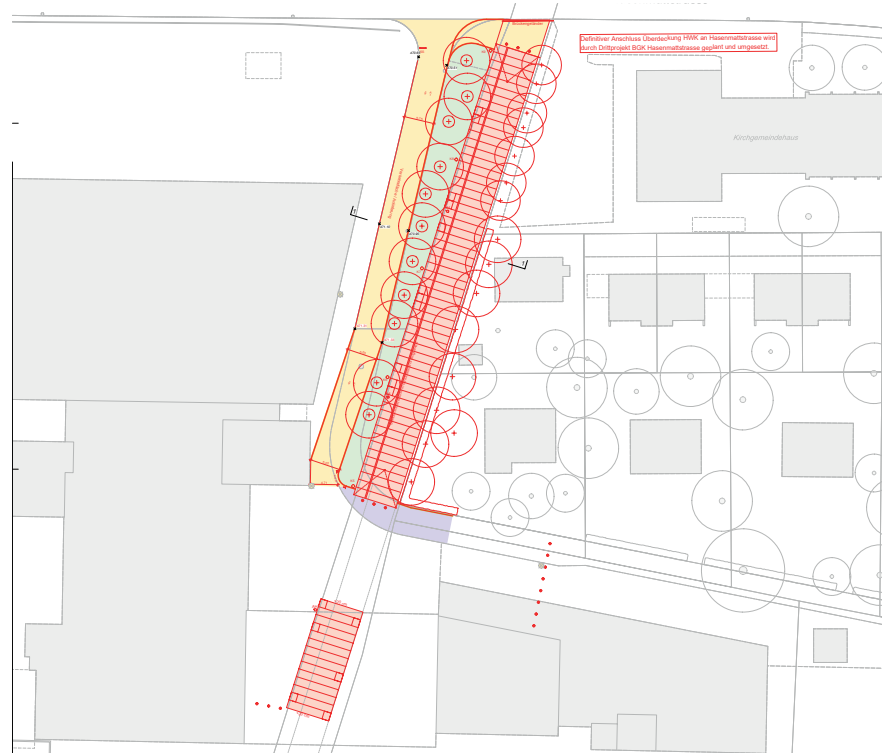


Abb. 7 Situationsplan Bauprojekt kommunales Baubewilligungsverfahren, EBP Schweiz AG, Stand 1. April 2021

2.2.4 Betriebs- und Gestaltungskonzept Hasenmattstrasse (BGK)

Für die Hasenmattstrasse wurde 2019 ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) im Entwurf erarbeitet. Das BGK ist politisch allerdings noch nicht erhärtet. Auf der Hasenmattstrasse soll gemäss Entwurf generell Tempo 50 ohne Einschränkungen gelten. Die Fahrbahn wird auf 7.5 m verbreitert. An der Einmündung Kühlhausstrasse soll der Rechtsvortritt beibehalten werden. Der erforderliche Raumbedarf wird in der vorliegenden Planung berücksichtigt (vgl. Ziffer 6.4.5). Der Knoten Hasenmattstrasse / Kühlhausstrasse wird im Rahmen des BGK angepasst auf die erforderlichen Kapazitäten dimensioniert und gestaltet (vgl. Ziffer 6.4.3).

2.3 3M-Gebäude (bestehend)

3M Emea GmbH, eine Tochtergesellschaft des amerikanischen Technologiekonzerns 3M, hat ihr neues Kompetenzzentrum für die Produktionsplanung, die Logistik und den Einkauf in Langenthal im Herbst 2016 bezogen. Der fünfstöckige Büroneubau im Minergie-Standard mit rund 5500 m² Nutzfläche bietet Platz für 300 bis 350 Mitarbeitende. Damit wurde ein erster Baustein im kantonalen ESP umgesetzt.



Abb. 8 Foto 3M-Gebäude, Marazzi + Paul Architekten Zürich / Bern

2.4 Hochbauvorhaben Mobimo

2.4.1 Studienauftrag

Für die Entwicklung des Areals «Langenthal Mitte» im ESP Bahnhof Langenthal wurde in einem Studienauftrag nach Ordnung SIA 143 ein Bebauungs- und Gestaltungskonzept entwickelt. Das Verfahren wurde von der Immobilienentwicklerin Mobimo Management AG (nachfolgend Mobimo) in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Langenthal, der Geiser agro.com und den SBB initiiert.

Zum Abschluss des Verfahrens wählte das Beurteilungsgremium einstimmig den Beitrag der Aebi & Vincent Architekten AG und exträ Landschaftsarchitekten AG zur Siegerstudie. Der Gemeinderat der Stadt Langenthal genehmigte das Resultat am 22. April 2020. Im Bericht des Beurteilungsgremiums vom 27. März 2020 sind detaillierte Angaben zum Verfahren und zum Siegerprojekt zu finden.

2.4.2 Weiterbearbeitung nach Abschluss des Studienauftragsverfahrens

Nach dem Abschluss des Studienauftrags beauftragte Mobimo das Siegerteam (Aebi & Vincent Architekten SIA AG und exträ Landschaftsarchitekten AG) mit der Weiterbearbeitung des West- und Ost Bereichs und zur Erarbeitung der städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien (vgl. Ziffer 2.4.3).



Abb. 9 Visualisierung I Stand Überarbeitung Studienauftrag, Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Stand, 29. Juni 2020

2.4.3 Städtebauliche und freiraumplanerische Leitlinien

Die städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien vom 6. September 2022 bilden das städtebauliche-, freiraumplanerische- sowie das architektonische Leitdokument zur Entwicklung des Quartiers. Es umfasst zahlreiche Teilkonzepte und Einzelthemen, die miteinander in Beziehung stehen und einander zum Teil beeinflussen. Für die Projektierung und Realisierung der Neubauten und deren Umgebung zeigen die städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien das angestrebte Zielbild auf. Die städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien werden im Sinne einer Vereinbarung zwischen der Stadt Langenthal und der Mobimo beschlossen. Mit den Überbauungsvorschriften wird ausserdem festgelegt, dass die städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen dienen und verbindlich in Bezug auf einzelne Themen sind (vgl. Ziffer 4.4.1).

2.5 Etappierung

Die Entwicklung nördlich des Bahnhofs erfolgt etappiert. In einem ersten Schritt erfolgt die Umsetzung der Infrastrukturvorhaben durch die SBB und die Stadt Langenthal.

Bezüglich Hochbauten ist eine etappierte Realisierung, allenfalls in Zusammenarbeit mit unterschiedlichen Architekturbüros, vorgesehen. Die einzelnen Etappen werden so vorgesehen, dass sie zeitlich und funktional unabhängig von weiteren Realisierungsschritten erfolgen können. Insbesondere wird sichergestellt, dass alle bestehenden und neuen Gebäude in jeder Etappe erschlossen sind.

Die Park & Ride-Anlage sowie die Bike & Ride-Anlage müssen als der Bahn zugehörige Anlage grundsätzlich im eisenbahnrechtlichen Plangenehmigungsverfahren (PGV) bewilligt werden. Diese muss zur Umsetzung der Park & Ride-Anlage gemäss der vorliegenden Überbauungsordnung

anschliessend in einem kommunalen Baubewilligungsverfahren angepasst werden.

2.6 Energie / 2000-Watt-Areal

Das Vorhaben wird nach dem Kriterienkatalog «2000-Watt-Areal» oder im Fall dessen Ablösung nach einem vergleichbaren Standard entwickelt und zertifiziert. Dabei wird ein nachhaltiger Umgang mit Ressourcen beim Bau, Betrieb, der Erneuerung sowie bei der durch den Betrieb verursachten Mobilität angestrebt.

Somit wird in Bezug auf Energieeffizienz, erneuerbare Energien und Klimafreundlichkeit eine hohe Qualität sichergestellt und der verantwortungsbewusste Umgang mit Ressourcen gefördert.

Konkret wird beim Hochbauvorhaben von Mobimo das Ziel verfolgt, eine hohe Energieeffizienz zu erreichen und die Gebäude mit erneuerbarer Energie zu heizen. Dazu soll unter anderem eine Photovoltaikanlage auf den Dachflächen dienen.

3. Zonenplanänderung, Baulinienpläne und Richtplan-Fortschreibung

3.1 Zonenplanänderung

Die Überbauungsordnungen ÜO Nr. 50 «Langenthal Mitte, Bereich West» sowie die ÜO Nr. 51 «Langenthal Mitte, Bereich Ost» ersetzen in ihrem Wirkungsbereich die bisherige Arbeitszone (Ab, violett) und Grünzone (grün) sowie die Strassen (weiss) und Teile des bisherigen Bahnareals (pink schraffiert).



Abb. 10 Zonenplanänderung, links: alter Zustand, rechts: neuer Zustand

3.2 Änderung Strassenplan und Aufhebung Baulinienplan

Im Planungsperimeter bestehen je ein rechtskräftiger Strassenplan und Baulinienplan.

Der Strassenplan mit Baulinien über das Gebiet Aarwangenstrasse von 1967 umfasst ein weit verzweigtes Gebiet. Dort wo er den Wirkungsbe-
 reich der ÜO's Nr. 50 und 51 überlagert wird neu festgehalten, dass die
 ÜO's Nr. 50 und 51 den Bestimmungen des Strassenplans vorgehen. Dies
 erfolgt mittels Bestimmung in den Überbauungsvorschriften (vgl. Ziffer
 4.2).

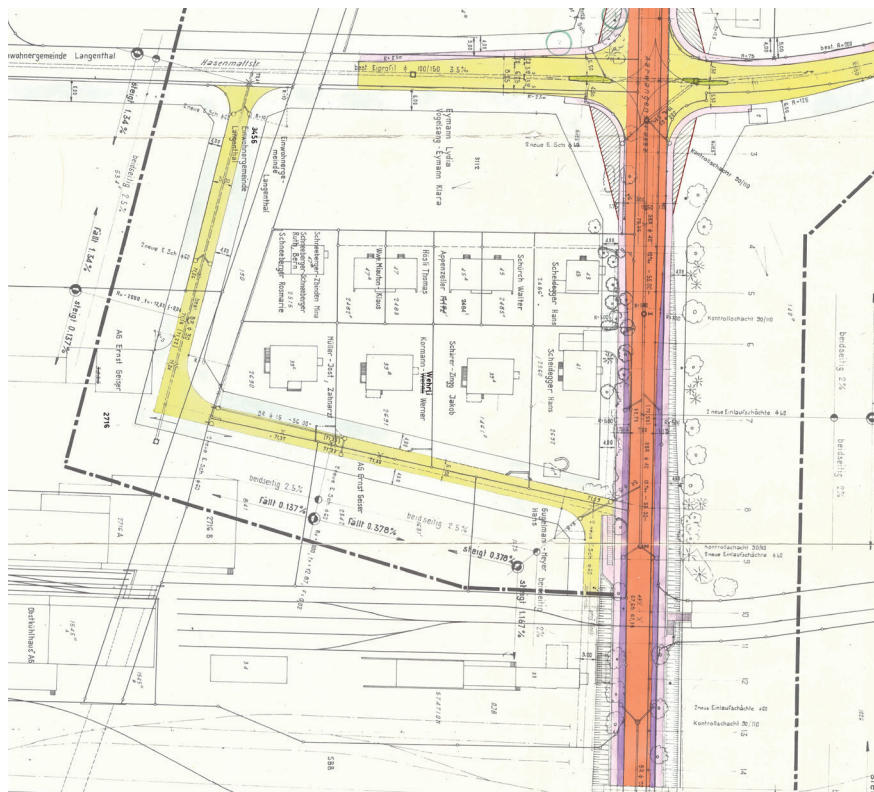


Abb. 11 Ausschnitt Strassenplan mit Baulinien über das Gebiet Aarwangenstrasse von 1967

Der Baulinienplan Nr. 010 mit Sonderbauvorschriften von 1968 betrifft einzig die bestehende Kühlhausstrasse und umfasst je eine Baulinie parallel zur bestehenden Strasse. Damals existierten noch keine anderen, übergeordneten Abstandsvorschriften. Das seither in Kraft gesetzte kantonale Strassenbaugesetz (seit 1.1.2012 kantonales Strassengesetz) legt für Bauten und Anlagen an Gemeindestrassen, Privatstrassen im Gemeingebrauch sowie an selbstständigen Fuss- und Radwegen einen Strassenabstand von 3.60 Meter ab Fahrbahnrand fest (Bauverbotsstreifen). Dieser Abstand geht den Festlegungen im Baulinienplan vor. Der Baulinienplan hat somit seine Bedeutung eingebüsst und wird daher mittels Baureglementsänderung aufgehoben.

Art. 69, Abs. 6 wird diesbezüglich wie folgt ergänzt: «Mit dem In-Kraft-Treten der Zonenplanänderung zur ÜO Nr. 50/51 wird der Baulinienplan Nr. 010 mit Sonderbauvorschriften Kühlhausstrasse von 1968 aufgehoben.»

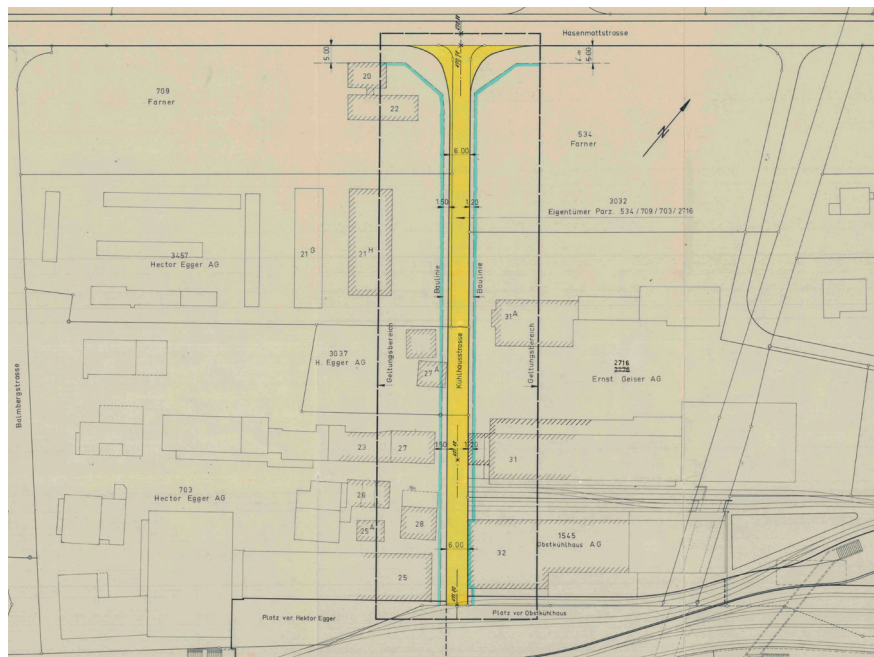


Abb. 12 Baulinienplan Nr. 010 mit Sonderbauvorschriften Kühlhausstrasse von 1968

3.3 Richtplan-Fortschreibung

In Massnahmenblatt Teilbereich 5 «Geiser» des Kommunalen Richtplans ESP Langenthal Bahnhof werden Inhalte und Ziel für das Gebiet der beiden vorliegenden Überbauungsordnungen festgelegt. Dazu wurden Handlungsanweisungen formuliert um den Koordinationsstand von Zwischenergebnis auf Festsetzung zu überführen. Mit den nun vorliegenden Überbauungsordnungen resp. den getätigten Vorarbeiten (z.B. betr. Störfallvorsorge vgl. Ziffer 6.8) kann dies nun erfolgen. Der Richtplan wird somit bezogen auf das Geiserareal fortgeschrieben. Die Fortschreibung erfolgt im geringfügigen Verfahren nach Art. 122 BauV zusammen mit dem Erlass der Überbauungsordnungen.

4. Überbauungsordnung Nr. 50 «Langenthal Mitte, Bereich West»

4.1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der ÜO Nr. 50 «Langenthal Mitte, Bereich West» umfasst die Parzelle Nrn. 190, 1545, 2716, 3456, 3675, 4578, 5198 und 5242 sowie Teile der Parzellen Nrn. 4977, 5250, 5279 mit einer Fläche von insgesamt ca. 16'450 m².

Das bestehende 3M-Gebäude (vgl. Ziffer 2.3) wird in die ÜO Nr. 50 aufgenommen. Ziel ist, ein gesamtheitliches Planungsinstrument über das gesamte Areal, ohne dass für das bestehende 3M-Gebäude negative Auswirkungen oder Einschränkungen entstehen.

4.2 Stellung zur Grundordnung

Soweit die vorliegende ÜO nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Stadt Langenthal und die Bestimmungen der BMBV.

Die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan gehen dem Strassenplan mit Baulinien über das Gebiet Aarwangenstrasse von 1967 dort vor, wo sich die Wirkungsbereiche der beiden Planungsinstrumente überlagern. Siehe auch Ziffer 3.2.

4.3 Art und Mass der Nutzung

4.3.1 Art der Nutzung

Gemäss kommunalem Richtplan ESP Langenthal Bahnhof ist der Fokus im Planungsgebiet auf Wohnen und Dienstleistung zu legen. Zusätzlich legt der Richtplan ESP publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen insbesondere entlang des Hochwasserentlastungskanals fest. Der Richtplan ESP legt für das Planungsgebiet einen Wohnanteil von maximal 70% sowie Richtwerte zum Anteil Dienstleistungen (ca. 20%) sowie Gewerbe/Verkauf (ca. 10%) fest.

Das Areal wird von der Arbeitszone Aa in zwei ÜO's mit Mischnutzung überführt (vgl. Ziffern 3.1 und 4.3.1). Grundsätzlich gelten für beide ÜO's neu die Vorgaben über die Mischzone gemäss Baureglement. Demnach sind gemischte Nutzung mit Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen zulässig. Im Baubereich Gebäude 3M werden wie bisher keine Wohnnutzungen zugelassen.

Wie in der Stadt Langenthal in Wohn-, Misch- und Arbeitszonen üblich, werden mit den ÜO's Verkaufsgeschäfte mit maximal 300 m² Fläche zuge-

lassen. Je ÜO wird das Total der dem Verkauf dienende Fläche jeweils auf 600 m² GfO begrenzt. Angerechnet werden jeweils die reinen Verkaufsflächen inkl. Ausstellungs- und Präsentationsflächen. Nicht angerechnet werden Flächen die für die Kunden nicht zugänglich sind wie Lager, Technikräume etc.

Zur Umsetzung des maximalen Wohnanteils gemäss Richtplan ESP wird auf Basis des Vorhabens ein maximaler Wohnanteil von je 70 % für die beiden ÜO's festgelegt.

Art der Nutzung	Vorgabe Richtplan ESP Langenthal Bahnhof, Teilbereich 5 (Geiser)	Bereich West, (ÜO Nr. 50)		Bereich Ost (ÜO Nr. 51), neue Gebäude	Total Teilbereich 5 (ÜO Nr. 50 + ÜO Nr. 51, inkl. 3M)
		Gebäude 3M (bestehend)	Neue Gebäude		
Wohnen	max. 70 %	0 % 0 m ² GfO	70 % 19'719 m ² GfO	max. 70 % 10'909 m ² GfO	max. 70 % 30'628 m ² GfO
Dienstleistung / Gewerbe, Verkauf	ca. 30 % davon ca. 20 % Dienstleistung, ca. 10 % Gewerbe, Verkauf	22.8 % 6'425 m ² GfO	7.2 % 2'026 m ² GfO	30 % 4'675 m ² GfO	30 % 13'126 m ² GfO
Zwischentotal Bereich West		22.8 % 6'425 m ² GfO	77.2 % 21'745 m ² GfO		
Total aller Nutzungen	100 %	Total 100 % 28'170 m ² GfO		100 % 15'584 m ² GfO	100 % 43'754 m ² GfO

Tab. 1 Verteilung Nutzungen und Festlegungen in den Überbauungsvorschriften

Die Baubewilligungsbehörde kann einer Erhöhung des Wohnanteils in einer ÜO zustimmen sofern in der jeweils anderen ÜO bereits mehr als die verlangten Dienstleistungsnutzung/Gewerbe/Verkauf realisiert wurden. Es muss jedoch eine entsprechende Zustimmung der betroffenen Grundeigentümer vorliegen und die Sicherung des Übertrags muss mittels zivilrechtlicher Dienstbarkeit sichergestellt sein. Dabei ist ein Wohnanteil von insgesamt maximal 70 % innerhalb der ÜO's Nr. 50 und Nr. 51 massgebend. Damit wird sichergestellt, dass die Richtplanvorgabe vom maximal 70 % Wohnanteil über den gesamten Teilbereich 5 des Richtplans ESP gewährleistet eingehalten wird. Die Einhaltung des maximalen Wohnanteils wird mittels Nutzungskataster sichergestellt.

Im Bereich der Auskragungen und Arkaden sind im 1. Vollgeschoss Verkaufsnutzungen sowie Nutzungen anzuordnen, die einen funktionalen (beispielsweise Verkaufs-, Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen, Eingänge) und/oder optischen Bezug zum Aussenraum (z.B. durch grossflächige Fenster sichtbare Arbeitsplätze) aufweisen. Damit werden die Vorgaben des Richtplan ESP bezüglich publikumsorientierter Nutzungen

entlang des Rückgrats öffentlicher Raum sowie der Raumkante nördlich der Gleise verortet und präzisiert.

4.3.2 Lärmschutz

Die Lärmempfindlichkeitsstufe wird aufgrund der Mischnutzung mit Wohnen und Gewerbe neu mit einer ES III statt der bisherigen ES IV (für Arbeitsnutzungen) gemäss Art. 43 LSV festgelegt.

Mit diesen Vorgaben wird eine gemischte Nutzung ermöglicht und der bestehenden Lärmvorbelastung durch die Bahn Rechnung getragen. Die massgebenden Lärmimmissionsgrenzwerte können eingehalten werden (vgl. Ziffer 6.5). Für den bestehenden 3M-Betrieb entstehen dadurch keine negativen Auswirkungen.

4.3.3 Mass der Nutzung

Das Mass der Nutzung wird mittels Festlegung von Höhenmassen je Baubereich und einer minimale und maximalen Geschossfläche oberirdisch je Überbauungsordnung begrenzt und mit der Ausscheidung der Baubereiche im Überbauungsplan verortet.

Die Baubereiche entsprechen grundsätzlich den städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien. Punktuell wird ein auf das jeweilige Umfeld abgestimmter Projektierungsspielraum gewährt.

Das Vorhaben sieht im Bereich West eine Geschossfläche oberirdisch (GFo) von 21'745 m² vor, was zusammen mit dem bestehenden 3M-Gebäude mit 6'425 m² einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von ca. 1.71 entspricht. Mit den Überbauungsvorschriften wird eine minimale und eine maximale GFo je ÜO festgelegt, wobei die minimale GFo rund 80% und die maximale GFo 100% des Vorhabens entspricht.

Die Höhenmasse werden mittels Kote für den unteren Referenzpunkt (massgebendes Terrain) und einer Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr, entspricht dem höchsten Punkt der Dachkonstruktion ohne Berücksichtigung der Attika) je Baubereich separat festgelegt.

Aus planerischen Gründen wird das massgebende Terrain im ÜO-Perimeter für die einzelnen Gebäudekomplexe einzeln festgelegt. Die Koten sind auf das bestehende Terrain, die Umgebungsgestaltung sowie die Infrastrukturprojekte abgestimmt.

Die festgelegten Höhenmasse basieren auf dem qualitätssichernden Verfahren und den städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien.

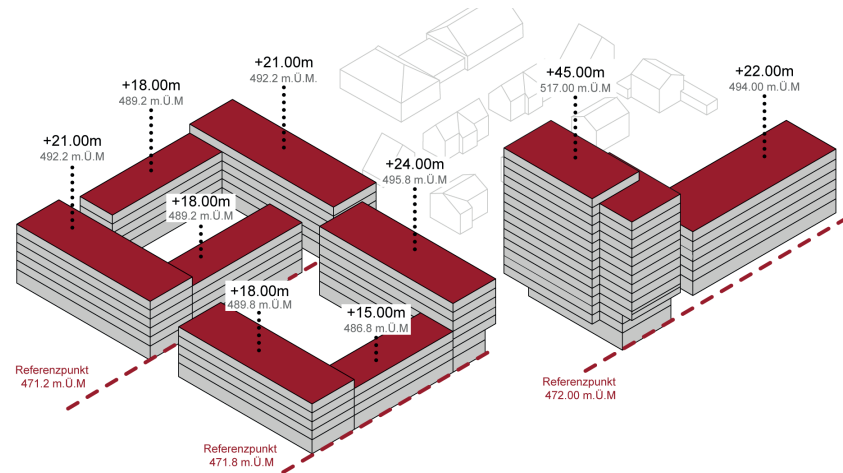


Abb. 13 Volumetrie, Aebi & Vincent Architekten SIA AG, Stand 12. März 2021

Der Richtplans ESP, sieht in der Regel 18.0 m Gebäudehöhe (5 Geschosse, also 5 Vollgeschosse plus Attikageschoss) und überhohe Erdgeschosse vor. Für die Ausbildung von Eck- und Merkpunkten sind gemäss Richtplan bis max. 30 m Gebäudehöhe zulässig. Theoretisch wäre es somit möglich, 5 Geschosse und ein allseitig im 45-Grad-Winkel zurückspringendes Attikageschoss zu bauen, womit die zulässige Gesamthöhe (OK Attikageschoss) mindestens 22.00 m betragen würde.

Die Höhenmasse der ÜO berücksichtigen diese Vorgaben, wobei keine klassischen Attikageschosse sondern lediglich Infrastrukturen für begehbare Flachdächer und gewisse Dachaufbauten zulässig sind (siehe unten). Die Geschossigkeit sowie die Ausbildung von Eck- und Merkpunkten basiert auf dem Resultat des weiterentwickelten Studienauftrags und sind damit städtebaulich begründet.

Für das bestehende Gebäude 3M Gebäude wird ein separater Baubereich ausgeschieden. Die zulässige Geschossflächenziffer oberirdisch richtet sich nach dem Bestand, die Fassadenhöhe traufseitig wird auf 18.0 m festgelegt.

Für begehbare Flachdächer mit einer Brüstung, die um mindestens 1.0 m von der Fassadenlinie zurückversetzt angeordnet wird, wird zusätzlich eine um 1 m höhere Fassadenhöhe traufseitig «begehrbar» festgelegt.

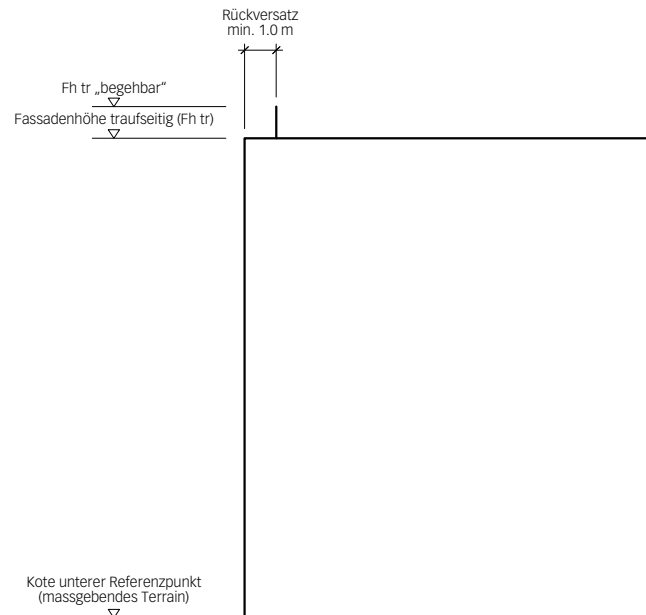


Abb. 14 Schemaskizze Höhenmasse gemäss Art. 7 Abs. 2 Überbauungsvorschriften

Auf begehbaren Flachdachteilen sind Spiel- und Aufenthaltsflächen nach Art. 44 und 45 BauV sowie Dachgärten zulässig. In diesen Bereichen dürfen Sonnensegel, Pergolen und überdachte Begegnungsbereiche sowie für die Nutzung als Dachgärten notwendige Infrastrukturen wie Pflanztröge, kleinere Gewächshäuser und Geräteräume oder ähnliches erstellt werden. Sie müssen allseitig um mindestens 1 m von der Fassadenlinie zurückversetzt werden und treten damit aus der Fussgängerperspektive nicht in Erscheinung. Für Dachaufbauten stehen 30 % der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses zur Verfügung. Deren maximale Höhe ab Oberkante des Dachflächenbereichs des darunterliegenden Vollgeschosses beträgt 3.0 m, die minimale Rückversetzung von der darunterliegenden Fassade auf allen Seiten mindestens 3.0 m.

Für Aufbauten und Anlagen auf Flachdächer gilt eine Gesamthöhe, welche die jeweils geltende, maximale Fh tr nicht um mehr als 3.00 m überschreiten darf. Volumen und Anordnung der Aufbauten und Anlagen können innerhalb der äusseren Begrenzung, wie sie sich durch ein gleichgeneigtes Satteldach und einer Dachneigung von 45° ergeben würden, frei gewählt werden. Ausserhalb dieser äusseren Begrenzung sind Treppenaufgänge und Liftanlagen auf maximal 5 m Länge je zugehörigem Fassadenabschnitt gestattet, wobei auf mindestens einer ganzen Fassade ein Rücksprung von mindestens 2.0 m gegenüber der Fassade des darunterliegenden Vollgeschosses vorzusehen ist. Technisch bedingte Dachaufbauten (z.B. in Form von Photovoltaikanlagen) erfordern keinen Rückversatz und sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.

4.3.4 Bauten, Anlagen und Einrichtungen ausserhalb der Baubereiche

Unter Vorbehalt verkehrstechnischer Anforderungen (Sichtweiten etc.) und zivilrechtlicher Abstände werden ausserhalb der Baubereiche gewisse Bauten, Anlagen und Einrichtungen zugelassen.

Ausserhalb der Baubereiche werden vorspringende offene Gebäudeteile wie Balkone, Vordächer und dgl. zugelassen. Balkone dürfen im Bereich der Höfe (Aussenraum zu den Baubereichen) maximal 2.6 m, in den übrigen Bereichen maximal 1.5 m über die Baubereiche (öffentlicher und gemeinschaftlicher Aussenraum) hinausragen.

Weiter sind Untergeschosse, Unterniveaubauten und unterirdische Bauten, Kleinbauten sowie Anlagen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung (z.B. Infrastruktur für Spiel und Aufenthalt, Sonnendächer), den Areal- und Hauszugängen (z.B. Treppen oder Rampen), der Wärmeversorgung, der Untergeschosse (z.B. Zugänge, Lüftungs- oder Lichtschächte) und der Liegenschaftsentwässerung zulässig. Bei der Planung von unterirdischen Gebäudeteilen ist darauf zu achten, dass das mit den städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien vorgesehene Bepflanzungskonzept mit Bäumen umgesetzt werden kann.

4.4 Gestaltung Bauten und Aussenraum

4.4.1 Qualitätssicherung und Gestaltung

Die Qualitäten der Siegerstudie aus dem Studienauftrag (vgl. Ziffer 2.4.1) sollen mit den ÜO's im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren festgehalten werden. Neue Bauten, Anlagen und deren Umgebung sind so zu gestalten, dass sich zusammen mit den bestehenden baulichen Gegebenheiten eine gute Gesamtwirkung ergibt.

Die städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien (vgl. Ziffer 2.4.3) dienen als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen. Sie illustrieren die Bebauungsidee.

Mit diesen Vorgaben werden einerseits qualitätssichernde, grundeigentümerverbindliche Festlegungen gemacht und gleichzeitig ein angemessener Spielraum für die, allenfalls etappierte, Weiterentwicklung des Projekts bis zum Baubewilligungsverfahren gewährleistet.

Die Qualitätssicherung des Vorhabens wird mit den städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien und dem Beizug der Fachberater der Bau- und Planungskommission im Baubewilligungsverfahren gewährleistet.

Es ist vorgesehen, für alle Baubereiche ein begleitetes Verfahren durchzuführen. Für die Realisierung des Hochhaus (Baubereich A1/A2) sollen Aebi & Vincent Architekten beauftragt werden. Dieses Büro hat mit seiner

Siegerstudie bereits ein qualitätssicherndes Konkurrenzverfahren mit SIA-Stempel durchlaufen (vgl. Ziffer 2.4.1).

4.4.2 Höhe 1. Vollgeschoss

Gemäss Richtplan ESP sind mittels überhohen Raumhöhen im Erdgeschoss Dienstleistungsnutzungen zu ermöglichen. Wohnen in den Erdgeschossen ist nur im Hochparterre erlaubt.

Diese Vorgaben werden in den Überbauungsvorschriften umgesetzt indem für die Neubauten eine Differenz zwischen der Unterkante der rohen Decke des 1. Vollgeschosses und dem fertigen Terrain von mindestens 4.5 m festgelegt wird.

4.4.3 Auskragungen und Arkaden

Die im Studienauftragsverfahren evaluierten, konzeptbestimmenden Auskragungen und Arkaden werden grundeigentümergebunden festgelegt. Im Überbauungsplan werden entsprechende Bereiche festgelegt, in denen die Ausbildung von Auskragungen (ohne Stützen) respektive Arkaden (mit Stützen) mit jeweils mindestens 3 m Tiefe zwingend ist.

4.4.4 Dachgestaltung

Auf Hauptgebäude sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Diese sind zu begrünen (extensiv oder intensiv), sofern sie nicht begehbar und nicht mit Solaranlagen belegt sind.

4.4.5 Aussenraumgestaltung

Die Aussenraumgestaltung basiert auf dem Konzept der exträ Landschaftsarchitekten. Dabei wurde grosser Wert auf Nachhaltigkeits- und stadtklimatische und ökologische Aspekte gelegt (siehe auch Beilage «Städtebauliche und freiraumplanerische Leitlinien»). Die Aussenraumgestaltung im öffentlichen Bereich, insbesondere im Bereich des Hochwasserentlastungskanals basiert auf dem Konzept von Kuhn Landschaftsarchitekten (vgl. Ziffer 2.2.3).

Die Aussenraumgestaltung ist zusammen mit den Hauptgebäuden bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren. Damit werden auch bei einer etappierten Umsetzung des Gesamtkonzepts in allen Zwischenzuständen angemessene Aussenräume gewährleistet.

Es ist eine standortgerechte, durch standorttypische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen. Die Pflanzung von Bäumen sowie die Begrünung ist unter Vorbehalt verkehrstechnischer Anforderungen (Sichtweiten, etc.) im gesamten Aussenraum zulässig.

Basierend auf städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien ist eine angemessene Baumbepflanzung vorzusehen. Die Baumstandorte werden

im Baubewilligungsverfahren festgelegt. Mit Bäumen wird der Strassenraum akzentuiert und der Platzbereich nördlich des Aufgangs Nord betont.

Den Übergängen zum Umfeld (Strassenräumen, Nachbargrundstücke, etc.) ist hinsichtlich Gestaltung besondere Beachtung zu schenken.

Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Bei einer etappierten Überbauung hat der Umgebungsgestaltungsplan das Umfeld des von der jeweiligen Etappe betroffenen Baubereichs bis zum nächsten Baubereich resp. bis an den UeO-Perimeter heran zu umfassen.

4.4.6 Öffentlicher Aussenraum

Der öffentliche Aussenraum umfasst Aussenbereiche, Wege und Plätze mit hohem Öffentlichkeitsgrad.

Der öffentliche Aussenraum ist als attraktiver und grundsätzlich von MIV freier Aussenraum zu gestalten. Es ist eine angemessene Durchwegung für den Langsamverkehr vorzusehen. Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle und Abstellplätze für Motorfahrzeuge resp. P&R in den entsprechend bezeichneten Bereichen sowie in den entsprechend bezeichneten Bereichen sowie Notzufahrt, Anlieferung und Ver- und Entsorgung sind zulässig.

Gemäss Richtplan ESP Langenthal Bahnhof ist in den Teilbereichen eine Durchlässigkeit mit direkten Fuss- und Fahrradverbindungen anzustreben. Diese ist in den Teilbereichen im Rahmen einer Verdichtung und Umstrukturierung zur Mischnutzung Arbeiten und Wohnen umzusetzen. Der Richtplan-Vorgabe wird mit der Vorgabe zur angemessenen Durchwegung des öffentlichen Aussenraums in den Überbauungsvorschriften Rechnung getragen.

Im zentralen Bereich, wo der öffentliche Aussenraum der Sicherung von Flächen für öffentliche Aufgaben dient (künftiger öffentlicher Freiraum, Bahnzugang, Erschliessung für Fuss- und Veloverkehr und Hochwasserschutz beispielsweise mit einer Überdeckung des Hochwasserentlastungskanals), wird dieser mit einer ZÖN überlagert.

4.4.7 Gemeinschaftlicher Aussenraum und Aussenraum zu den Baubereichen

Gemeinschaftlicher Aussenraum

Der gemeinschaftliche Aussenraum umfasst gemeinschaftlich genutzte Grün-, Aufenthalts- und Spielbereiche sowie den Gebäuden zugehörige Erschliessungsbereiche. Der gemeinschaftliche Aussenraum ist als attraktiver und von MIV freier Aussenraum zu gestalten. Zwischen den Baubereichen A und B sowie den Baubereichen A und Gebäude 3M ist je eine attraktive öffentliche Langsamverkehrsverbindung mit einer minimalen Breite von 4.00 m sicherzustellen. Notzufahrt, Anlieferung sowie Ver- und Entsorgung sind zulässig. Zu publikumsorientierten Nutzungen (z.B. Gastronomie und Verkaufsläden) sind im gemeinschaftlichen Aussenraum

Aussenbestuhlungen und Auslagen zulässig. Langsamverkehrsverbindungen dürfen dadurch nicht negativ beeinträchtigt werden

Aussenraum zu den Baubereichen

Der Aussenraum zu den Baubereichen umfasst gemeinschaftlich genutzte Grün-, Aufenthalts- und Spielbereiche sowie den Gebäuden zugehörige Erschliessungsbereiche. Entlang von Gebäudefassaden kann er auf einer Tiefe von maximal 4 m als privater Aussenraum zu den Wohnungen genutzt werden. Der nicht durch Fusswege, Aussenaufenthalts- resp. Spielplätze oder Gestaltungselemente belegte gemeinschaftliche Aussenraum ist als Grünanlage zu gestalten und grosszügig mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Es sind versickerungsfähige Bodenkonzepte vorzusehen.

4.4.8 Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielfläche

Die Flächen für die Aufenthaltsbereiche und Spielplätze gemäss Art. 44 und 45 der kantonalen Bauverordnung (BauV) sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Der im Überbauungsplan entsprechend bezeichnete Bereich ist einer grösseren Spielfläche nach Art. 46 BauV vorbehalten. Damit die grössere Spielfläche auch durch Familienwohnungen innerhalb der ÜO Nr. 51 (Bereich Ost) beansprucht werden kann, hat sie eine Fläche von mindestens 900 m² aufzuweisen. Wird die grössere Spielfläche innerhalb der ÜO Nr. 51 (Bereich Ost) separat nachgewiesen, reduziert sich die minimale Fläche auf 600 m². Die entsprechenden Flächen sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen und werden durch die Baubewilligungsbehörde überprüft. Siehe auch Ziffer 5.4.8.

Die Möglichkeit einer gemeinsamen grösseren Spielfläche im Umfang von 900 m² oder zwei separater Spielflächen von je 600 m² wurde von der Stadt bereits mit dem AGR abgeklärt. Das AGR hat dabei beiden Varianten zugestimmt.

4.4.9 Aussenraum Umfeld Gebäude 3M und Bereich SBB

Aussenraum Umfeld Gebäude 3M

Das Umfeld des bestehenden 3M-Gebäudes ist nach den Bedürfnissen des Betriebs zu nutzen und zu gestalten (z.B. für Parkierung oder Bepflanzung). Er ist so zu gestalten, dass sich zusammen mit dem Umfeld eine gute Gesamtwirkung ergibt.

Bereich SBB

Der Bereich SBB umfasst die für Bahn-Infrastrukturanlagen erforderlichen Flächen. Diese sind nach den Bedürfnissen der Bahn zu nutzen und zu gestalten (z.B. für Infrastrukturanlagen oder Parkplätze).

4.5 Erschliessung und Parkierung

4.5.1 Erschliessung

Mit der Überbauungsordnung wird das Erschliessungskonzept gemäss städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien umgesetzt. Das Erschliessungskonzept entspricht den Vorgaben des Richtplans ESP.

In den Überbauungsplänen wird ein Bereich Detailerschliessung ausgeschieden, welcher die Zu- und Wegfahrt zum Areal sowie Manövriertflächen umfasst (siehe auch Ziffer 5.5.1). Wo der Bereich Detailerschliessung nicht für Erschliessungsfunktionen benötigt wird, ist er als attraktiver Aussenraum zu gestalten. Den Bedürfnissen der Fussgänger ist angemessene Rechnung zu tragen.

Die Notzufahrt, die Anlieferung sowie die Entsorgung erfolgen über den Erschliessungsbereich sowie über den öffentlichen Aussenraum. Die Entsorgung erfolgt zusätzlich über diesen gemeinschaftlichen Aussenraum sowie über den Aussenraum Umfeld Gebäude 3M. Die Notzufahrt sowie die Anlieferung sind basierend auf dem Konzept gemäss den städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien vorzusehen. Die Erschliessung der Parzellen Nrn. 2690, 2691, 1461 und 2560 (Einfamilienhäuser nördlich des Planungssperimeters) ist jederzeit zu gewährleisten. Dies je nach Zwischenstand der Realisierung entweder über die bestehende Zufahrt oder über die neue Zufahrt via Kühlhausstrasse.

Die Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle erfolgen an dem im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen. Die Einstellhalleneinfahrten sind mit Ausnahme der bestehenden Einstellhalleneinfahrt zum 3M-Gebäude in die Gebäude zu integrieren. Im ausgewiesenen Verkehrsbereich ist die bestehende Einstellhalleneinfahrt weiterhin zulässig.

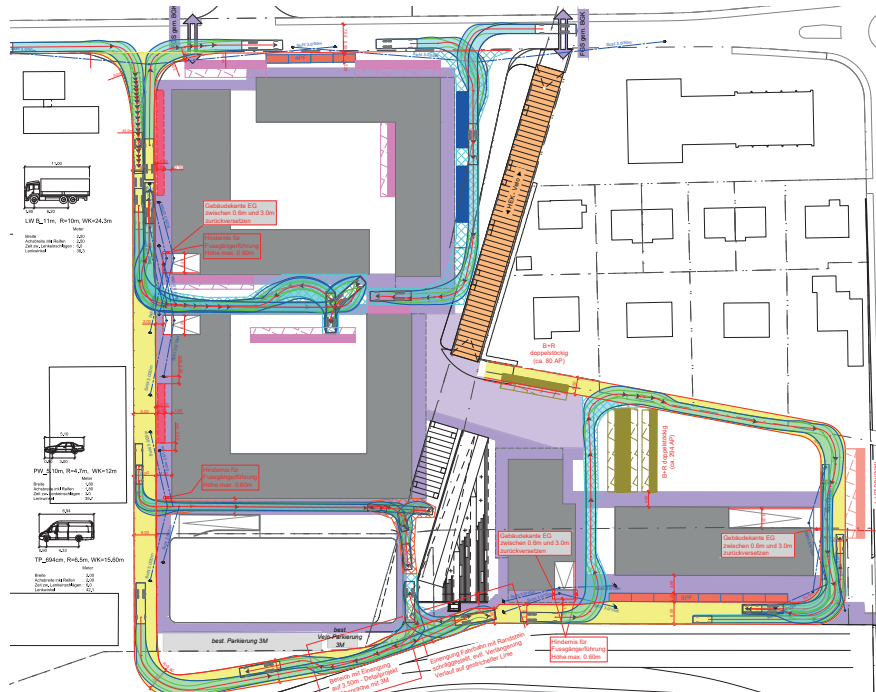


Abb. 15 Verkehrskonzept, Ballmer + Partner AG, Stand 31. März 2022

4.5.2 Parkierung für Nutzungen innerhalb der Baubereiche

Gemäss Richtplan ESP Langenthal Bahnhof ist die zulässige Anzahl der Abstellplätze für Personenwagen im Planungsperimeter auf das nach BauG erforderliche Minimum zu begrenzen. Diese Anforderung wird mit der Überbauungsordnung präzisiert. Zugelassen werden maximal 0.7 Autoabstellplätze je Wohnung. Diese Vorgabe stimmt mit dem Mobilitätskonzept (vgl. Ziffer 6.4.1) überein.

Im Rahmen der Baueingabe ist darzulegen, wie mit betrieblichen Massnahmen sichergestellt wird, dass die Bewohnerschaft des Areals keine P&R-Abstellplätze zusätzlich oder als Ersatz zu den 0.7 Autoabstellplätzen je Wohnung nutzt und damit die Kapazität der P&R-Anlage an sich reduzieren würde.

4.5.3 Park & Ride

Im Planungsperimeter besteht bereits heute eine Park & Ride-Anlage der SBB. Im Rahmen der Umgestaltung des Bahnzugangs (Ausgang Nord) wird diese umorganisiert (vgl. Ziffer 2.2.2). Mit der Realisierung der Hochbauvorhaben im Wirkungsbereich der ÜO Nr. 51 (Bereich Ost) muss die Park & Ride-Anlage erneut umgestaltet, respektive ersetzt werden.

Im Untergeschoss innerhalb der ÜO Nr. 50 «Langenthal Mitte, Bereich West» sind die erforderlichen Park & Ride-Abstellplätze bereitzustellen. Auf die Bereitstellung der Park & Ride-Abstellplätze innerhalb der ÜO Nr. 50 kann verzichtet werden, sofern die erforderliche Anzahl Park & Ride-

Abstellplätze im Wirkungsbereich der ÜO Nr. 51 «Langenthal Mitte, Bereich Ost» bereitgestellt werden. Siehe auch Ziffer 5.5.3

4.5.4 Bike & Ride

Siehe Ziffer 5.5.4

4.5.5 Mobilität

Mit dem ersten Baugesuch, ist ein Betriebskonzept Mobilität vorzulegen, welches Massnahmen mit dem Ziel aufzeigt, die Verkehrsmittelwahl aller Nutzergruppen dauerhaft in Richtung umweltfreundlicher, nachhaltiger Verkehrsmittel zu verändern. Das Betriebskonzept Mobilität ist bei jedem weiteren Bauvorhaben mit massgebenden Auswirkungen im Mobilitätsbereich zu aktualisieren. Mögliche Massnahmen des Betriebskonzepts Mobilität sind beispielsweise die Bereitstellung von Infrastruktur für E-Mobilität oder Sharing-Angebote. Damit können im Baubewilligungsverfahren durch die Stadt Überlegungen zum Thema Mobilität eingefordert werden. Ziel ist kein Mobilitätskonzept nach kantonaler Bauverordnung (BauV), welches primär eine Reduktion der Anzahl Abstellplätze unter die Bandbreite nach BauV zum Ziel hat.

4.6 Weitere Bestimmungen

4.6.1 Mikroklima und Siedlungsökologie

In einem Umgebungsgestaltungsplan ist nachzuweisen, wie Räume mit hohen Qualitäten bezüglich Mikroklima und siedlungsökologischen Aspekten gewährleistet werden (z. B. Bäume, ökologische Vernetzung und Vielfältigkeit der Lebensräume, begrünte Dächer und Fassaden, minimale Versiegelung, Wassermanagement, Durchlüftung etc.).

4.6.2 Energie

Mit den Überbauungsvorschriften wird festgelegt, dass Neubauten beim gewichteten Energiebedarf den Grenzwert gemäss KEnV vom 26. Oktober 2011 in der seit 01.09.2016 geltenden Fassung um mindestens 10 % unterschreiten müssen. Auf eine Unterschreitung des Grenzwerts gemäss KEnV kann verzichtet werden, wenn die Einhaltung der Zielwerte der 2000-Watt-Gesellschaft, des Standards nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS oder eines gleichwertigen Standards im Baugesuch nachgewiesen wird. Die Modalitäten im Zusammenhang mit der Zertifizierung und Rezertifizierung sind in einer Planungsvereinbarung festzulegen.

Stadt und Bauherrschaft arbeiten gemeinsam auf eine 2000-Watt-Areal-Zertifizierung oder einen vergleichbaren Standard hin, womit in Bezug auf Energieeffizienz, erneuerbare Energien und Klimafreundlichkeit eine hohe Qualität sichergestellt und der verantwortungsbewusste Umgang mit Ressourcen gefördert wird. Konkret wird beim vorliegenden Projekt das Ziel verfolgt, eine hohe Energieeffizienz zu erreichen und die Gebäude mit

erneuerbarer Energie zu heizen. Die Energievorschriften bringen diese Absicht im Rahmen des aktuell gesetzlich möglichen zum Ausdruck und stellen damit eine zukunftsgerichtete, nachhaltige Energieversorgung des Areals sicher.

4.6.3 Abfallentsorgung

Entsorgungsstellen für Abfall sind in genügender Anzahl an gut zugänglichen Standorten vorzusehen. Sie müssen ab der westlichen und südlichen Kühlhausstrasse bedient werden können. Die Standorte sind im Baubewilligungsverfahren abgestimmt auf die Aussenraumgestaltung und in Absprache mit der Stadt nachzuweisen.

Eine exakte Festlegung von Standorten für die Entsorgungsstellen in den ÜO's wäre nicht stufengerecht insbesondere, da je nach Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen innerhalb der Baubereiche unterschiedliche Anforderungen an die Abfallentsorgungsstellen bestehen. Die städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien umfassen ein Entsorgungskonzept. Ziel ist die Erstellung von wenigen Abfallentsorgungsstellen an zentral gelegenen Standorten.

Die derzeit vorgesehenen Standorte werden daher nur hinweisend in die Überbauungspläne aufgenommen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens wird definitiv festzulegen sein, wo (Unterflur-)Container realisiert werden und in welchen Baubereichen die Entsorgungsräume in die Baukörper integriert werden.

4.6.4 Störfall

Auf Basis des Störfallgutachtens (vgl. Ziffer 6.8) werden raumplanerische Massnahmen bezüglich Störfallvorsorge in die Überbauungsvorschriften aufgenommen. Die Massnahmen umfassen insbesondere bahnausgewandte Fluchtwege und Luftansaugstellen von Belüftungen/Klimatisierungen. Für die erste Baureihe entlang der Bahnlinie werden für Neubauten und neubauähnliche Umbauten weitergehende Vorgaben gemacht.

Innerhalb des Konsultationsbereichs Störfall Bahnstrecke werden Nutzungen mit erschwerter Evakuierbarkeit wie Kindergärten, Kitas, Alters- und Pflegezentren und dergleichen ausgeschlossen, ausser wenn z.B. im Baubewilligungsverfahren oder einem anderen nachgelagerten Verfahren eine erneute Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge gemäss Art. 11 a der StFV mit Prüfung raumplanerischer und baulicher Massnahmen durchgeführt wird.

4.6.5 Hochwasserschutz

Auf Grundlage der hydraulischen Modellierung wird festgelegt, dass sofern der Durchlass des Hochwasserschutzkanals bei der Hasenmattbrücke zum Zeitpunkt der Eingabe einer Baubewilligung im Baubereich C1 nicht saniert ist, entsprechende Hochwasserschutzmassnahmen zu treffen sind (vgl. Ziffer 6.12).

5. Überbauungsordnung Nr. 51 «Langenthal Mitte, Bereich Ost»

Im Kapitel 5 werden nur die gegenüber der ÜO Nr. 50 (Bereich West) abweichenden Festlegungen der ÜO Bereich Ost erläutert. Für identische Erläuterungen wird jeweils auf die Erläuterungen zum Bereich West unter Ziffer 4 verwiesen.

5.1 Wirkungsbereich

Der Wirkungsbereich der ÜO Nr. 51 «Langenthal Mitte, Bereich Ost» umfasst die Parzelle Nrn. 1025 und 3704 sowie Teile der Parzellen Nrn. 1461, 2560, 2691, 4977, 5250, 5279 mit einer Fläche von insgesamt ca. 6'295 m².

5.2 Stellung zur Grundordnung

Siehe Ziffer 4.2

5.3 Art und Mass der Nutzung

5.3.1 Art der Nutzung

Siehe Ziffer 4.3.1

5.3.2 Lärmschutz

Siehe Ziffer 4.3.2

Die massgebenden Lärmimmissionsgrenzwerte können eingehalten werden (vgl. Ziffer 6.5). Einzig falls im Baubereich B1 Wohnnutzungen vorgesehen werden, sind je nach Position innerhalb des Gebäudes Lärmschutzmassnahmen erforderlich.

5.3.3 Mass der Nutzung

Siehe Ziffer 4.3.3

Das Vorhaben sieht im Bereich Ost eine G_{Fo} von 15'585 m² vor, was einer G_{FZo} von ca. 2.48 entspricht. Mit den Überbauungsvorschriften wird eine minimale und eine maximale G_{Fo} je ÜO festgelegt, wobei die minimale G_{Fo} 80% und die maximale G_{Fo} 100% des Vorhabens entspricht.

Das vorgesehene Hochhaus entspricht mit seinem Standort und seinen Dimensionen den Anforderungen gemäss Richtplan ESP Langenthal Bahnhof, welcher bis zu zwei Hochhäuser unmittelbar links und rechts angrenzend an den Freiraum entlang dem Hochwasser-Entlastungskanal und in dessen unmittelbaren räumlich-funktionalen Zusammenhang vorsieht.

5.3.4 Bauten, Anlagen ausserhalb der Baubereiche

Siehe Ziffer 4.3.4

5.4 Gestaltung Bauten und Aussenraum

5.4.1 Qualitätssicherung und Gestaltung

Siehe Ziffer 4.4.1

5.4.2 Geschosshöhe 1. Vollgeschoss

Siehe Ziffer 4.4.2

5.4.3 Auskragungen und Arkaden

Siehe Ziffer 4.4.3

5.4.4 Dachgestaltung

Siehe Ziffer 4.4.4

5.4.5 Aussenraumgestaltung

Siehe Ziffer 4.4.5

5.4.6 Öffentlicher Aussenraum

Siehe Ziffer 4.4.6

5.4.7 Quartiergarten

Im Bereich des Quartiergartens ist ein qualitätsvoller Aussenraum nach den Vorgaben der städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien zu gestalten. Der Bereich Quartiergarten kann in Teilbereichen für Bike & Ride-Abstellplätze genutzt werden.

Werden die erforderlichen Park & Ride-Abstellplätze nicht im Wirkungsbereich der ÜO Nr. 50 «Langenthal Mitte, Bereich West» erstellt, so sind diese primär innerhalb des Bereichs Quartiergarten sicherzustellen und im erforderlichen Bereich auf den Quartiergarten zu verzichten. Siehe auch Ziffer 5.5.3.

5.4.8 Aufenthaltsbereiche, Spielplätze und grössere Spielfläche

Die Flächen für die Aufenthaltsbereiche und Spielplätze gemäss Art. 44 und 45 der kantonalen Bauverordnung (BauV) sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

Es wird beabsichtigt, die gemäss Art. 46 BauV geforderte grössere Spielfläche ausserhalb des ÜO-Perimeters im Wirkungsbereich der ÜO Nr. 50 (Bereich West) sicherzustellen. Die entsprechende Auslagerung wird im Infrastrukturvertrag geregelt. Kann zum Zeitpunkt der Realisierung (Eingabe Baubewilligung) der 21. Familienwohnung keine Auslagerung der

Spielfläche nach Abs. 2 nachgewiesen werden, so ist diese temporär oder dauerhaft innerhalb des im Überbauungsplan bezeichneten Bereichs sicherzustellen, und zwar mit mind. 400 m² ab der 21. Familienwohnung, mit mind. 500m² ab der 31. und mit mind. 600 m² ab der 41. Familienwohnung.

5.5 Erschliessung und Parkierung

5.5.1 Erschliessung

Siehe Ziffer 4.5.1

Im Nordosten des Areals wird der Bereich Detailerschliessung im Bereich der heutigen Strassenfläche festgelegt. Diese betrifft die teilweise die drei Privatparzellen Nrn. 1461, 2560 und 2691. Es ist vorgesehen, dass die Detailerschliessungsstrasse mittels Dienstbarkeiten oder dem Erwerb durch die Stadt sichergestellt wird.

5.5.2 Parkierung für Nutzungen innerhalb der Baubereiche

Siehe Ziffer 4.5.2

5.5.3 Park & Ride / Autoabstellplätze

Der Bereich Park & Ride / Autoabstellplätze kann für Park & Ride-Abstellplätze oder Abstellplätze zu den Gebäuden genutzt werden. Der Bereich darf ebenfalls für Bike & Ride-Abstellplätze oder Fahrrad- oder Motorradabstellplätze zu den Gebäuden genutzt werden. Siehe auch Ziffern 4.5.3, 5.5.3 und 5.4.7.

5.5.4 Bike & Ride

Die mit dem Richtplan ESP vorgesehene Velostation am Bahnhof wird im Rahmen des Infrastrukturprojekts (vgl. Ziffer 2.2) umgesetzt. Darüber hinaus sind im Planungssperimeter oberirdische Bike & Ride Abstellplätze bereitzustellen. Diese werden in der Nähe des Aufgangs Nord platziert. Werden die Park & Ride-Abstellplätze unterdisch angeordnet, können Bike & Ride- Abstellplätze auch im Bereich des Quartiergartens angeordnet werden. Es sind doppelstöckige Anlagen mit einer Gesamthöhe von maximal 5.0 m zulässig.

5.6 Weitere Bestimmungen

5.6.1 Mikroklima und Siedlungsökologie

Siehe Ziffer 4.6.1

5.6.2 Energie

Siehe Ziffer 4.6.2

5.6.3 Abfallentsorgung

Siehe Ziffer 4.6.3

5.6.4 Störfall

Siehe Ziffer 4.6.4

6. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)

6.1 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht

6.1.1 Grundsatz

Mit den ÜO's wird für das Areal die planungsrechtliche Voraussetzung für die bauliche Entwicklung gemäss nationalen und kantonalen Zielsetzung (Siedlungsentwicklung nach Innen) sowie der Stadt (Verdichtung der Bebauung und Weiterentwicklung der attraktiven Freiraumstruktur, Erhöhung der Nutzungsmischung, insbesondere durch Wohnungen und arbeitsplatzintensive Nutzungen) geschaffen. Die ÜO's auf Basis eines Studienauftrags gewährleistet eine hohe städtebauliche und aussenräumliche Qualität.

6.1.2 ESP Langenthal Bahnhof

Richtplan Kanton Bern 2035

Der Planungssperimeter befindet sich gemäss Massnahmenblatt C_04 des kantonalen Richtplans 2035 im ESP Langenthal Bahnhof, Typ Dienstleistung mit Koordinationsstand Festsetzung. Die Festlegungen des kantonalen Richtplans werden mit dem Kommunalen Richtplan zum ESP präzisiert.

Kommunaler Richtplan ESP Langenthal Bahnhof

Der ESP Langenthal Bahnhof dient in erster Linie der Ansiedlung von Arbeitsplätzen mit einer hohen Wertschöpfung. Aufgrund der zentralörtlichen, wirtschaftlich attraktiven Lage am Bahnhof Langenthal und der Eignung für eine verdichtete, qualitativ hochstehende Nutzung sind neben Arbeitsnutzungen auch Wohnnutzungen möglich und sinnvoll. Insbesondere im nördlichen Bereich des Bahnhofs soll eine Nutzungsdurchmischung zugelassen werden: Mischnutzung Wohnen und Dienstleistung, inkl. publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss entlang der prägenden öffentlichen Räume. Diesen Vorgaben wird mit der vorliegenden Planung entsprochen.

Der Richtplan ESP hält für das Teilgebiet 5 (Geiser) – entspricht dem Planungssperimeter – folgendes fest: «Die Mobimo AG beabsichtigt das Areal einer Überbauung mit hoher Dichte mit mehrheitlich Wohnnutzung zuzuführen. Zur Erarbeitung der städtebaulichen Setzung und der architektonischen Ausformulierung ist ein Wettbewerbsverfahren vorgesehen. Seitens Stadt wird dabei besondere Beachtung dem öffentlichen Raum als Rückgrat der neuen Stadtverbindung und den damit verbundenen Schnittstellen in diesem Gebiet gegeben.»

Gemäss Richtplan ESP Langenthal Bahnhof soll mit der baulichen Entwicklung im Perimeter ESP der Bezug der Bauten zum Strassenraum verbessert und gestärkt werden. Die Neubauten sollen raumbildend wirken und sich dem Strassenraum zuwenden (Orientierung und Adressbildung). Weiter soll anstelle eines «Platzes» am Nordeingang des Bahnhofs ein grosszügiger Strassenzug bzw. eine Platzfolge entlang des Hochwasser-

Entlastungskanals bis zur Hasenmattstrasse realisiert werden. Besonderes Merkmal sollen die versetzten Gebäudefronten, die gut proportionierten Aussenräume und die orthogonale Gliederung der Bauten hervorbringen. Diesen Zielsetzungen wird mit der Festlegung der Baubereiche basierend auf dem Studienauftrag Rechnung getragen.

Bezüglich Nachhaltigkeit haben sich Neubauten grundsätzlich an den bestehenden Regularien, Normen und Empfehlungen (z.B. Richtlinien der Regierungstätigkeit Stadt Langenthal, Richtplan Energie, Vorgaben des Bundes und des Kantons, Empfehlung Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein, Vorgaben zur Erreichung der Energiewende, etc.) zu orientieren. In der vorliegenden Planung werden über den Standard der kantonalen Gesetzgebung sowie den Vorgaben der Stadt Langenthal hinausgehende Vorgaben bezüglich Nachhaltigkeit, insbesondere in folgenden Bereichen grundeigentümerverbindlich umgesetzt:

- Mikroklima und Siedlungsökologie (Pflicht zur Erstellung eines Konzepts im Baubewilligungsverfahren, vgl. Ziffer 4.6.1)
- Energie (Pflicht zur Unterschreitung der kantonalen Vorgaben, vgl. Ziffer 4.6.2)
- Mobilität (Pflicht zur Erstellung eines Betriebskonzepts Mobilität im Baubewilligungsverfahren, vgl. Ziffer 4.5.5)
- Parkierung (Reduktion der zulässigen Anzahl Parkplätze, vgl. Ziffer 4.5.2)

Mit der Überbauungsordnung werden auch den sozialen und gesellschaftlichen Anliegen Rechnung getragen. Dies indem Wert auf eine soziale Durchmischung gelegt wird und beispielsweise multifunktionale Begegnungsräume (Aussenraum) für Sport, Spiel und Verweilen geschaffen werden.

6.1.3 Kommunalen Siedlungsrichtplan

Der Planungsperimeter befindet sich im Umstrukturierungsgebiet «Bahnhof SBB». Die entsprechende Massnahme S.2.2.1 sieht vor, dieses Gebiet einer arbeitsplatzintensiven Nutzung beispielsweise mit Dienstleistungsbetrieben zuzuführen (im Sinne des Richtplans zum ESP Bahnhof). Im Zuge der Umstrukturierung ist das Gebiet baulich zu verdichten und durch Wohnnutzung mit hoher Dichte zu mischen. Gleichzeitig besteht der Bedarf an einer städtebaulichen Aufwertung (Scharnierfunktion zwischen Kernstadt und nördlichen Quartieren). Im Weiteren gilt das Areal zwischen den Gleisanlagen, der Hasenmatt- und der Grubenstrasse auch als potentieller Hochhausstandort und Standort für höhere Häuser und entspricht den Absichten des kommunalen Hochhauskonzepts.

6.1.4 Haushälterische Nutzung des Bodens

Die Planung sieht eine Geschossflächenziffer von bis zu 1.59 (ÜO Nr. 50, Bereich West) respektive 2.62 (ÜO Nr. 51, Bereich Ost) vor (vgl. Ziffer 4.3.3 und 5.3.3). Diese Dichte liegt deutlich über dem Durchschnitt der Stadt Langenthal und gewährleistet damit eine haushälterische Nutzung des Bodens.

6.1.5 Wohnbaulandbedarf

Das Areal wird bereits zonenkonform genutzt und gilt als überbaut. Durch die Umzonung des überbauten Areals wird kein Wohnbaulandbedarf nach Massnahmenblatt A_01 des kantonalen Richtplans geltend gemacht.

6.2 Verfügbarkeit der Bauzone

Das Planerlassverfahren zur vorliegenden ÜO erfolgt im Hinblick auf konkrete Bauabsichten und im Einverständnis mit der Grundeigentümerschaft. Das Grundstück ist somit rechtlich und tatsächlich verfügbar.

6.3 Ortsbild, ISOS, Bauinventar

Im ISOS-Inventar ist das Grundstück Teil der Umgebungszone (U-Zo) «XI Industriequartier gegenüber dem Bahnhof, 20. Jh.». Hinweisend wird das Objekt «Kühl- und Lagerhaus, um M. 20. Jh.» aufgeführt.

Im Inventar der Denkmalpflege innerhalb der ÜO's sowie im direkten Umfeld sind keine schützens- oder erhaltenswerte Objekte und auch keine Baugruppen enthalten. Südlich der Bahn befinden sich in einiger Entfernung die Baugruppe B (Langenthal, Villenquartier) sowie schützens- und erhaltenswerte Objekte.

Das im Rahmen des Studienauftrags evaluierte Konzept gewährleistet eine gute Einordnung der Bebauung in die Umgebung. Mit den ÜO's werden die wesentlichen Elemente und Qualitäten des Vorhabens bau- und planungsrechtlich sichergestellt. Die Beurteilung des Bauvorhabens durch Fachpersonen gewährleistet die Umsetzung der wesentlichen Qualitäten und Bestandteile des Resultat des Studienauftrags sowie eine hohe gestalterische Qualität des finalen Bauprojekts.

6.4 Mobilität, Erschliessung, Verkehr

6.4.1 Mobilitätskonzept (Strategie Mobilität)

Das Mobilitätskonzept respektive die Strategie Mobilität der Trafiko AG vom 15. März 2021 sieht für das Areal eine zukunftsgerichtete Mobilität vor. Das Potenzial des direkten Bahn- und Busanschlusses soll ausgeschöpft werden, sodass ein reduziertes Parkplatzangebot ausreicht. Fussverkehr, Fahrradverkehr, Sharing und E-Mobilität sollen das nachhaltige Mobilitätsangebot ergänzen.

Mit der Forderung eines Betriebskonzepts Mobilität im Baubewilligungsverfahren wird dem Thema Mobilität im Planungs- und Baubewilligungsverfahren, aber auch im späteren Betrieb eine hohe Bedeutung beige-

messen. Das vorliegende Mobilitätskonzept wird im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren weiterentwickelt und konkretisiert.

6.4.2 Verkehrskonzept

Das Verkehrskonzept der Ballmer + Partner AG vom 31. März 2022 (vgl. Ziffer 4.5.1 und Beilage) basiert auf den Erkenntnissen des Studienauftrags und wird in den städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien präzisiert. Bezüglich Park & Ride bestehen derzeit zwei Varianten (Variante 1 mit 127 unterirdischen Park & Ride-Abstellplätzen, Variante 2 mit 97 oberirdischen Park & Ride-Abstellplätzen im Bereich der UeO Nr. 51 plus 15 im Bereich der Parzelle Nr. 4578 der SBB), wobei die Variante 1 priorisiert wird. Details sind den städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien zu entnehmen (siehe auch Ziffer 4.5.3, 5.4.7 und 5.5.3). Das Verkehrskonzept wird auf das städtische Infrastrukturprojekt abgestimmt.

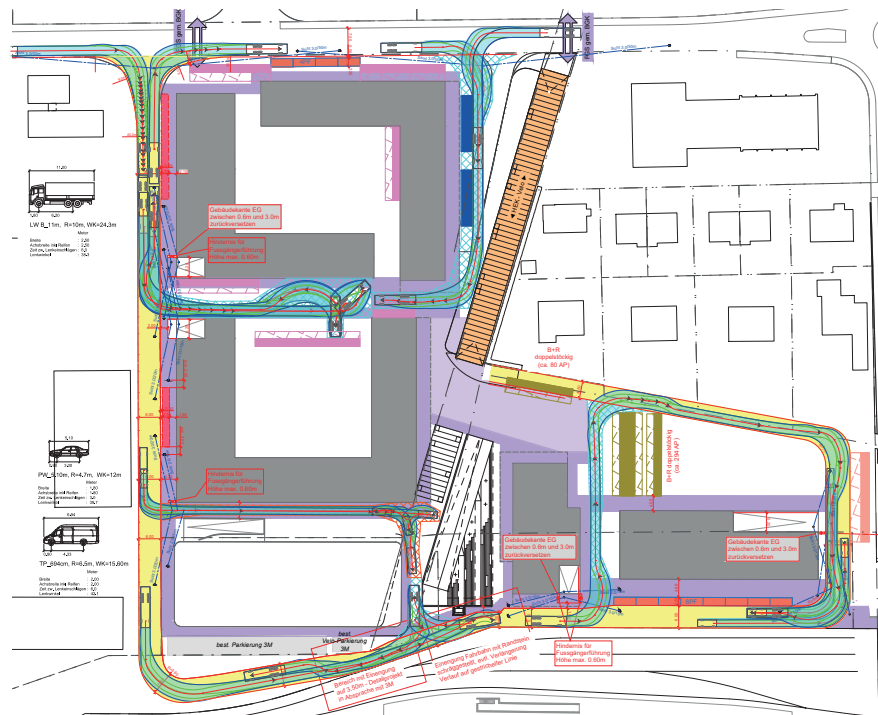


Abb. 16 Verkehrskonzept, Variante 1; unterirdisches P&R, Ballmer + Partner AG, Stand 31. März 2022

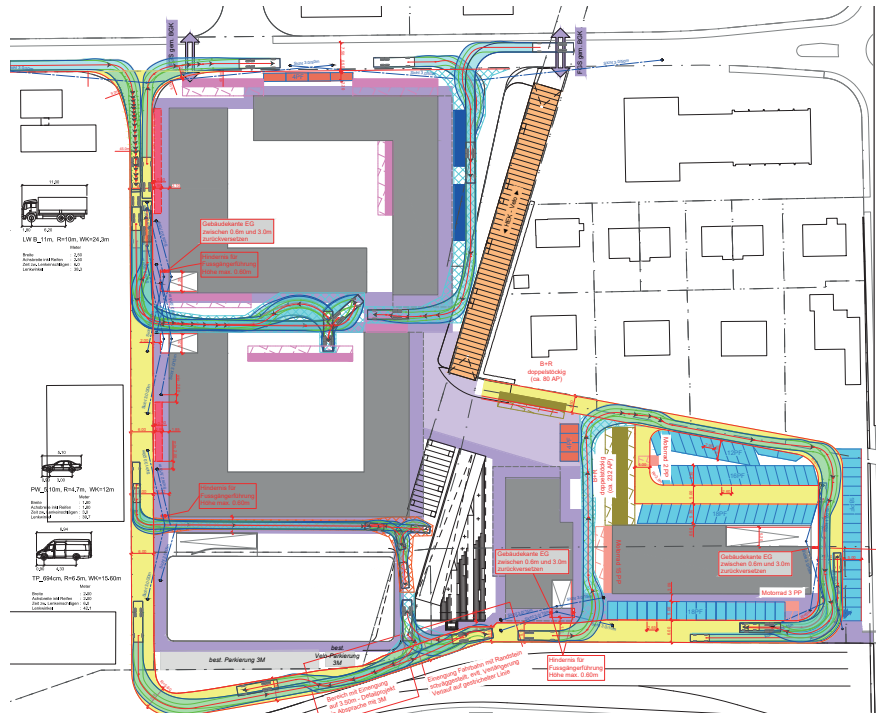


Abb. 17 Verkehrskonzept, Variante 2; oberirdisches P&R, Ballmer + Partner AG, Stand 31. März 2022

6.4.3 Kapazitäten, Verkehrssicherheit

Berechnungen der Ballmer + Partner AG haben gezeigt, dass der Anschluss der Kühlhausstrasse / Hasenmattstrasse als Rechtsvortritt leistungsmässig nicht funktioniert, sofern 1.0 Autoabstellplatz je Wohnung realisiert wird. Mit der ÜO wird die zulässige Anzahl Autoabstellplätze auf 0.7 je Wohnung reduziert, wodurch das Verkehrsaufkommen massgeblich reduziert werden kann. Der Knoten Hasenmattstrasse / Kühlhausstrasse wird im Rahmen des BGK angepasst auf die erforderlichen Kapazitäten dimensioniert und gestaltet.

Im Rahmen eines Mobilitätskonzepts zu den Bauvorhaben im Bereich der ÜO's wird aufzuzeigen sein, wie das Verkehrsaufkommen für das übergeordnete Strassennetz verträglich gestaltet werden kann. Die Verkehrssicherheit kann gewährleistet und die erforderlichen Sichtweiten können eingehalten werden.

6.4.4 Strassenabstand

Gemäss Baureglement der Stadt gilt entlang der Aarwangenstrasse und der Hasenmattstrasse ein Strassenabstand von 5 m, entlang der Kühlhausstrasse ein Strassenabstand von 3.6 m gemessen ab der Grenze des öffentlichen Strassenraums (Trottoirhinterkante). Gemäss Art. 80 des Strassengesetzes (SG) kann das zuständige Gemeinwesen in Nutzungsplänen (z.B. ÜO's) oder in der Gesetzgebung andere Abstände festlegen als jene, die im SG vorgesehen sind. Bei der Aarwangenstrasse (Kantonsstrasse) ist

für eine Reduktion die Zustimmung der kantonalen Strassenaufsichtsbehörde erforderlich.

Im vorliegenden Fall wird der Strassenabstand der Gebäude mittels Baubereichen festgelegt. Das Vorhaben unterschreitet den ordentlichen Strassenabstand gemäss Baureglement stellenweise und insbesondere aufgrund der kommunalen Messweise. Der Abstand der Bauten zur Strassenkante beträgt im Bereich West gegenüber der Hasenmattstrasse über 6.5 m und gegenüber der westlichen Kühlhausstrasse rund 4.0 m. Einzig im Knotenbereich wird der Strassenabstand punktuell auf gut 3.0 m reduziert, wobei dies zu keinen negativen Auswirkungen auf den Strassenraum oder die erforderlichen Sichtweiten führt. Im Baubereich A2 Ost wird der Strassenabstand der Obergeschosse gegenüber der südlichen Kühlhausstrasse auf unter 1.0 m reduziert, wobei das 1. und 2. Vollgeschoss einen Strassenabstand von rund 3.5 m aufweisen werden und damit das erforderliche Lichtraumprofil gewährleistet wird. Der Baubereich B1 Ost weist gegenüber der östlichen Kühlhausstrasse einen Abstand von knapp 2.0 m auf. Weiter sind im Strassenabstand Baumplantungen vorgesehen. Dies führt zu keinen negativen Auswirkungen auf den Strassenraum und erfolgt abgestimmt auf das auf das BGK Hasenmattstrasse (vgl. Ziffer 6.4.5).

Mit der vorgesehenen Anordnung der Gebäude und der Bäume, insbesondere entlang der Hasenmattstrasse, werden wesentliche Elemente der Aussenraumgestaltung sowie eine geeignete Setzung des Bauvolumens entlang der Kühlhausstrasse ermöglicht. Die Bäume unterstützen eine gestalterische Abgrenzung des Areals und akzentuieren die Übergänge zwischen dem öffentlichen Strassenraum und dem Areal.

6.4.5 BGK Hasenmattstrasse

Der für das Betriebs- und Gestaltungskonzept Hasenmattstrasse (vgl. Ziffer 2.2.4) erforderliche Raumbedarf wird in der vorliegenden Planung berücksichtigt. Der Wirkungsbereich der ÜO Nr. 50 verläuft entlang der bestehenden Parzellengrenze. Der für das BGK allenfalls erforderliche Landerwerb erfolgt gegebenenfalls zu einem späteren Zeitpunkt. In den massgebenden Bereichen bestehen keine Widersprüche zwischen den Vorgaben der ÜO und dem künftigen BGK.

6.4.6 Treppe Aarwangenstrasse

Die bestehende Treppe Aarwangenstrasse wird nach der Realisierung der neuen Bahnunterführung zurückgebaut und der Bereich gemäss den Vorgaben der Überbauungsordnung neu gestaltet.

6.5 Lärm

Das Planungsgebiet ist bisher der Lärmempfindlichkeitsstufe ES IV gemäss Art. 43 LSV zugeordnet (stark störende Betriebe zugelassen). Neu werden die Wirkungsbereiche der ÜO's auf die neu zulässige Mischnutzung angepasst und somit der ES III zugewiesen. Die massgebenden Lärmquellen sind die Eisenbahn sowie die Aarwangenstrasse. Weiter ist davon auszugehen, dass auf der westlich an die Kühlhausstrasse angrenzenden Parzelle 703 durch die Firma Ammann Avesco AG bis auf weiteres ein Testgelände betrieben wird und somit tagsüber langfristig mit Lärmimmissionen bis zu den Grenzwerten der ES IV zu rechnen sein wird.

Das Lärmgutachten des Ingenieurbüros Andreas Suter vom 1. September 2022 kommt zum Schluss, dass die Immissionsgrenzwerte der ES III bei allen Fenstern lärmempfindlicher Räume eingehalten werden können, wobei der Organisation von Wohnungsgrundrissen zur Kühlhausstrasse hin eine besondere Beachtung zu schenken ist. Siehe auch Ziffer 5.3.2.

Im Weiteren kann davon ausgegangen werden, dass die durch die Planung verursachten zusätzlichen Fahrten keine unzulässigen Auswirkungen bezüglich Lärmbelastung haben.

6.6 Luft

Die Annahmen zu den durch das Vorhaben generierten Fahrtenaufkommen bzw. zum Verkehrspotential pro Parkplatz decken sich mit den Erfahrungswerten der Abteilung Immissionsschutz des Amt für Umweltschutz und Energie für vergleichbare Anlagen an ähnlichen Standorten.

Der für die Beurteilung relevante Mehrverkehr beläuft sich auf ca. 1570 Fahrten DTV (wobei die Fahrten des Gebäudes 3M bestehend sind). Diese Fahrten teilen sich auf der Hasenmattstrasse zu rund 70% in Richtung Aarwangenstrasse und zu 30% in Richtung Bützbergstrasse auf. Unter Anwendung der Arbeitshilfe zur Bestimmung der lokalen Belastbarkeiten kann ermittelt werden, dass die Belastbarkeiten auf den relevanten Strassenabschnitten durch den zusätzlich generierten Mehrverkehr nicht überschritten werden. Die Bestimmungen zur lokalen Belastbarkeit werden eingehalten.

6.7 Schatten (Hochhaus Baubereich A1/A2 Ost)

Gemäss Art. 22 Abs. 3 der kantonalen Bauverordnung dürfen Hochhäuser bestehende zonenkonforme oder nach den geltenden Vorschriften mögliche Wohnbauten nicht durch übermässigen Schattenwurf beeinträchtigen.

Die ÜO Nr. 51 ermöglicht mit den Baubereichen A1/A2 Ost ein Hochhaus, welches kein Gebäude ausserhalb der ÜO durch übermässigen Schat-

tenwurf beeinträchtigt. Der Baubereich B1 Ost wird durch das Hochhaus voraussichtlich beschattet. In diesem Bereich sind derzeit Dienstleistungsnutzungen sowie Gewerbe und Verkauf vorgesehen. Ob Wohnnutzungen in diesem Bereich angeordnet werden können, ist im Hinblick auf das Baubewilligungsverfahren unter Berücksichtigung des vorgesehenen Volumen des Hochhauses zu evaluieren.

6.8 Störfall

Das Störfallgutachten der ecolot GmbH vom 2. September 2022 stuft das Risiko des Vorhabens bezüglich Störfall als tragbar ein, sofern gewisse Massnahmen berücksichtigt werden. Die entsprechenden Massnahmen werden mit der ÜO umgesetzt.

6.9 Nichtionisierende Strahlung (NIS)

Die Untersuchung der Magnetfeldemission der neben dem Gebäude verlaufenden SBB-Fahrleitungsanlage nach Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) der ARNOLD Engineering und Beratung vom 16. März 2021 kommt zum Schluss, dass die 1- μ T-Isolinie maximal 16.0 m vom Mast 54 entfernt und somit mit Sicherheit genügend weit von den Gebäuden entfernt ist. Somit ist der Anlagegrenzwert (AGW) an allen Orten mit empfindlichen Nutzungen (OMEN) eingehalten. Auch ein zukünftiger Bahn-Mehrverkehr würde an diesem Ergebnis nichts ändern.

6.10 Entwässerung und Gewässerschutz

6.10.1 Grundstücksentwässerung

Die Grundstücksentwässerung erfolgt gemäss GEP-Vorgaben und übergeordneter Gesetzgebung.

Es ist vorgesehen, das Regenwasser auf den Hauptdächern einzustauen und über Drosselabläufe abzuleiten. Das Regenwasser der Aussenräume wird direkt abgeleitet oder vor Ort versickert, wobei die Versickerung gegenüber einer Ableitung in die Kanalisation priorisiert wird. Gegebenenfalls werden Retentionsanlagen vorgesehen. Das von den Dächern verzögert abgeleitete Regenwasser wird primär oberflächlich versickert (Versickerung mit Oberbodenpassage).

6.10.2 Gewässerschutz

Der Planungssperimeter befindet sich im Gewässerschutzbereich Au. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Abs. 2 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich Au keine Anlagen erstellt werden, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Behörde (AWA) kann Ausnahmen bewilligen, soweit die

Durchflusskapazität des Grundwassers gegenüber dem unbeeinflussten Zustand um höchstens 10 Prozent vermindert wird.

6.11 Hochwasserentlastungskanal (Gewässerraum)

Mit der laufenden Teilrevision der Ortsplanung Naturgefahren und Gewässerraum werden für das gesamte Stadtgebiet die Gewässerräume gemäss übergeordneter Gesetzgebung ausgeschrieben. Der Hochwasserentlastungskanal gilt als künstliches Gewässer und wird in der Teilrevision als Hinweis in die Pläne aufgenommen, ohne dass ein Gewässerraum ausgeschrieben wird.

6.12 Naturgefahren / Wasserprozesse

Der heute noch offen verlaufende Hochwasserkanal soll als Fussgänger- und Veloverbindung überdeckt werden. Der Oberingenieurkreis IV stellt in seinem Fachbericht vom 30. Mai 2022 fest, dass die Details zu dieser Überdeckung (baulicher Eingriff in den Kanal, Kapazität, künftiger Unterhalt etc.) zwischen der wasserbaupflichtigen Stelle, den Nutzniessenden der Überbauung und dem zuständigen Wasserbauer des Oberingenieurkreises besprochen und mittels Vereinbarungen geklärt werden müssen.

Weiter hat die hydraulische Modellierung der Hunziker, Zarn & Partner AG vom 16.3.22 gezeigt, dass bei der Hasenmattbrücke im nördlichen Bereich der Überbauungsordnung West ein Abflussengpass entsteht (vgl. Abb. 18). Dadurch sei die potentielle Überflutungssituation in der Gefahrenkarte (vgl. Abb. 19) nicht korrekt abgebildet. In Rücksprache mit der Fachstelle wird die Gefahrenkarte von Langenthal nicht angepasst. Hingegen ist ein «Naturgefarengutachten Wasserprozesse» zu erstellen. Dieses Gutachten hat spätestens vor der Erarbeitung des Bauprojekts vorzuliegen und anschliessend sind die vorgeschlagenen Objektschutzmassnahmen in sämtlichen Baubewilligungsplänen zu berücksichtigen.

Betroffen von einem allfälligen Überflutungsbereich ist der nördliche Teil der Überbauungsordnung «Bereich West»: der öffentliche Aussenraum und in einem sehr kleinen Teil der Baubereich C1. In diesem Gebäudeteil werden keine Bereiche für Zu- und Wegfahrten zur Einstellhalle festgelegt. Die Überbauungsvorschriften werden dahingehend ergänzt, dass – sofern der Durchlass des Hochwasserschutzkanals bei der Hasenmattbrücke zum Zeitpunkt der Eingabe einer Baubewilligung von Baubereich C1 nicht saniert ist – entsprechende Hochwasserschutzmassnahmen zu treffen sind.

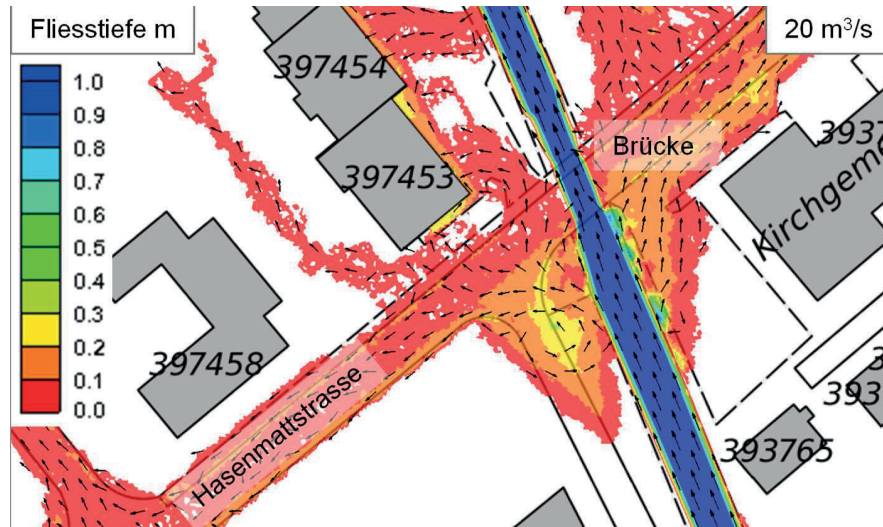


Abb. 18 Austritte bei der Hasenmattbrücke bei 20 m³/s, Hydraulische Modellierung HEK Langenthal, Hunziker, Zarn & Partner AG vom 16.3.22



Abb. 19 Auszug Naturgefahrenkarte, Synoptische Gefahrengebiete, Geoportal des Kantons Bern, Stand Dezember 2020

6.13 Altlasten

Im Planungsperimeter bestehen zwei Einträge im Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern:

- Ganze Parzelle Nr. 2716 (Bereich West): Betriebsstandort «Geiser agro. com ag, Garage / Tankstelle»
 - keine Untersuchung vorhanden
 - Status: Überwachung / Sanierung nicht definiert
 - Schadstoff: Mineralöl, tierische/pflanzliche Abfälle

- Teilbereich Parzelle Nr. 5250 (Bereich Ost): Betriebsstandort «Parkplatz Industriegleis»
 - Untersuchung vorhanden
 - Status: weder überwachungs- noch sanierungsbedürftig
 - Schadstoff: Bauschutt

Südwestlich des Planungsperimeters befinden sich zudem ein weiterer Betriebsstandort (Hector Egger, Bauunternehmung AG) und nordöstlich ein Ablagerungsstandort. Diese sind für die vorliegende Planung nicht relevant.



Abb. 20 Auszug Kataster der belasteten Standorte des Kantons Bern mit Betriebsstandorten (grün) einem Ablagerungsstandort (rot), Geoportal des Kantons Bern, Stand Dezember 2020

Die erforderlichen Abklärungen zu den Betriebsstandorten innerhalb der ÜO's werden im Rahmen der Erarbeitung des Baugesuchs respektive der Baugesuche durch ein spezialisiertes Büro vorgenommen.

6.14 Ver- und Entsorgung

6.14.1 Energie- und Wärmeversorgung

Gemäss Energiekonzept der brücker+ernst gmbh vom 16. März 2021 bieten sich Grundwasser und/oder der Abwasserwärmenutzung an, um das Areal erneuerbar zu beheizen, bzw. mit erneuerbarer Energie zu versorgen.

Welcher dieser zwei Energieformen schliesslich genutzt wird, bedarf weiterer Abklärungen, unter anderem, da gegenwärtig eine «Grundwassernutzungsstrategie» der Stadt Langenthal in Erarbeitung ist und das zentrale Sammeln des Abwassers vertiefter Abklärungen bedarf.

Darüber hinaus kann eine Eigenstromerzeugung mittels einer Photovoltaikanlage massgeblich zu einer nachhaltigen Energieversorgung beitragen. Dabei kann durch die Mischnutzung mit Büro, Gewerbe und Wohnen bei einem Zusammenschluss zum Eigenverbrauch (ZEV) von einem hohen Eigennutzungsanteil ausgegangen werden.

Mit über die kantonalen Festlegungen hinausgehenden Vorgaben in den Überbauungsvorschriften (vgl. Ziffer 4.6.2) werden eine zukunftsgerichtete, nachhaltige Energieversorgung des Areals sichergestellt und die Absichten des kommunalen Richtplans Energie (Stand April 2019, Vorprüfung) umgesetzt.

In der weiteren Projektierung wird die Umsetzung von Labels wie Minergie oder SIA Effizienzpfad Energie geprüft. Eine Festlegung von Labels in den Überbauungsvorschriften ist aufgrund der übergeordneten Vorgaben der Energiegesetzgebung nicht möglich.

Revision kantonales Energiegesetz (KEng)

Die Referendumsfrist für das revidierte kantonale Energiegesetz (KEng) ist unbenutzt verstrichen. Das Gesetz wird voraussichtlich am 1. Januar 2023 in Kraft treten. Das revidierte kantonale Energiegesetz (KEng) sieht für die neu in Kraft tretenden Regelungen Übergangsbestimmungen (Art. T1-3 KEng Änderungen vom 9. März 2022) vor:

1. Die bisherigen Vorschriften der Gemeinden gestützt auf Artikel 13 Absatz 1 Buchstabe b gelten nach dem Inkrafttreten dieser Änderung weiter.
2. Der Kanton stellt den Gemeinden die notwendigen Angaben zur Umrechnung von der bisherigen auf die Berechnungsweise gemäss dieser Änderung zur Verfügung.

Mit dem Inkrafttreten des revidierten kantonalen Energiegesetzes wird es die bisherige Formulierung zum Grenzwert des gewichteten Energiebedarfs im Vollzug nicht mehr geben, jedoch sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch keine neuen Mustervorschriften bekannt. Da alle bestehenden Vorschriften, die den gewichteten Energiebedarf beinhalten, ohnehin ab Inkrafttreten des revidierten KEng gemäss Umrechnungshilfe des Kantons in die gewichtete Gesamtenergieeffizienz umgerechnet werden, hat sich die Stadt Langenthal dazu entschlossen, das Planerlassverfahren nicht zusätzlich zu verzögern und die bisherigen Formulierungen beizubehalten.

Mit der Umrechnung zur gewichteten Gesamtenergieeffizienz entsteht keine Verschärfung der bisherigen Bestimmungen. Den Bauherren wird jedoch ermöglicht, die gesetzlichen Anforderungen durch weitere energierelevante Bauteile (bspw. Photovoltaikanlagen) umzusetzen.

6.14.2 Weitere Werke

Das Areal ist durch Wasser, Abwasser und weitere Werkleitungen erschlossen.

6.14.3 Entsorgungsstellen

vgl. Ziffer 4.6.3

6.15 Schutzraumpflicht

Die erforderlichen Schutzplätze sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens durch die Bauherrschaft nachzuweisen und zu erstellen. Die Grundeigentümerschaft hat zur Kenntnis genommen, dass eine Befreiung der Schutzraumpflicht nicht in Frage kommt, da es sich um ein privates Bauvorhaben mit mehr als 38 Zimmer handelt. Die Vorabklärungen werden bereits während dem ÜO-Verfahren getroffen.

6.16 Planungsbedingter Mehrwert

Im Rahmen der, am 3. März 2013 vom Schweizer Stimmvolk, angenommenen Änderung des Raumplanungsgesetzes (RPG) wurde unter anderem der Gesetzgebungsauftrag über den Ausgleich planungsbedingter Mehrwerte (Mehrwertabgabe) erteilt. Der Kanton Bern hat die entsprechende gesetzliche Grundlage im Art. 142 ff BauG erlassen. Bei Einzonungen ist der Ausgleich des planungsbedingten Mehrwerts Pflicht. Bei Um- und Aufzonungen liegt es im Ermessen der Stadt, eine Mehrwertabgabe zu erheben. Das kommunale Reglement über die Mehrwertabgabe (MWAR) der Stadt Langenthal vom 1. November 2021 ist seit 1. Januar 2022 in Kraft. Demnach ist für Umzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des planungsbedingten Mehrwerts vorzusehen.

6.17 Weitere Themen

Für die Überbauungsordnung sind folgende Themen nicht relevant, da am Standort resp. in der Umgebung keine entsprechenden Objekte, Bauten oder Anlagen vorkommen:

- Kulturland / Fruchtfolgeflächen (FFF)
- Wald
- Naturschutz
- Archäologische Objekte

7. Verfahren

7.1 Planungsablauf

Der Erlass der ÜO's Nr. 50 «Langenthal Mitte, Bereich West» und ÜO Nr. 51 «Langenthal Mitte, Bereich Ost» mit Zonenplanänderung erfolgt im ordentlichen Verfahren mit Mitwirkung, kantonaler Vorprüfung, öffentlicher Auflage, Beschlussfassung und kantonaler Genehmigung. Die Beschlussfassung liegt unter Vorbehalt des fakultativen Referendums in der Kompetenz des Stadtrats. Für den Erlass der ÜO's ergibt sich somit ungefähr folgender Ablauf:

Mitwirkung	Herbst 2021
Bereinigung und Beschluss Gemeinderat	Winter 2021
Vorprüfung	Frühjahr 2022
Bereinigung und Beschluss Gemeinderat	Sommer / Herbst 2022
Öffentliche Auflage	Herbst 2022
Beschlussfassung Gemeinderat	anschliessend
Beschlussfassung Stadtrat	anschliessend
Genehmigung AGR	anschliessend

Abklärung zwischen der Stadt und der Mobimo haben gezeigt, dass zwei aufeinander abgestimmte ÜO's aus zeitlichen und funktionalen Gründen zur besten planungsrechtlichen Lösung führen. Die Planungsbehörde geht daher davon aus, dass die beiden ÜO's den Planungsprozess gemeinsam durchlaufen. So lange das Verfahren für die zwei ÜO's zeitgleich läuft, hat auch der vorliegende gemeinsame Erläuterungsbericht seine Berechtigung. Sofern zu einem späteren Zeitpunkt absehbar ist, dass sich eine der beiden ÜO's verzögert, ist pro ÜO ein einzelner Erläuterungsbericht erforderlich.

Die weiteren begleitenden Dokumente für den gesamten Perimeters behalten ihre Gültigkeit. Insbesondere die städtebaulichen Leitlinien, welche handlungsanweisend sind für den GR, behalten ihre Gültigkeit auch für die Teile, welche sich (noch) nicht grundeigentümergebunden umsetzen lassen.

7.2 Mitwirkung

7.2.1 Allgemeines

Die öffentliche Mitwirkung fand vom 24. September bis am 14. November 2021 statt. Während dieser Frist gingen insgesamt 10 Eingaben ein. 5 Eingaben stammten von politischen Parteien sowie 2 Eingaben von Vereinen und Institutionen, 1 Eingabe von einer Firma sowie 2 Eingaben von Privatpersonen.

7.2.2 Wichtige Themen

Hohe Zustimmung zu den Grundsätzen der Planung

Insgesamt stiessen die beiden Überbauungsordnungen im Rahmen der Mitwirkung auf grosse Unterstützung. Insbesondere lässt sich eine Zustimmung zur angestrebten baulichen Verdichtung am Bahnhof, zur Beschränkung der Parkplatzzahl für die Bewohnenden und zur unterirdischen öffentlichen Einstellhalle (Park&Ride) erkennen. Unbestritten scheint das vorgesehene Hochhaus zu sein. Die Energieversorgung und die Zugänglichkeit des Bahnhofs für den Langsamverkehr zeigen sich als wichtigste Themen der Mitwirkung.

Energie und Nachhaltigkeit

Mit den Grünen, der SVP und dem VCS begrüsst ein breites politisches Spektrum die Absicht einer 2000-Watt-Zertifizierung oder eines vergleichbaren Standards explizit.

Stellungnahme Gemeinderat: Das Vorhaben «Langenthal Mitte» wird als 2000-Watt-Areal oder mit einem vergleichbaren Standard zertifiziert, womit in Bezug auf Energieeffizienz, erneuerbare Energien und Klimafreundlichkeit eine hohe Qualität sichergestellt und der verantwortungsbewusste Umgang mit Ressourcen gefördert wird. Konkret wird beim vorliegenden Projekt das Ziel verfolgt, eine hohe Energieeffizienz zu erreichen und die Gebäude mit erneuerbarer Energie zu heizen. Die von der Stadt und der Entwicklerin unterzeichneten städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien stellen die Umsetzung im Sinne einer privatrechtlichen Vereinbarung sicher.

Eine Versorgung des Areals mit erneuerbaren Energien wurde in den meisten Stellungnahmen gefordert. Mehrmals angesprochen wurde zudem die Nutzung der Dächer zur Gewinnung von Solarenergie.

Stellungnahme Gemeinderat: Mit dem Projekt «Langenthal Mitte» wird das Ziel verfolgt, das gesamte Areal mit erneuerbarer Energie zu versorgen. Die Eigenstromerzeugung mittels Photovoltaik kann massgeblich zu einer nachhaltigen Energieversorgung beitragen.

Massnahmen für den Langsamverkehr

In mehreren Stellungnahmen wurde die vorgesehene Langsamverkehrsverbindung Bäregg – Bahnhof thematisiert und deren angemessene Umsetzung in den beiden Überbauungsordnungen hinterfragt, insbesondere bei der Querung der Hasenmattstrasse. Auch die Platzverhältnisse für den Langsamverkehr entlang der Kühlhausstrasse wurden teilweise als eher kritisch beurteilt.

Stellungnahme Gemeinderat: Zur Hasenmattstrasse und damit auch zu deren Querungsmöglichkeiten wird aktuell im Rahmen der Umsetzung des Agglomerationsprogrammes der 3. Generation (ausserhalb der Überbauungsordnung) ein separates Strassenbauprojekt erarbeitet. Der inhaltliche Abgleich ist gewährleistet.

Entlang der Kühlhausstrasse wird ein Fussgängerbereich unmittelbar entlang der Fassaden sichergestellt. Die Fahrbahn der Kühlhausstrasse ist nicht Gegenstand der Überbauungsordnung. Die Führung des Veloverkehrs sowie die Lösung der Gestaltung der Kreuzungen, Querungen und Verbindungen werden im Betriebs- und Gestaltungskonzepts (im Rahmen der Umsetzung der Verkehrsmassnahmen zum Agglomerationsprogramm Langenthal 3. Generation) zu definieren sein.

Beschränkung der Autoabstellplätze zu den Wohnungen

Alle an der Mitwirkung beteiligten Parteien äusserten sich zur Frage der Beschränkung der Autoabstellplätze für die Bewohnerinnen und Bewohner: JLP und SVP betrachten die festgelegten 0.7 Parkplätze pro Wohnung als Minimum, um in Langenthal ein marktfähiges Angebot zu schaffen. Der SP und den Grünen (sowie dem VCS und einer Privatperson) geht die Beschränkung auf 0.7 Parkplätzen pro Wohnung zu wenig weit und auch die FDP kann sich eine zusätzliche Reduktion vorstellen, wenn das Strassennetz die zusätzliche Belastung nicht aufnehmen kann.

Stellungnahme Gemeinderat: Bislang enthielten kommunale Bestimmungen keine eigenen Vorgaben hinsichtlich der Parkplatzanzahl. Für Überbauungsordnungen und Baugesuche galten die Bestimmungen des kantonalen Baurechts. Der Gemeinderat empfindet das Projekt am Bahnhof als prädestiniert und sehr geeignet, um überhaupt erstmalig eine Beschränkung einzufordern. Um die Marktfähigkeit der Wohnungen sicher zu stellen, erscheint die Ziffer von 0.7 Abstellplätzen pro Wohnung richtig. Eine höhere Anzahl Abstellplätze pro Wohnung würde einerseits die Anschlüsse an das übergeordnete Strassennetz zu stark belasten, andererseits die Erstellungskosten der Überbauung unnötig erhöhen. Eine geringere Anzahl Abstellplätze pro Wohnung würde die Marktfähigkeit der Überbauung stark in Frage stellen.

Öffentliche Autoabstellplätze (P+R)

Mit der SVP, den Grünen, den Jungliberalen und dem VCS sprach sich ein breites politisches Spektrum für eine unterirdische Park+Ride-Anlage aus. FDP und SVP sind zudem der Meinung, dass diese (mindestens) 100 Autoabstellplätze aufweisen muss.

Stellungnahme Gemeinderat: Die Stadt hat sich im Rahmen des Entwicklungsprozesses vertraglich gegenüber der SBB verpflichtet, ein Park+Ride-Angebot aufrecht zu erhalten – mindestens im heutigen Umfang. Für eine unterirdische Lösung sind Kreditbeschlüsse seitens der zuständigen Organe nötig. Der Stadtrat und die Stimmbevölkerung werden sich dazu äussern können. Deshalb können diese zum heutigen Zeitpunkt in der Überbauungsordnung Nummer 51 (Bereich Ost) nur als Variante vorgesehen werden. Die oberirdische Variante ist als «Rückfallebene» vorgesehen bis zu einer allfälligen Entscheidung für eine unterirdische Lösung. Die heutige Anzahl beträgt rund 80 Parkplätze, welche bei der oberirdischen Variante ersetzt würden. Im Falle einer unterirdischen Lösung wäre ein leichter Ausbau bis maximal 120 Parkplätze möglich, u. A. für eine Kom-

pensation von wegfallenden Parkplätzen im Süden des Bahnhofs (Realisierung Bahnhofplatz Süd).

Preisgünstiger Wohnraum

Die SP fordert, dass ein Anteil von 30% der neugebauten Wohnungen ins preisgünstige Segment fallen. Ohne eine Quote befürchtet sie eine zunehmende Gentrifizierung in Langenthal.

Stellungnahme Gemeinderat: Der Stadtrat hat eine Motion von Paul Bayard, SP mit ähnlicher Zielsetzung am 4. Februar 2019 als nicht erheblich erklärt. Auch der Gemeinderat erachtet die Einführung einer Quote unmittelbar am Bahnhof als nicht sinnvoll. In der Stadt und exemplarisch auch im angrenzenden Hardquartier besteht heute bereits ein vergleichsweise hoher Anteil preisgünstiger Wohnungen.

Nutzung der Erdgeschossflächen

Die FDP und die Jungliberalen stellen die publikumsorientierte Nutzung bestimmter Erdgeschosse in Frage. Sie befürchten Leerstände und eine Konkurrenzierung des Stadtzentrums.

Stellungnahme Gemeinderat: Die Einschätzung betreffend Konkurrenzierung der Innenstadt und potenziellen Leerständen wird geteilt. Deshalb wurde die maximal zulässige Verkaufsfläche begrenzt. Es sind keine Erdgeschossflächen ausgeschieden, in denen ausschliesslich Publikumsnutzung zulässig ist. Alternativ können auch Nutzungen angeordnet werden, «die einen funktionalen und/oder optischen Bezug zum Aussenraum aufweisen» (Artikel 5 Absatz 4 Überbauungsvorschriften). Somit sind beispielsweise auch Büronutzungen mit von aussen einsehbaren Arbeitsplätzen zulässig. Zentral ist, dass die Erdgeschosse entlang der wichtigen öffentlichen Aussenräume (im Bereich von Arkaden oder Auskragungen) transparent in Erscheinung treten.

7.2.3 Übersicht der Änderungen am Planungsgeschäft aufgrund Mitwirkungsergebnisse

Insgesamt wurden gestützt auf die Auswertung der öffentlichen Mitwirkung die nachfolgend aufgeführten Änderungen an den Planungsinstrumenten vorgenommen (Zusammenfassung der mit «B» bezeichneten Eingaben).

In den beiden Überbauungsplänen wurden drei Änderungen vorgenommen:

- Zur besseren Übersichtlichkeit wurden die maximalen traufseitigen Fassadenhöhen pro Baubereich eingetragen.
- Die beiden derzeit vorgesehenen (Unterflur)Container wurden als Hinweise aufgenommen (pro Überbauungsplan je einer).
- Das bestehende Garagengebäude 42a auf dem heutigen P+R-Parkplatz wurde im Plan zum Bereich Ost als abzubrechendes Gebäude dargestellt.

In den Überbauungsvorschriften wurden zwei Änderungen vorgenommen:

- Art. 12 Abs. 2 ÜV wurde so angepasst, dass der Bau von Solaranlagen kein Grund ist, um auf die (extensive) Begrünung von Flachdächern verzichten zu können.
- Art. 13 Abs. 3 ÜV wurde mit der Bestimmung ergänzt, dass die neuen Bäume unmittelbar im Anschluss an die Fertigstellung der Hauptgebäude zu pflanzen sowie dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten sind.

Der Erläuterungsbericht erfuhr aufgrund der öffentlichen Mitwirkung die folgenden Änderungen:

- Unter Ziff. 3.2 wurde aus rechtlicher Sicht ausführlicher erläutert, weshalb der Baulinienplan Nr. 010 von 1968 heute keine Rechtswirkung mehr hat und deshalb aufgehoben wird.
- Unter Ziff. 2.6 (neu) sowie unter Ziff. 4.6.2 wurde die Absicht unterstrichen, das Hochbauvorhaben als 2000-Watt-Areal oder eines vergleichbaren Standards zertifizieren zu lassen. Zudem wurden die wichtigsten Zielsetzungen aus energetischer Sicht erläutert.
- Unter Ziff. 4.6.3 wurde das weitere Vorgehen für die Festlegung der Abfallentsorgungsstandorte ausführlicher beschrieben.
- Unter Ziff. 6.14 (neu) wurden die Ausführungen zur Schutzraumpflicht ergänzt.

7.2.4 Weiteres Vorgehen

Die Überbauungsordnungen Nrn. 50 und 51 «Langenthal Mitte» wurden gemäss den vorliegenden Stellungnahmen des Gemeinderates überarbeitet. Hierbei wurden auch die erwähnten zusätzlichen Abklärungen vorgenommen. Nach Bereinigung und der anschliessenden Freigabe sämtlicher Unterlagen durch den Gemeinderat, wurden die Unterlagen dem Kanton zuhänden der kantonalen Vorprüfung eingereicht.

7.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüfte die ÜO im Rahmen der Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit. In der Folge wurden die im Vorprüfungsbericht festgehaltenen Vorbehalte bereinigt.

Aufgrund der Vorprüfung vom 13. Juli 2022 wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

- Formelle Anpassungen im Zusammenhang mit der BMBV (z.B. Festlegung einer zweiten Fh tr für Gebäude mit rückversetzter Brüstung).
- Klärung der Verbindlichkeit der städtebaulichen und freiraumplanerischen Leitlinien.
- Anpassungen und Präzisierungen der Bestimmungen bezüglich Störfall inkl. Aktualisierung Gutachten.
- Präzisierungen der Bestimmungen bezüglich Lärm inkl. Aktualisierung Gutachten.

- Ergänzende Bestimmungen und Erläuterungen bezüglich Hochwasserschutz/Wasserprozesse.
- Präzisierung der Bestimmungen zur grösseren Spielfläche und deren allfällige Auslagerung.
- Aufnahme der Fortschreibung des Richtplan ESP ins Planungsossier.
- Ergänzungen des Erläuterungsberichts zu den Anpassungen und den Hinweisen aus dem Vorprüfungsbericht.

Weiter wurde nach der Vorprüfung die Überlagerung ZÖN in die Unterlagen aufgenommen und der Bereich Detailerschliessung präzisiert.

7.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen

In Absprache mit dem AGR wird während der öffentlichen Auflage gleichzeitig die Mitwirkung zur neuen Überlagerung ZÖN durchgeführt.

Während der Auflagefrist vom 20. Oktober bis 21. November 2022 gingen keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen ein.

7.5 Beschlussfassung und Genehmigung

Die Beschlussfassung der vorliegenden ÜO's mit Zonenplanänderung erfolgt nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat durch den Stadtrat. Über allfällige unerledigte Einsprachen entscheidet das AGR im anschliessenden Genehmigungsverfahren. Die Fortschreibung des Richtplans liegt in der Beschlusskompetenz des Gemeinderats.



ESP Bahnhof Langenthal; Erarbeitung eines Vorprojektes für eine unterirdische Park + Ride-Anlage Bahnhof Nord: Genehmigung und Kreditbewilligung

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

1. Grundlagen

- Gemeinderatsbeschluss vom 22. Februar 2023, Trakt. 2
- Bericht und Antrag vom 6. März 2023 des Stadtbauamtes mit den darin erwähnten Beilagen
- Protokollauszug vom 21. März 2023 der Bau- und Planungskommission, Trakt. 2
- Protokollauszug vom 21. März 2023 der Umweltschutz- und Energiekommission, Trakt. 3
- Protokollauszug vom 21. März 2023 der Kommission für öffentliche Sicherheit, Trakt. 3
- Protokollauszug vom 24. April 2023 der Finanzkommission, Trakt. 2
- Beschluss des Gemeinderats vom 17. Mai 2023, Trakt. 1

2. Inhalt der Vorlage

Der Inhalt der Vorlage ergibt sich aus dem Bericht und Antrag des Stadtbauamtes vom 6. März 2023 (= Beilage). Es wird auf dieses Dokument, die übrigen Vorakten und die mündlichen Ausführungen des zuständigen Mitgliedes des Gemeinderates anlässlich der Sitzung des Stadtrates vom 26. Juni 2023 verwiesen.

3. Vorberatende Behörden

- Die **Bau- und Planungskommission (BKP)** beriet die Vorlage anlässlich ihrer Sitzung vom 21. März 2023 und verabschiedete sie unverändert und zustimmend an den Gemeinderat.
- Gleiches gilt für die **Umweltschutz- und Energiekommission (UEK)**, welche die Vorlage anlässlich der Sitzung vom 21. März 2023 unverändert und zustimmend verabschiedete.
- Die **Kommission für öffentliche Sicherheit (KöS)** behandelte die Vorlage ebenfalls am 21. März 2023. Sie verabschiedete 2 Anträge zu Händen des Gemeinderates. **Antrag 1:** *"In der anstehenden Phase 2 werden im Bereich Präzisierung technisches Projekt und Erarbeitung eines Vorprojekts inklusive Kostenschätzung +/- 20 % durch die Mobimo die weiteren Verhandlungen mit Mobimo dahingehend so geführt, dass das Park & Ride zwingend im 1. UG zu realisieren sei."* **Antrag 2:** *"In der anstehenden Phase 2 ist im Bereich Präzisierung technisches Projekt und Erarbeitung eines Vorprojekts inklusive Kostenschätzung +/- 20 % durch die Mobimo ein direkter Zugang vom Park & Ride im 1. UG zu den verschiedenen Passagen des Bahnhofareals erwünscht."* Im Übrigen verabschiedete auch sie die Vorlage zustimmend an den Gemeinderat.
- Die **Finanzkommission** behandelte das Geschäft anlässlich ihrer Sitzung vom 24. April 2023 und verabschiedete es unverändert zu Händen der weiteren Beratung.
- Der **Gemeinderat** behandelte das Geschäft an seiner Sitzung vom 17. Mai 2023 und behandelte auch die beiden Anträge aus der KöS. Der Gemeinderat kam hinsichtlich dem Antrag 1 zum Schluss, dass dieser zwar grundsätzlich nachvollziehbar sei. Der Weiterzug der für die Technik notwendigen Steigleitungen in das 2. UG hätte aber nicht vernachlässigbare bauliche Eingriffe zur Folge, die ebenfalls einen gewissen Platzbedarf aufweisen, und so es sei nicht garantiert, dass die gewünschte Anzahl Parkplätze im 1. UG noch Platz fände. Bezüglich dem Antrag 2 wurde festgehalten, dass dieser insofern widersprüchlich sei, als eine direkte Anbindung in die verschiedenen Passagen technisch einzig aus dem 2. UG heraus überhaupt möglich wäre. Die Realisierung würde jedoch eine Unterquerung der Bahnhoframpe und des Hochwasserschutzkanals erfordern, was einen baulich massiven Eingriff mit hoher Kostenfolge sowie eine Abänderung des Plangenehmigungsverfahrens beim Bundesamt für Verkehr zur Folge hätte. Aus den genannten Gründen lehnte der Gemeinderat die beiden Anträge aus der KöS ab. Im Übrigen verabschiedete er die Vorlage unverändert zu Händen des Stadtrates.



Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat, gestützt auf Art. 61 Abs. 2 Ziff. 1 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichts vom 17. Mai 2023, beschliesst:

- 1. Die Erarbeitung eines Vorprojekts für eine unterirdische Park + Ride-Anlage Bahnhof Nord wird genehmigt.**
- 2. Der erforderliche Verpflichtungskredit von brutto Fr. 400'000.00 inklusive MWST wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 3200.5010.30 "ESP-Bahnhof; Park + Rail Nord; Erarbeitung Vorprojekt", bewilligt.**
- 3. Die Kantonsbeiträge werden der Investitionsrechnung, Konto 3200.6310.30 "ESP-Bahnhof; Park + Rail Nord; Kantonsbeiträge", gutgeschrieben.**
- 4. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**

Berichterstattung: Stadtpräsident Reto Müller, Ressortvorsteher Bau- und Planungswesen

Langenthal, 17. Mai 2023

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Stadtpräsident:

Reto Müller

Der Stadtschreiber:

Daniel Steiner

- Beilage: Bericht und Antrag des Stadtbauamtes vom 6. März 2023 (ohne Beilagen)



Stadtbauamt; Fachbereich Tiefbau und Umwelt; Park+Ride; Genehmigung Erarbeitung Vorprojekt sowie Erstellung Abstimmungsvorlage; Bewilligung eines Investitionskredites; Auftragserteilung.

Datum: 6. März 2023
Zuständig: Pierre Masson
Verteiler: Gemeinderat



Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze	4
2	Grundlagen	5
3	Ausgangslage und Handlungsbedarf	5
4	Projektorganisation	6
5	Methodik/Vorgehen	7
5.1	Situation P+R heute	7
5.2	Projekt ESP Bahnhof	7
5.2.1	<i>Zielsetzungen</i>	7
5.2.2	<i>Vorgaben P+R gemäss Richtplan "ESP Bahnhof Langenthal"</i>	8
5.2.3	<i>Neue P+R-Anlage: Standort und Dimensionierung</i>	8
5.3	Bisherige Beschlüsse des Gemeinderates	9
5.3.1	<i>2017: Grundsatzentscheid zur Rolle der Stadt</i>	9
5.3.2	<i>2018: Platzierung der Anlage</i>	9
5.3.3	<i>2020: Erarbeitung Variantenvergleich und Ablauf zum Realisierungsentscheid</i>	9
5.3.4	<i>Februar 2023: Vorgehen und Platzierung der Anlage</i>	10
6	Vor- und Nachteile verschiedener Varianten	10
6.1	Technischer Vergleich	11
6.2	Grobkostenschätzung	11
6.3	Finanzierung	12
6.4	Terminplanung	13
6.5	Übereinstimmung mit übergeordneten Zielen und Fazit	13
7	Ergebnis	14
8	Konsequenzen bei Ablehnung	15
9	Auswirkungen auf die Verwaltung (Personalbestand, Infrastruktur, Organisation)	15
10	Finanzielle Auswirkungen	15
10.1	Investitionskredit	15
10.2	Angaben zur Aktivierung und Abschreibung der Investition	16
10.3	Finanzierungsnachweis	16

10.4	Landabtretungen	17
11	Stellungnahme Dritter	17
12	Mitberichte aus der Verwaltung	17
13	Terminprogramm zur Realisierung	18
14	Kommunikation	18
15	Zuständigkeiten zum Beschluss	18
16	Beschlussentwurf	18

1 Das Wichtigste in Kürze

Im Rahmen des Projekts "ESP Bahnhof Langenthal" will die Stadt Langenthal das Gebiet rund um den Bahnhof integral entwickeln. Der Bahnhof wird zu einer modernen Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs ausgebaut. Parallel dazu werden private Baufelder nördlich der Gleise zum neuen Quartier "Langenthal Mitte" entwickelt (heutiges Geiser-Areal). Die entsprechenden Zielsetzungen sind sowohl auf Ebene des Richtplans, wie auch im Agglomerationsprogramm 2. Generation behördenverbindlich verankert.

Im Rahmen der Entwicklung des neuen Quartiers "Langenthal Mitte" will die Stadt auch die bestehende P+R-Anlage in den Untergrund verlegen und ausbauen oder eine neue, oberirdische P+R-Anlage realisieren. Abgestimmt auf das Siegerprojekt des Studienauftrags für das Geiser-Areal wurde nun ein Variantenvergleich mit Grobkostenschätzung erarbeitet. Gestützt auf den Variantenvergleich empfiehlt die Projektststeuerung nur für die unterirdische Lösung ein Vorprojekt inklusive Kostenschätzung zu erarbeiten und den Stimmberechtigten zu unterbreiten.

Mit vorliegendem Bericht und Antrag beantragt die Projektststeuerung dem Gemeinderat deshalb, dem Stadtrat einen Investitionskredit von Fr. 400'000.00 (inklusive MWST) zu beantragen. Mit dem Investitionskredit sollen folgende Arbeiten finanziert werden:

- Auftrags- und Rollenklärung zwischen Stadt und Mobimo (Rollen Projektierung / Ausführung, Eckpunkte zu Eigentum der Anlage und Abgrenzung zum privaten Hochbau, Details zu Finanzierung und Abrechnungsmechanismen in der Ausführung).
- Präzisierung technisches Projekt: Erarbeitung eines Vorprojekts inklusive Kostenschätzung +/- 20 % durch die Mobimo
- Präzisierung Finanzierung der P+R-Anlage durch die Stadt (Wirtschaftlichkeit, Subventionen et cetera)
- Abstimmungsvorbereitung und Erarbeitung einer Realisierungsvorlage durch die Stadt

Das vorliegende Geschäft wurde im Februar 2022 bereits im Gemeinderat beraten (Bericht und Antrag vom 23. Dezember 2021). Aufgrund der Tatsache, dass die Baunebenkosten zu hoch waren, wurde das Geschäft zurückgewiesen. Das Stadtbauamt wurde beauftragt, bezüglich der Baunebenkosten mit der Mobimo Verhandlungen zu führen mit dem Ziel, die Baunebenkosten zu senken. Das Stadtbauamt hat diese Verhandlungen geführt und auch weitere Aspekte der Grobkostenschätzung überprüft. Die Überprüfung ist mit dem Bericht in Beilage 1 dokumentiert. Wichtigste Erkenntnisse und Änderungen:

- Reduktion Baunebenkosten: Die Baunebenkosten wurden positionsweise geprüft und reduziert. Reduktionen waren in diversen Positionen möglich, da noch nicht überall die Synergien (Realisierung P+R zusammen mit Hochbau Mobimo) sowie die aktuell vorhandenen Grundlagen vollständig berücksichtigt waren (zum Beispiel bekannter Baugrund). Zudem wurde der Einkauf von Zweitmeinungen und Korreferaten bereinigt, diese werden bei Bedarf durch die Stadt bestellt. In den Kostenangaben Mobimo wurden diese deshalb substantiell reduziert und einzelne ergänzende Leistungen komplett gestrichen.
- Reduktion Unvorhergesehenes: Im Gespräch wurde festgestellt, dass ein Grossteil der Baukosten bereits mit höherer Genauigkeit vorliegt, als gefordert und dass teilweise Doppelspurigkeiten bestehen zwischen den Kostenangaben Mobimo und der Aufrechnung von Unvorhergesehenem. Der Anteil Unvorhergesehenes wurde deshalb auf 10 % reduziert und die Doppelspurigkeiten behoben.

Der vorliegende Bericht und Antrag basiert teilweise auf dem Bericht und Antrag vom 23. Dezember 2021, ist jedoch angepasst an die neue Struktur der Berichte und Anträge sowie an die Erkenntnisse der Überprüfung der Grobkostenschätzung. In der Zwischenzeit wurden zusätzliche Abklärungen gemacht, die ebenfalls in den vorliegenden Bericht eingeflossen sind. Der Beschlussesantrag entspricht nach wie vor



jenem, der bereits am 12. Juli 2022 in der Bau- und Planungskommission, in der Umweltschutz- und Energiekommission sowie am 18. August 2022 in der Kommission für öffentliche Sicherheit einstimmig verabschiedet wurde.

2 Grundlagen

- Richtplan ESP Langenthal Bahnhof, beschlossen vom Gemeinderat am 29. Mai 2019, genehmigt durch das Amt für Gemeinden und Raumordnung am 12. September 2019
- Agglomerationsprogramm der 2. Generation, Stadt Langenthal, genehmigt vom Gemeinderat 2014
- Gemeinderatsbeschluss vom 6. Dezember 2017, Traktandum 1 (Rollen P+R)
- Gemeinderatsbeschluss vom 13. Juni 2018, Traktandum 2 (Platzierung P+R)
- Gemeinderatsbeschluss vom 10. Juli 2019, Traktandum 6 (Genehmigung Vereinbarungen Arealentwicklung, Genehmigung Wettbewerbsprogramm)
- Gemeinderatsbeschluss vom 22. April 2020, Traktandum 3 (Kenntnisnahme Studienauftrag)
- Gemeinderatsbeschluss vom 9. Dezember 2020, Traktandum 2 (Variantenvergleich P+R)
- Gemeinderatsbeschluss vom 23. Februar 2022, Traktandum 7 (Investitionskredit)
- Gemeinderatsbeschluss vom 22. Februar 2023, Traktandum 2 (Investitionskredit)

3 Ausgangslage und Handlungsbedarf

Im Rahmen des Projekts "ESP Bahnhof Langenthal" will die Stadt Langenthal das Gebiet rund um den Bahnhof integral entwickeln. Der Bahnhof wird zu einer modernen Drehscheibe des öffentlichen Verkehrs ausgebaut. Parallel dazu werden private Baufelder nördlich der Gleise zum neuen Quartier "Langenthal Mitte" entwickelt (heutiges Geiser-Areal). Die entsprechenden Zielsetzungen sind sowohl auf Ebene Richtplan wie auch im Agglomerationsprogramm 2. Generation behördenverbindlich verankert.

Die Stadt realisiert zusammen mit der SBB die öffentlichen Infrastrukturen (Bahnhof, Plätze). Die entsprechenden Projekte sind fortgeschritten, der Baustart ist ab 2023 geplant. Die Hochbaufelder werden von der Mobimo entwickelt, die Stadt ist Planungsbehörde für die Umzonung und ist beteiligt als Grundeigentümerin.

Gemäss Richtplan ESP Bahnhof ist ein Standort für öffentliche Parkierung von Personenwagen in Verbindung mit dem Bahnbetrieb bereitzustellen. Die Park+Ride-Anlage soll als Sammelanlage unter- oder oberirdisch als kompakter Gebäudekörper respektive integriert in einen Hauptbaukörper angeordnet werden. Die Realisierung dieser P+R-Anlage ist im Zusammenhang mit der Arealentwicklung Nord und in Zusammenarbeit mit Mobimo vorgesehen. Der Gemeinderat hat hierzu definiert, dass dem Stimmvolk zur Realisierung der P+R-Anlage ein Einzelkredit beantragt werden soll auf Basis des Vorprojekts. Mit der SBB wurde die Vereinbarung über die Zurverfügungstellung von P+R-Parkplätzen beim Bahnhof Langenthal vom 13. März 2019 unterzeichnet (siehe Beilage 5).

Wie bereits in der Botschaft zur Gemeindeabstimmung vom 19. Mai 2019 festgehalten, ist die geplante P&R-Anlage nicht Gegenstand der ESP-Infrastrukturprojekte.

Als Entscheidungsgrundlage, ob das Projekt P+R unter- oder oberirdisch weiterverfolgt werden soll, wurde gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 9. Dezember 2020 ein Variantenvergleich erarbeitet. Der Variantenvergleich basiert auf dem Siegerprojekt des Studienauftrags für das Geiser-Areal (wie die nun in der Vorprüfung befindlichen Überbauungsordnungen "Langenthal Mitte Ost" und "Langenthal Mitte West"). Der Variantenvergleich liegt nun vor. Die Projektsteuerung unterbreitet dem Gemeinderat mit dem vorliegenden Bericht und Antrag den Variantenvergleich und gleichzeitig die Empfehlung, nur für eine



unterirdische P+R-Anlage ein Vorprojekt auszuarbeiten und dieses Vorprojekt anschliessend den Stimmberechtigten vorzulegen.

Mit vorliegendem Bericht und Antrag beantragt die Projektsteuerung dem Gemeinderat, dem Stadtrat einen Investitionskredit von Fr. 400'000.00 (inklusive MWST) zu beantragen. Mit dem Investitionskredit sollen folgende Arbeiten finanziert werden.

Das vorliegende Geschäft wurde im Februar 2022 bereits im Gemeinderat beraten (Bericht und Antrag vom 23. Dezember 2021). Aufgrund der Tatsache, dass die Baunebenkosten zu hoch waren, wurde das Geschäft zurückgewiesen. Das Stadtbauamt wurde daraufhin beauftragt, bezüglich der Baunebenkosten mit der Mobimo Verhandlungen zu führen mit dem Ziel, eben diese Kosten zu senken. Das Stadtbauamt hat diese Verhandlungen geführt und auch weitere Aspekte der Grobkostenschätzung überprüft. Die Überprüfung ist mit dem Bericht in Beilage 2 dokumentiert. Wichtigste Erkenntnisse und Änderungen:

- Reduktion Baunebenkosten: Die Baunebenkosten wurden positionsweise geprüft und reduziert. Reduktionen waren in diversen Positionen möglich, da noch nicht überall die Synergien (Realisierung P+R zusammen mit Hochbau Mobimo) sowie die aktuell vorhandenen Grundlagen vollständig berücksichtigt waren (zum Beispiel bekannter Baugrund). Zudem wurde der Einkauf von Zweitmeinungen und Korreferaten bereinigt, diese werden bei Bedarf durch die Stadt bestellt. In den Kostenangaben Mobimo wurden diese deshalb substantiell reduziert und einzelne ergänzende Leistungen komplett gestrichen.
- Reduktion Unvorhergesehenes: Im Gespräch wurde festgestellt, dass ein Grossteil der Baukosten bereits mit höherer Genauigkeit vorliegt als gefordert und dass teilweise Doppelspurigkeiten bestehen zwischen den Kostenangaben Mobimo und der Aufrechnung von Unvorhergesehenem. Der Anteil Unvorhergesehenes wurde deshalb auf 10 % reduziert und die Doppelspurigkeiten behoben.

Der vorliegende Bericht und Antrag basiert teilweise auf dem Bericht und Antrag vom 23. Dezember 2021, ist jedoch angepasst auf die neue Struktur der Berichte und Anträge sowie auf die Erkenntnisse der Überprüfung der Grobkostenschätzung. In der Zwischenzeit wurden zusätzliche Abklärungen gemacht, die ebenfalls in den vorliegenden Bericht eingeflossen sind. Der Beschlussesantrag entspricht nach wie vor jenem, der bereits am 12. Juli 2022 in der Bau- und Planungskommission, in der Umweltschutz- und Energiekommission sowie am 18. August 2022 in der Kommission für öffentliche Sicherheit einstimmig verabschiedet wurde.

4 Projektorganisation

Die Bearbeitung des Projekts der P+R-Anlage erfolgt in gemeinsamen Sitzungen zwischen dem Bahnhofprojekt und der Arealentwicklung Langenthal Mitte. Damit ist ein Austausch zwischen der Stadt und Mobimo für die zielgerichtete Arbeit gegeben.

Seitens Stadt werden die Belangen zur Umzonung und der P+R-Anlage über die vom Gemeinderat eingesetzte "Projektsteuerung Stadt ESP Bahnhof Langenthal" vertreten. Die organisatorischen Regelungen zwischen Gemeinderat und Projektsteuerung Stadt richten sich entsprechend nach dem Projekthandbuch ESP Bahnhof Langenthal. Damit ist auch auf Steuerungsebene der Stadt die enge Koordination zwischen Infrastrukturprojekt und Umzonung (inklusive P+R-Planung) gegeben.

5 Methodik/Vorgehen

5.1 Situation P&R heute

Aktuell besteht im Perimeter ESP Bahnhof eine oberirdische P+R-Anlage im Umfang von 93 Parkplätzen auf den Parzellen der Stadt Langenthal sowie der SBB-Immobilien (siehe nachfolgende Abbildung).

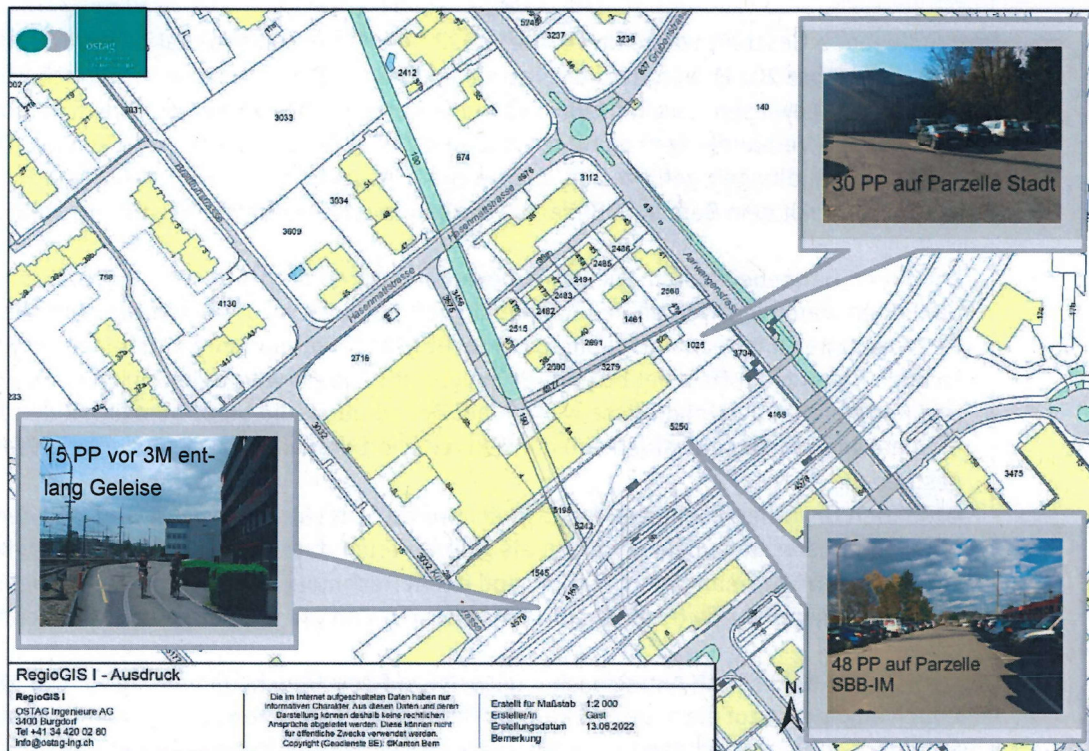


Abbildung 1: Aktuelle Situation P+R-Anlage

5.2 Projekt ESP Bahnhof

5.2.1 Zielsetzungen

Im Rahmen des Projekts "ESP Bahnhof Langenthal" will die Stadt Langenthal das Gebiet rund um den Bahnhof integral entwickeln und ein neues Quartier im Norden entstehen lassen. Die entsprechenden Zielsetzungen sind sowohl auf Ebene des Richtplans wie auch im Agglomerationsprogramm 2. Generation behördenverbindlich verankert.

Mit dem Projekt sollen folgende übergeordnete Ziele erreicht werden:

- Optimale Abstimmung von Siedlung und Verkehr durch den zukunftsgerichteten Ausbau Bahnhof Langenthal (Sicherung des Verkehrs- und Umsteigepunkts, Ausbau und Optimierung der Umsteigebeziehungen Bus / Bahn / Velo / motorisierter Individualverkehr und darauf abgestimmte Entwicklung der angrenzenden Areale).
- Attraktivierung des Subzentrums Bahnhof SBB durch Verdichtung und Umstrukturierung einer optimalen und verträglichen Nutzung
- Stärkung und Weiterentwicklung des zentralen Stadtgebiets, Weiterentwicklung der Stadt nach innen durch Umnutzung der bisherigen Industriebrachen.

5.2.2 Vorgaben P+R gemäss Richtplan "ESP Bahnhof Langenthal"

Gemäss Richtplan "ESP Bahnhof Langenthal" ist ein Standort für öffentliche Parkierung von Personenwagen in Verbindung mit dem Bahnbetrieb bereitzustellen. Die Park+Ride-Anlage ist als Sammelanlage unter- oder oberirdisch als kompakter Gebäudekörper respektive integriert in einen Hauptbaukörper anzuordnen. Die Wahl des Standorts, die Dimensionierung der Anlage und die Art des Parkplatzangebots (Vielfalt des Angebotes und Bewirtschaftungsregime) sind breit abgestützt zu erarbeiten" (Auszug Richtplan "ESP Bahnhof Langenthal" 2019).

5.2.3 Neue P+R-Anlage: Standort und Dimensionierung

Abbildung 2 zeigt die Platzierung der neuen P+R-Anlage, abgestimmt auf die Hochbauentwicklung. Ziel ist in Übereinstimmung mit dem Richtplan im Rahmen der Arealentwicklung Nord die P+R-Anlage in eine unterirdische Anlage im westlichen Bereich zu verschieben und auf circa 120 Parkplätze auszubauen. Damit kann unter anderem ein Teil der im Süden (Bahnhofplatz Süd) wegfallenden Parkplätze kompensiert werden. Gleichzeitig wird eine direkte und kurze Erschliessung via Kühlhausstrasse ermöglicht.

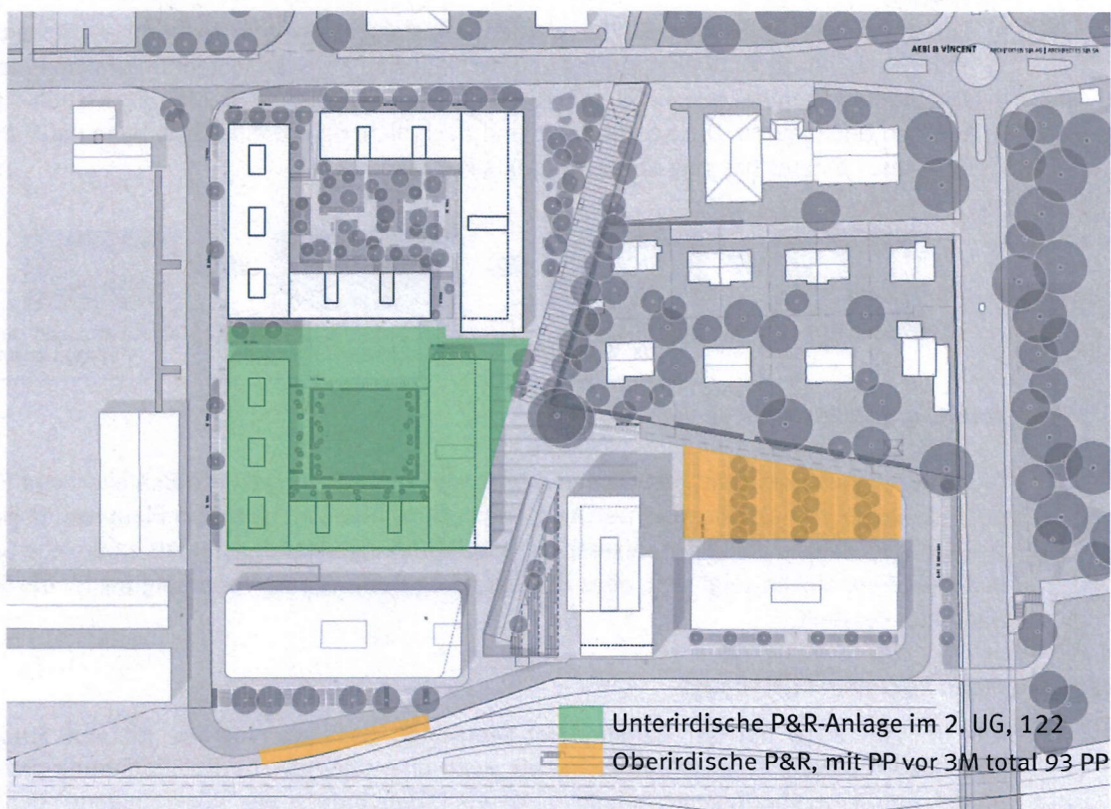


Abbildung 2: Mögliche Standorte P+R-Anlage

5.3 Bisherige Beschlüsse des Gemeinderates

5.3.1 2017: Grundsatzentscheid zur Rolle der Stadt

Am 6. Dezember 2017 hat der Gemeinderat im Sinne eines politischen Grundsatzentscheides beschlossen, dass an einem Angebot des P+R am Bahnhof festgehalten wird und dass die Stadt grundsätzlich bereit ist, als Bestellerin und spätere Eigentümerin einer unterirdischen P+R-Anlage aufzutreten. Dies vorbehaltlich der Einigung auf einen eigenwirtschaftlichen Erstellungspreis sowie der Zustimmung der finanzkompetenten Organe. Als Grundlage für eine allfällige stadtseitige Finanzierung hatte das Stadtbauamt unter anderem eine Wirtschaftlichkeitsrechnung durch das Büro RESO Partners erstellen lassen. Aufgrund der Resultate wird davon ausgegangen, dass ein P+R am Bahnhof mit circa 120 Parkplätzen kostendeckend betrieben werden kann unter Berücksichtigung der zu erwartenden kantonalen Subventionen. Diese erste Einschätzung der Wirtschaftlichkeit diene als Grundlage für den positiven Gemeinderatsentscheid.

Gemäss diesem Grundsatzentscheid besteht aktuell im Sinne einer Planungshypothese folgendes Rollenkonstrukt:

- Die Stadt plant und realisiert zusammen mit der SBB die öffentlichen Infrastrukturen (Bahnhof, Plätze).
- Die angrenzenden Hochbaufelder werden von der Entwicklerin Mobimo entwickelt; die Stadt ist Planungsbehörde für die Umzonung und beteiligt sich als Grundeigentümerin am Prozess.
- Die Stadt Langenthal bestellt eine P+R-Anlage (siehe Abbildung 3), Mobimo erstellt diese zusammen mit den Hochbauten. Die Konditionen sind noch nicht fixiert; eine Grundlage dafür wird die zu erarbeitende Kostenschätzung des Vorprojekts P+R sein.

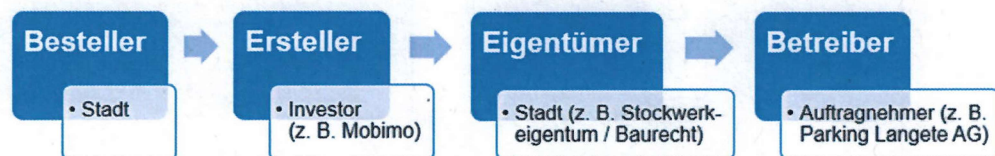


Abbildung 3: Rollen P+R

Grund für diesen Entscheid des Gemeinderats war, dass die ungeklärte Besteller- und Eigentümerrolle der P+R-Anlage damals die gesamte Arealentwicklung blockiert hatte. Zur Planung und Finanzierung der P+R-Anlage sowie zu den Mechanismen der Landabtretungen fanden damals zahlreiche Gespräche statt. In diesen Gesprächen zeigt sich, dass die Verlegung des P+R eine Vorbedingung für die Entwicklung der Baufelder darstellt.

5.3.2 2018: Platzierung der Anlage

Am 13. Juni 2018 hat der Gemeinderat festgelegt, dass als Vorgabe für den Studienauftrag der Hochbauten sowohl eine unterirdische wie auch eine oberirdische Positionierung der P+R-Anlage zu prüfen sind. Eine oberirdische Anlage wurde vom Gemeinderat als "Rückfallebene" definiert, falls sich ein P+R im Untergrund nicht realisieren lässt.

5.3.3 2020: Erarbeitung Variantenvergleich und Ablauf zum Realisierungsentscheid

Am 9. Dezember 2020 hat der Gemeinderat beschlossen, dass

- analog dem Bahnhofprojekt eine Volksabstimmung zu einem frühen Zeitpunkt vorgesehen wird (nach dem Vorprojekt).

- ein Variantenvergleich mit Grobkostenschätzung +/- 30 % abgestimmt auf das Hochbauprojekt zu erarbeiten ist als Grundlage für einen Kreditantrag an den Stadtrat zur Finanzierung der Planung bis zu einem Realisierungsentscheid (Projektierungskredit).

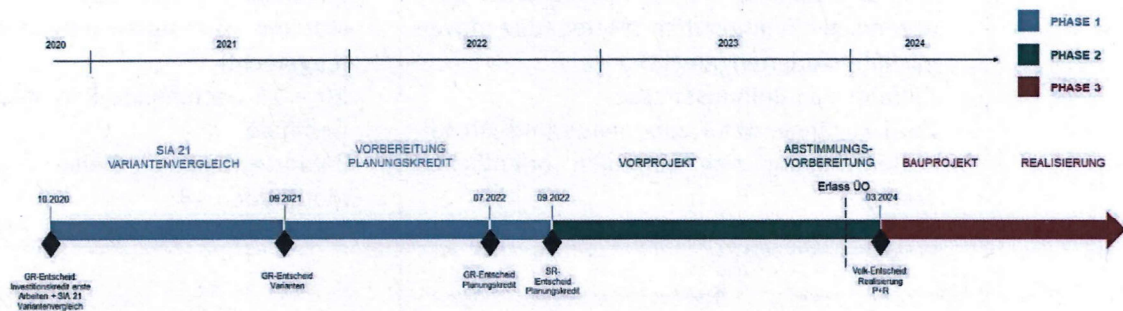


Abbildung 4: Ablaufplanung bis zu einer Volksabstimmung zum Realisierungskredit P+R, Stand Mai 2022

Gründe für dieses Vorgehen sind:

- Das finanzielle Risiko der Stadt wird minimiert. Die Erarbeitung eines Vorprojekts ist weniger kostenintensiv als die Erarbeitung von einem Vor- und Bauprojekt. Zusätzlich äussert sich der Stadtrat bereits mit Beschluss des Projektierungskredits zur P+R-Anlage.
- Eine frühzeitige Fixierung der Eckpunkte der Arealentwicklung schafft Planungssicherheit. Davon profitieren alle Projektbeteiligten (Stadt, SBB, Mobimo et cetera).
- Mit dem gewählten Vorgehen (Abstimmung auf Basis des Vorprojekts) wird erwartet, dass mit dem Erlass der ÜO auch ein Realisierungsentscheid für die P+R-Anlage vorliegt und damit die Konkretisierung der Hochbauten auf Basis des definitiven Entscheids starten kann.

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag ist nun die blaue Phase 1 gemäss dem Schema in Abbildung 4 abgeschlossen.

5.3.4 Februar 2023: Vorgehen und Platzierung der Anlage

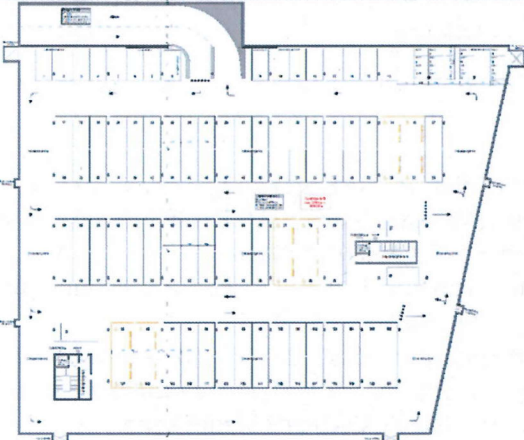
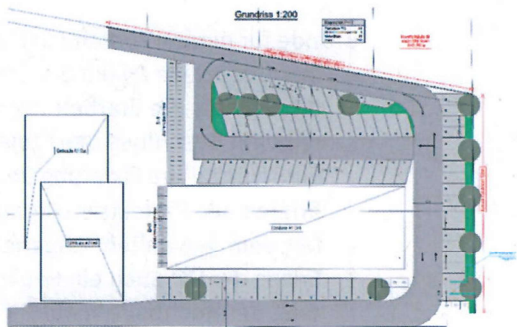
Am 22. Februar 2023 bestätigte der Gemeinderat das obgenannte Vorgehen, wonach auf Basis eines Vorprojektes eine Volksabstimmung durchzuführen sei (siehe auch Kapitel 6.4). Zudem beschloss der Gemeinderat, an einer unterirdischen P+R-Anlage festzuhalten.

6 Vor- und Nachteile verschiedener Varianten

Gemäss Beschluss des Gemeinderats vom 9. Dezember 2020 (vergleiche Ziffer 5.3.3) wurde nun abgestimmt auf das Hochbauprojekt ein Variantenvergleich mit Grobkostenschätzung +/- 30 % erarbeitet. Die Grobkostenschätzung ist Grundlage für einen Kreditantrag an den Stadtrat zur Finanzierung der Planung bis zu einem Realisierungsentscheid (Projektierungskredit).

Nachfolgend werden die wichtigsten Themen des Variantenvergleichs und der Grobkostenschätzung zusammengefasst. Eine ausführliche Darstellung ist in Beilage 1 enthalten.

6.1 Technischer Vergleich

Variante UG	Variante EG
- 121 Parkplätze im Bereich West des neuen Quartiers vorgesehen im 2. UG des neuen Baukörpers direkt hinter dem 3M Gebäude (davon zwölf behindertengerecht) - Einfahrt via Kühlhausstrasse - Zwei Zugänge: Mit Treppenhaus und Lift (direkter Zugang zum zentralen öffentlichen Raum) - Motorräder: 17	- Total 93 – 98 Parkplätze - 83 hinter / neben dem neuen Gebäude der Mobimo vorgesehen (davon einer behindertengerecht) - 10 – 15 bestehende Parkplätze vor dem 3M Gebäude - Zufahrt entlang der Gleise - Motorräder: 18
	
Abbildung 5: Plan P+R unterirdisch (2. UG)	Abbildung 6: Plan P+R oberirdisch

6.2 Grobkostenschätzung

ESP BAHNHOFPLATZ LANGENTHAL NORD P+R: VARIANTENVERGLEICH				
	Variante UG		Variante EG	
	Ohne Optionen	Mit Optionen*	Ohne Optionen	Mit Optionen*
BRUTTO				
GESAMTKOSTEN (±30 %)	5'100'000.00	5'900'000.00	2'000'000.00	2'100'000.00
KOSTEN / PARKPLATZ IN FR. (±30 %)	42'000.00	49'000.00	25'000.00	26'000.00
STAND: 29. APRIL 2022, ANGABEN IN FR. INKLUSIVE MWST				

Hinweise zur Grobkostenschätzung:

- Die ausgewiesenen Kosten pro Parkplatz liegen im Rahmen vergleichbarer Anlagen. Bekannte Referenzwerte für die Kosten pro Parkplatz in alleinstehenden, unterirdischen P+R Anlagen im innerstädtischen Raum mit einer vergleichbaren Grösse belaufen sich auf Fr. 70'000.00 – Fr. 90'000.00.
- *Die Grundvarianten basieren auf dem aktuellen Stand der Technik. Für beide Varianten wurden zusätzliche Ausstattungen als "Optionen" eingerechnet:
 - Optionen Variante UG: Ladestationen, Videoüberwachung, Schrankenanlagen, Leitsystem, Mobilfunkempfang
 - Optionen Variante EG: Videoüberwachung



- Die ausgewiesenen Kosten für die Variante UG wurden mit der Überprüfung der Grobkostenschätzung und Verhandlungen mit der Mobimo um über Fr. 1.1 Mio. reduziert. Gründe dafür sind insbesondere:
 - Die Baukosten wurden bereits mit einer grösseren Genauigkeit geschätzt als gefordert war (genauer als die +/- 30 %). In der Folge wurde der Anteil Unvorhergesehenes reduziert auf 10 % (statt 15 %).
 - Weiter wurden in den Gesprächen die Baunebenkosten Mobimo im Detail geprüft und wo möglich reduziert, ebenso die baucherseitigen Kosten Stadt.

6.3 Finanzierung

Parallel zur Erarbeitung der Grobkosten der Varianten erfolgten auch weitere Abklärungen zur Finanzierung. Nachfolgend sind die wichtigsten Erkenntnisse dieser Abklärungen aufgeführt:

- Der Kanton beteiligt sich gestützt auf Art. 61 des Strassengesetzes an den Investitionen der Stadt für die neue P+R-Anlage im Umfang von 40 % der Bruttoinvestitionen.
- Gemäss der durch die Reso Partners AG erstellten Wirtschaftlichkeitsrechnung (vergleiche Auszug in Beilage 3) ist für die unterirdische Anlage ein kostendeckender Betrieb zu erwarten, sofern die Netto-Erstellungskosten der Stadt unter einem Preis von Fr. rund 36'000.00 / Parkplatz liegen. Unter Berücksichtigung der kantonalen Subventionen ist ein kostendeckender Betrieb auch noch mit höheren Bruttokosten zu erwarten (bis zu Brutto-Erstellungskosten von Fr. 58'500.00 / Parkplatz). Für die oben genannten Varianten unterirdischer Anlagen ist somit noch ein kostendeckender Betrieb zu erwarten (vergleiche Abbildung 7), sofern sich der Kanton an der Anlage beteiligt. Die Wirtschaftlichkeitsrechnung ist in der nächsten Phase nochmals zu überprüfen, ebenso sind die Subventionen zusammen mit dem Kanton noch zu präzisieren.
- Im Rahmen der Arealentwicklung werden Einnahmen aus der Mehrwertabgeltung und dem Verkauf der städtischen Parzelle Nr. 1025 an Mobimo erwartet. Einnahmen aus diesen Geschäften könnten allenfalls im Rahmen einer politischen Einordnung des P+R-Geschäfts aufgeführt werden, eine direkte Aufrechnung allfälliger Einnahmen ist aus Sicht der Projektleitung nicht möglich.
- Weiter könnten zur Finanzierung der Investitionskosten der Stadt Mittel aus der Parkplatz-Ersatzabgabe eingesetzt werden (Art. 9 Abs. 2 des Parkplatzreglements vom 10. November 1987).
- Im Investitionsplan der Stadt sind für die Jahre 2022 – 2026 Fr. 5'500'000.00 für eine P+R-Anlage am Bahnhof eingestellt. Für den Fall, dass die unterirdische P+R-Anlage weiterverfolgt werden soll, ist somit in der Investitionsplanung, abhängig von der Ausstattung der Anlage, allenfalls eine Differenz von rund Fr. 400'000.00 vorhanden.

	Variante UG	Variante UG	Variante EG	Variante EG
	ohne Optionen	mit Optionen	ohne Optionen	mit Optionen
Brutto:				
Gesamtkosten (±30%)	5'100'000	5'900'000	2'000'000	2'100'000
Kosten / PP (±30%)	42'000	49'000	25'000	26'000
Abzgl. Subventionen	-2'040'000	-2'360'000	-800'000	-800'000
Netto:				
Gesamtkosten (±30%)	3'060'000	3'540'000	1'200'000	1'300'000
Kosten / PP (±30%)	25'300	29'300	15'000	16'000
Betriebsergebnis CHF / Jahr	Ertrag 59'000	Ertrag 42'000	Ertrag 6'000	Ertrag 4'500

Abbildung 7: Wirtschaftlichkeit der Varianten

6.4 Terminplanung

Im Bericht zur Überprüfung der Grobkostenschätzung vom 29. April 2022 (Beilage 2) wurden drei Verfahrens-Varianten diskutiert (siehe nachfolgende Abbildung). Dabei stand der Termin der Volksabstimmung (VA) im Vordergrund.

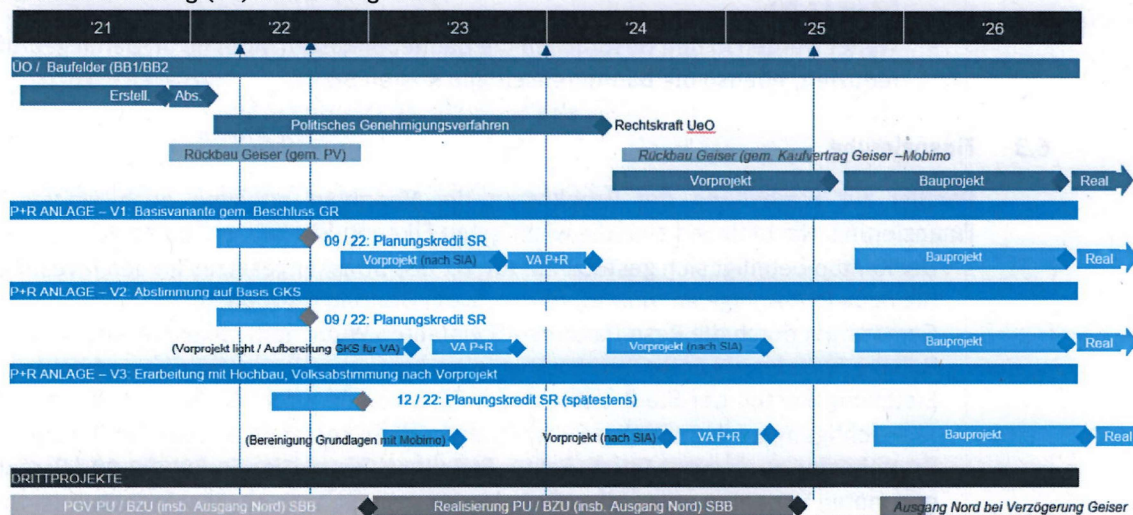


Abbildung 8: Gesamtterminplan Arealentwicklung Nord

Eine Gegenüberstellung der Varianten mit Beschrieb sowie Vor- und Nachteilen ist der Beilage 2 zu entnehmen. Gemäss Einschätzung der Projektsteuerung Stadt soll am gewählten Vorgehen gemäss Variante 1 (Erarbeitung Vorprojekt, Volksabstimmung, Erarbeitung Bauprojekt gemeinsam mit Hochbau Mobimo) festgehalten werden.

Zusätzlich zu den oben erwähnten Varianten wurde mit der Mobimo AG in der zweiten Hälfte 2022 auch eine Variante 4 diskutiert, bei der die Volksabstimmung, wie üblich in Langenthal, gestützt auf das Bauprojekt durchgeführt wird. Im Schreiben vom 26. Januar 2023 (siehe Beilage 6) nimmt Mobimo dazu Stellung und hält fest, dass eine zeitliche Verzögerung bedingt durch die Volksabstimmung nach dem Bauprojekt nicht in Frage kommt. Eine detaillierte Begründung ist dem erwähnten Schreiben zu entnehmen.

6.5 Übereinstimmung mit übergeordneten Zielen und Fazit

Gestützt auf die vorangehenden Ausführungen ist der Variantenvergleich nachfolgend in Abbildung 9 kurz grafisch dargestellt.

	Variante UG	Variante EG
Übereinstimmung mit Zielen		
Ziele RPG		
Abstimmung Siedlung + Verkehr		
Attraktivierung Bahnhof		
Förderung kombinierte Mobilität		
Städtebauliche Beurteilung		
Übereinstimmung Richtplan ESP Bahnhof Langenthal		
Nutzung Freiraum		

Finanzierung		
Kostendeckender Betrieb (vgl. Abbildung 7)		
Investitionskosten	grösser	geringer
Im Investitionsplan enthalten		
Legende	übertroffen	Teilweise erfüllt
	erfüllt	nicht / schlecht erfüllt

Abbildung 9: Fazit Variantenvergleich

Aus Sicht der Projektsteuerung "ESP Bahnhof Langenthal" reichen die vorliegenden Ergebnisse aus, um dem Gemeinderat einen Variantenentscheid zu beantragen als Grundlage für einen Projektierungskredit. Aufgrund der Ergebnisse des Variantenvergleichs wird empfohlen, die Variante der unterirdischen Anlage weiter zu verfolgen.

7 Ergebnis

Mit dem vorliegenden Bericht und Antrag ist nun der Variantenvergleich mit Grobkostenschätzung abgeschlossen. Die Projektsteuerung "ESP Bahnhof Langenthal" empfiehlt dem Gemeinderat deshalb, das Ergebnis des Variantenvergleichs zur Kenntnis zu nehmen und die Erarbeitung eines Vorprojekts für eine unterirdische P+R-Anlage und das Erstellen einer Abstimmungsvorlage (Phase 2, grün in Abbildung 10) zu starten mit dem Antrag an den Stadtrat zur Genehmigung eines Investitionskredits von Fr. 400'000.00 (inklusive MWST).

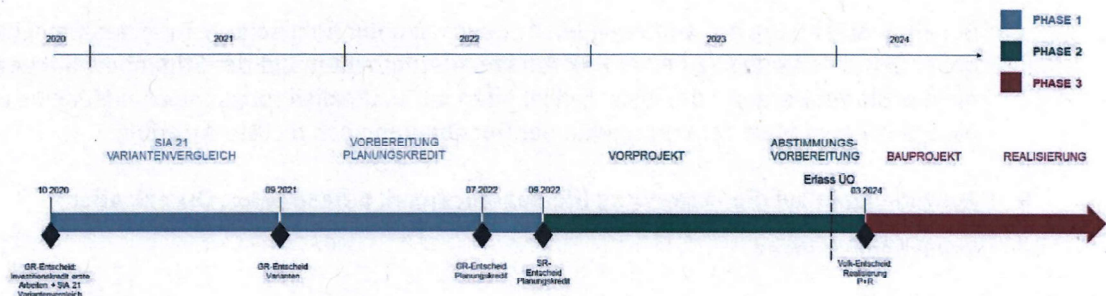


Abbildung 10: Ablauf bis zum Realisierungsentscheid, Stand Mai 2022

In der anstehenden Phase 2 sind folgenden Arbeiten vorgesehen:

- Auftrags- und Rollenklärung zwischen Stadt und Mobimo:
 - Erarbeitung eines Pflichtenhefts für die P+R-Anlage
 - Erarbeitung Planungsauftrag Folgephase
 - Klärung der Rollen in der Projektierung und Ausführung und Bereinigung von technischen Schnittstellen
 - Qualitätssicherung im Prozess
 - Rechtliche Form der Sicherung P+R-Anlage für die Stadt (Eckpunkte Eigentum der Anlage und Abgrenzung zum privaten Hochbau)
 - Details zur Finanzierung und Abrechnungsmechanismen in der Ausführung

- Präzisierung technisches Projekt: Erarbeitung eines Vorprojekts inklusive Kostenschätzung +/- 20 % durch die Mobimo
- Präzisierung Finanzierung der P+R-Anlage durch die Stadt:
 - Überprüfung der Wirtschaftlichkeit
 - Präzisierung der erwarteten Subventionen mit dem Kanton
 - Finanzierung der verbleibenden städtischen Investitionen
- Abstimmungsvorbereitung und Erarbeitung einer Realisierungsvorlage zur durch die Stadt

Für diese Arbeiten wird mit dem vorliegenden Bericht und Antrag ein Investitionskredit von Fr. 400'000.00 (inklusive MWST) beantragt. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Tabelle 1: Kostenzusammenstellung Phase 2

Projektierungskosten Mobimo	Fr. 177'000.00
Bauherrenseitige Kosten Stadt	Fr. 187'000.00
Unvorhergesehenes	Fr. 36'000.00
Gesamtsumme (Brutto, inklusive MWST),	Fr. 400'000.00

Mit der Reduktion der Grobkostenschätzung (siehe Ziffer 6.2) hat sich auch der benötigte Kredit reduziert (alter Kreditantrag Fr. 685'000.00, somit Reduktion um Fr.-285'000.00).

Gemäss diesen Ausführungen beantragt die Projektsteuerung dem Gemeinderat zu Händen des Stadtrats den Beschluss eines Investitionskredits von Fr. 400'000.00 (inklusive MWST) zum Start der Phase 2.

8 **Konsequenzen bei Ablehnung**

Bei einer Ablehnung des vorliegenden Antrags kann der politische Auftrag des Gemeinderates, zu gegebener Zeit eine Vorlage zu einer P+R-Anlage auszuarbeiten und der Stimmbevölkerung zu unterbreiten, nicht gestartet werden. Für diesen Fall ist offen, ob ein Realisierungsentscheid für eine unterirdische P+R-Anlage vor dem Start der Vorprojekte der Hochbauten noch rechtzeitig erfolgt.

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

Keine Bemerkungen

10 **Finanzielle Auswirkungen**

10.1 **Investitionskredit**

Für die zweite Phase des Arbeitsprogramms, wie in Kapitel 7 beschrieben, wird ein Investitionskredit von Fr. 400'000.00 (inklusive MWST) beantragt. Der Realisierungskredit wird zu einem späteren Zeitpunkt beantragt. Die Ermittlung der Gesamtkosten der P+R-Anlage ist Gegenstand des Arbeitsprogramms. Im Investitionsplan 2021–2025 (vom GR am 8. Juli 2020 genehmigt) wird von Gesamtkosten von Fr. 5'500'000.00 ausgegangen.

Der beantragte Kredit von Fr. 400'000.00 für die Phase 2 setzt sich aus folgenden Positionen zusammen:

Tabelle 2: detaillierte Kostenzusammenstellung Phase 2

	Fr.
Gesamtsumme (Brutto, inklusive MWST),	400'000.00
Projektierungskosten Mobimo	177'000.00
Fachplanerteam: Architekt, Bauingenieur, HLK-Ingenieur, Sanitär-Ingenieur, Elektroingenieur, MSRL, Fachkoordination	107'000.00
Spezialisten: Kostenplaner, Störfallexperte, Verkehrsplaner, Brandschutzexperte etc.	45'000.00
Mobimo	25'000.00
Bauherrenseitige Kosten Stadt	187'000.00
Externe Unterstützung (Def. Projektanforderungen, Subventionsabrechnung, Konstrukt Realisierung etc.)	106'920.00
Jurist/-in (Regelung Betreiber, Vorgehen Ausschreibung, Infrastrukturverträge, Landerwerb etc.)	22'500.00
Aktualisierung Wirtschaftlichkeitsrechnung	10'125.00
Notar (Dienstbarkeitsverträge)	6'000.00
QM Stadt	15'000.00
div. Expertisen / Beratung	5'000.00
Nebenkosten	8'277.00
MWST 7.7%	13'384.00
Unvorhergesehenes	36'000.00

Für die Projektierungskosten liegt ein Schreiben der Mobimo AG vom 30. November 2022 vor (siehe Beilage 7). Zudem liegt in Beilage 8 eine Offerte der tbf AG vom 15. März 2022 für die externe bauherrenseitige Unterstützung vor.

10.2 Angaben zur Aktivierung und Abschreibung der Investition

Teilkredit: ☒

Ausführungskredit: ☐

Voraussichtliche Fertigstellung/Inbetriebnahme/Aktivierung der ausgeführten Investition:

Abschreibungsbeginn der Brutto-Investitionsbetrag in

Investition, Jahr	Fr.	Nutzungsdauer	Abschreibungssatz
2024	400'000.00	40	2.5 %

10.3 Finanzierungsnachweis

Im vom Gemeinderat am 7. Juli 2021 genehmigten Investitionsplan 2022 - 2026, Ziff. 3.2, ist für das vorliegende Projekt "ESP Bahnhof, Park+Rail" eine Brutto-Investitionssumme von Fr. 5'500'000.00, davon Fr. 50'000.00 im Jahr 2021, je Fr. 150'000.00 für die Jahre 2022 und 2023, sowie Fr. 5'150'000.00 im Jahr 2024 vorgesehen. Netto ist im Plan eine Investitionssumme von Fr. 3'340'000.00 aufgelistet. Im vorliegenden Bericht und Antrag wird

- für die Variante "UG mit Optionen" eine Grobschätzung von Brutto Fr. 5'900'000.00, Netto Fr. 3'540'000.00 aufgeführt. Diese Grobschätzung entspricht einer Mehrinvestition von Fr. 460'000.00 gegenüber dem Investitionsplan 2022 – 2026.
- für die Variante "UG ohne Optionen" eine Grobschätzung von Brutto Fr. 5'100'000.00, Netto Fr. 3'060'000.00 aufgeführt. Diese Grobschätzung entspricht einer Minderinvestition von Fr. 400'000.00 gegenüber dem Investitionsplan 2022 – 2026.

Der vorliegende Investitionsantrag ist ein Teil des Gesamtprojektes. Bis anhin genehmigte der Gemeinderat einen Teilkredit in der Höhe von Fr. 65'000.00.

Gemäss dem Investitionsplan 2022 – 2026 ist die Tragbarkeit für ein Gesamt-Investitionsvorhaben von Brutto Fr. 5'500'000.00, Netto Fr. 3'340'000.00 gegeben und entsprechend im Finanzplan 2022 – 2026 nachgewiesen. Wird eine Variante mit höheren Gesamt-Investitionskosten beantragt, muss die Summe anderweitig eingespart oder die Offerten nachverhandelt werden.

10.4 Landabtretungen

Bei einer Realisierung der Variante UG können allenfalls noch Erträge durch einen Landverkauf der Parzelle Nr. 1025 an Mobimo erzielt werden (circa 976 m²). Diese sind in der Kostenzusammenstellung (siehe Ziffer 6.3) nicht abgebildet. Eine Verbesserung der Wirtschaftlichkeit bei der Variante UG wäre dadurch aber möglich.

11 Stellungnahme Dritter

Der vorliegende Bericht und Antrag beruht auf mehreren Besprechungen im Rahmen der Projektorganisation "ESP Bahnhof Langenthal" und ist über die Projektorganisation mit den Beteiligten abgestimmt.

Als wichtigste Partnerin in diesem Prozess hat sich die Mobimo wie folgt geäußert:

- Mobimo begrüsst die Bemühungen der Stadt für rasche Planungssicherheit für den Standort P+R sehr und leistet dafür auch einen Beitrag:
 - Die Planung der P+R-Anlage erstreckt sich über mehrere Jahre (Projektierung und Realisierungsphase). Der seitens Mobimo erwartete Aufwand für den Austausch und das Sitzungswesen mit der Stadt wird nur zu einem kleinen Teil vom berechneten Honorar gedeckt werden. Der angefallene Aufwand für die Überarbeitung der Grobkostenschätzung sowie die anstehenden politischen Geschäfte, die Erarbeitung des Projektpflichtenhefts, Sitzungen zur Koordination werden nicht verrechnet. Diese Leistungen werden von Mobimo als Beitrag zur Umsetzung eines gemeinsamen Projekts verstanden.
 - Die der Stadt verrechneten Honorarkosten der Mobimo werden prozentual über die Baukosten und Drittleistungen berechnet. Der entsprechende Prozentsatz ist bereits reduziert aufgrund der gemeinsamen Projektentwicklung.
 - Die Abrechnung aller Auftragnehmer und Auftragnehmerinnen der Mobimo in Projektierung und Realisierung soll zudem offen und transparent geführt werden.
- Zeitlich muss für die Realisierung einer unterirdischen P+R-Anlage im Bereich West spätestens bis zum Start Bauprojekt (Hochbau) der Baukörper A1 – A3 West ein politischer Entscheid (Volksabstimmung) vorliegen. Sehr erwünscht ist allerdings ein Entscheid bereits vor dem Start Vorprojekt (aktuell erwartet circa Anfang 2024).

12 Mitberichte aus der Verwaltung

Keine Bemerkungen

13 Terminprogramm zur Realisierung

Gemäss Ablauf 5.3.3 und Ausführungen unter Ziffer 7 ist folgendes, schrittweises Vorgehen angedacht

- Frühling 2023: Entscheid Stadtrat zum Projektierungskredit
- 2023: Erarbeitung Vorprojekt
- 2024: Volksabstimmung unterirdische P+R-Anlage
- 2024 – 2025: Projektierung Bauprojekt durch Mobimo
- Frühestens ab 2026: Realisierung

14 Kommunikation

Keine Bemerkungen

15 Zuständigkeiten zum Beschluss

- Gemäss Art. 67 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 ist der Gemeinderat für die Vorbereitung der Stadtratsgeschäfte zuständig.
- Gemäss Art. 61 Abs. 2 Ziffer 1 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 ist der Stadtrat zuständig für den Kreditbeschluss.

16 Beschlussentwurf

Gestützt auf diese Ausführung beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

Beschlussentwurf:

- 1. Der Gemeinderat, gestützt auf Art. 67 Abs. 2 der Stadtverfassung sowie nach Kenntnisnahme des vorliegenden Berichtes und Antrages des Stadtbauamts vom 6. März 2023, beantragt dem Stadtrat Zustimmung zu folgendem Beschluss:**

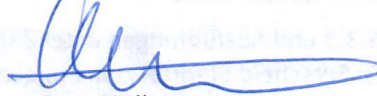
Der Stadtrat, gestützt auf Art. 61 Abs. 2 Ziff. 1 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichtes vom xx beschliesst:

- I. *Die Erarbeitung eines Vorprojekts für eine unterirdische P+R-Anlage Bahnhof Nord sowie die Erstellung der entsprechenden Abstimmungsvorlage wird genehmigt.*
- II. *Der erforderliche Verpflichtungskredit von brutto Fr. 400'000.00 inklusive MWST wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 3200.5010.30 "ESP-Bahnhof; Park + Rail Nord; Erarbeitung Vorprojekt" bewilligt. Die Kantonsbeiträge werden der Investitionsrechnung Konto 3200.6310.30 "ESP-Bahnhof; Park+Rail Nord; Kantonsbeiträge" gutgeschrieben.*
- III. *Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.*

- 2. Die Stadtkanzlei wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt**


Beatrice Ringgenberg
Stadtbaumeisterin a.i.

Visum Ressortvorsteher:


Reto Müller

Beilagen:

1. ESP Langenthal, P+R Anlage, Variantenvergleich vom 29. April 2022
2. Bericht Überprüfung Grobkostenschätzung, Stand 29. April 2022
3. Auszug Wirtschaftlichkeitsrechnung Reso+Partners AG
4. Finanzierungsnachweis vom 20. Juni 2022
5. Vereinbarung über die Zurverfügungstellung von P&R Parkplätzen beim Bahnhof Langenthal vom 13. März 2019
6. Schreiben Mobimo AG vom 26. Januar 2023 betr. Vorgehen Planung unterirdische Park & Ride – Anlage
7. Schreiben Mobimo AG vom 30. November 2022 betr. Zusammenstellung Budget für Honorare Vorprojekt P+R-Anlage
8. Offerte tbf AG vom 15. März 2022, Erarbeitung Kreditvorlage zur Realisierung einer P+R-Anlage BHU der Projektleitung 2022 – 2023



SC Langenthal AG; Einmalige Anschubfinanzierung der Eismieten der 1. Herrenmannschaft in der MyHockey League für die Saisons 2024/2025 und 2025/2026: Genehmigung und Kreditbewilligung

Sehr geehrter Herr Stadratspräsident
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

1. Grundlagen

- Beschluss des Gemeinderats vom 7. Dezember 2022, Trakt. 5
- Bericht und Antrag des Amtes für Bildung, Kultur und Sport vom 14. April 2023 mit den darin erwähnten Beilagen
- Protokollauszug vom 2. Mai 2023 der Finanzkommission, Trakt. 2
- Protokollauszug vom 11. Mai 2023 der Sportkommission, Trakt. 3
- Beschluss des Gemeinderats vom 17. Mai 2023, Trakt. 5

2. Inhalt der Vorlage

Der Inhalt der Vorlage ergibt sich aus dem Bericht und Antrag des Amtes für Bildung, Kultur und Sport vom 14. April 2023 (= Beilage). Es wird auf dieses Dokument, die übrigen Vorakten und die mündlichen Ausführungen des delegierten Mitgliedes des Gemeinderates anlässlich der Sitzung des Stadtrates vom 26. Juni 2023 verwiesen.

3. Vorberatende Behörden

- Die **Finanzkommission** behandelte das Geschäft anlässlich ihrer Sitzung vom 2. Mai 2023 und verabschiedete es unverändert an den Gemeinderat.
- Die **Sportkommission** beriet die Vorlage anlässlich ihrer Sitzung vom 11. Mai 2023 und verabschiedete sie ebenfalls unverändert an den Gemeinderat.
- Der **Gemeinderat** behandelte das Geschäft letztmals an seiner Sitzung vom 17. Mai 2023 und diskutierte dieses eingehend. Dies nachdem im Dezember 2022 bereits festgelegt wurde, dass für den Erhalt des Eisportes in Langenthal die Eismiete für die 1. Herrenmannschaft des SC Langenthal für die nächsten drei Jahre übernommen werden solle, und für die Sicherstellung einerseits die Kosten für die Eismiete der Saison 2023/2024 in der Höhe von Fr. 150'000.00 gesprochen wurden und andererseits eine entsprechende Vorlage in Auftrag gegeben wurde, welche nun dem Stadtrat zur Beschlussfassung unterbreitet wird. Der Gemeinderat nahm dabei zur Kenntnis, dass aufgrund von erhöhten Energiepreisen eine Teuerung von 10 % zu erwarten sei, weshalb nun für die übrigen zwei Saisons je noch Fr. 165'000.00 beantragt würden. Es wurde im Rahmen der Beratung weiter zum Ausdruck gebracht, dass das vorliegende Geschäft politisch klar als Unterstützung der 1. Herrenmannschaft gedacht und auch zwingend daran geknüpft sei, dass der Beitrag nur geleistet werde, wenn und soweit diese effektiv in der genannten Liga spiele. Nach Abschluss der Anschubfinanzierung sei es das erklärte Ziel, der Stimmbevölkerung eine Abstimmungsvorlage zur Einmalinvestition im Schoren sowie zu den Unterstützungsbeiträgen an den SC Langenthal vorzulegen. In Anbetracht dieser Überlegungen verabschiedete auch der Gemeinderat die Vorlage unverändert zu Händen des Stadtrates.



Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat, gestützt auf Art. 61 Abs. 2 Ziff. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichts vom 17. Mai 2023, beschliesst:

- 1. Die einmalige Anschubfinanzierung an die SC Langenthal AG von insgesamt Fr. 330'000.00 zur Finanzierung der Eismieten der 1. Herrenmannschaft in der MyHockey League in den Saisons 2024/2025 und 2025/2026 bei der KEB wird genehmigt.**
- 2. Der erforderliche Verpflichtungskredit in der Höhe von insgesamt Fr. 330'000.00 wird bewilligt.**
- 3. Der Teilbetrag von je Fr. 165'000.00 wird in den Jahren 2024 und 2025 zu Lasten der Erfolgsrechnung, Konto 0200.3636.58 "SC Langenthal; Umsetzung des Projekts "Reform"(Beitrag Eismiete KEB)", eingestellt.**
- 4. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**

Berichterstattung: Vize-Stadtpäsident Markus Gfeller, Delegierter Entwicklung Eissportinfrastruktur
Langenthal, 17. Mai 2023

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Stadtpräsident:

Reto Müller

Der Stadtschreiber:

Daniel Steiner

- Beilage: Bericht und Antrag des Amtes für Bildung, Kultur und Sport vom 14. April 2023 (ohne Beilagen)

EINGEGANGEN

20. APR. 2023
STADTKANZLEI

stadtlangenthal



Beilage
Traktandum Nr. 8
Stadtratssitzung vom 26. Juni 2023

SC Langenthal AG; Einmalige Anschubfinanzierung der Eismieten der 1. Herrenmannschaft in der MyHockey League für die Saisons 2024/2025 und 2025/2026; Genehmigung Verpflichtungskredit, Bewilligung; Auftragserteilung

Datum: 14. April 2023
Zuständig: Daniel Ott
Verteiler: Gemeinderat, Stadtrat

Geht zur Antragsstellung

An: *Sportkommission*

Frist: so rasch wie möglich

Stadtkanzlei, *20.4.2023/mt*

Geht zur Antragsstellung

An: *Finanzkommission*

Frist: so rasch wie möglich

Stadtkanzlei, *20.4.2023/mt*

Inhaltsverzeichnis

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

1 Das Wichtigste in Kürze

Die SC Langenthal AG (SCL AG) teilte im Dezember 2022 mit, dass sie sich aus dem Profibereich zurückziehen werde und dass die erste Herrenmannschaft in Zukunft in der MyHockey League spielen werde. Zudem würden die Führungsgremien und die Strukturen von Verein und Aktiengesellschaft erneuert.

Die bisherigen Hauptsponsoren sicherten zu, dass sie die Neuausrichtung der SCL AG finanziell unterstützen, wenn auch die Stadt Langenthal einen Zusatzbeitrag leistet.

Ohne diese städtische Zusatzunterstützung ist damit zu rechnen, dass der Wiederaufbau der SCL AG misslingt. Deshalb beschloss der Gemeinderat in seiner Finanzkompetenz einen einmaligen Beitrag an die Eismieten der 1. Herrenmannschaft in der MyHockey League für die Saison 2023/2024. Dieser Betrag reicht jedoch nicht aus. Der Gemeinderat stellte deshalb der SCL AG in Aussicht, dem Stadtrat eine Vorlage zu unterbreiten zur Finanzierung der Eismieten für die Saisons 2024/2025 und 2025/2026. Danach ist die Situation, auch im Kontext der Entwicklung der Infrastruktur für den Eissport am bisherigen Standort, grundsätzlich neu zu beurteilen.

Dem Stadtrat wird folgerichtig beantragt, dieses städtische Zusatzengagement in Form einer einmaligen Anschubfinanzierung an die "neue" SCL AG, zur Finanzierung der Eismieten der 1. Herrenmannschaft in der MyHockey League in den Saisons 2024/2025 und 2025/2026, in der Höhe von insgesamt Fr. 330'000.00 zu leisten.

2 Grundlagen

- Stadtverfassung vom 22. Juni 2009
- Medienmitteilung der SC Langenthal AG vom 7. Dezember 2022
- Gemeinderatsbeschluss vom 7. Dezember 2022, Traktandum 5

3 Ausgangslage und Handlungsbedarf

Die Stadt hat ein grosses Interesse an einer sportlich aktiven Gesellschaft und verfolgt vor diesem Hintergrund das Ziel, dass der Bevölkerung eine zweckmässige, möglichst breit ausgelegte Sportinfrastruktur zur Verfügung steht. Dabei steht für die Stadt die Weiterentwicklung der Sportinfrastruktur zu Gunsten der Schulen, Vereine und des Breitensports im Zentrum (vgl. Leitbild Bewegung und Sport der Stadt Langenthal von 2014). Eissport geniesst dabei in der Stadt Langenthal seit Jahrzehnten einen hohen Stellenwert.

3.1 Kunsteisbahn Langenthal AG

Die Kunsteisbahn Langenthal AG (KEB) betreibt im Ortsteil Schoren eine Eissportanlage für öffentlichen Eislauf, Eishockey, Curling und weitere Eissportarten. Die Stadt hält rund 84% aller Aktien der KEB.

Die Kunsteisbahnanlage liegt an der Dorfasse 99 auf dem Grundstück Langenthal Grundbuchblatt Nr. 60. Dieses Grundstück steht im Eigentum der Burgergemeinde Schoren. Mit Baurechtsvertrag vom 22. August 1961 räumte die Burgergemeinde Schoren der KEB ein Baurecht bis zum 1. April 2021 ein. Gemäss dem Baurechtsvertrag hat die KEB zwei Jahre vor Ablauf dieses Zeitpunktes das Recht, den Baurechtsvertrag auf weitere 10 Jahre bis (vorerst) 2031 zu verlängern. Die KEB hat von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und den Vertrag bis 2031 verlängert.



In der bisherigen Betriebszeit der Kunsteisbahn wurden mehrere Um- und Ausbauprojekte verwirklicht. Diese konnten nur dank dem massgeblichen finanziellen Engagement der Stadt realisiert werden. So leistete die Stadt – nebst dem Aktienkapital – bis zum Jahr 2010 diverse Schenkungen (total Fr. 1'625'000.00). Daneben bestanden gegenüber der KEB bis im Jahr 2010 Darlehensforderungen der Stadt in der Höhe von Fr. 1'642'000.00¹ und von Dritten in der Höhe von Fr. 650'000.00.

Um den Weiterbestand des Angebotes einer Kunsteisbahn in Langenthal nicht zu gefährden, stimmten die Stimmberechtigten mit Gemeindebeschluss vom 26. September 2010 der wirtschaftlichen Sanierung der KEB und der Sicherung der Zukunft der KEB zu. An dieser Gemeindeabstimmung wurde konkret folgendes beschlossen:

- *Zur Finanzierung des Sanierungskonzeptes der KEB AG wird ein Kredit von Fr. 2'225'001.00 bewilligt und zu Lasten der Laufenden Rechnung 2010 vollständig abgeschrieben (beinhaltend den Schuldenerlass durch die Stadt von Fr. 905'001.00 sowie Schuldübernahme und Rückzahlung der Darlehen Dritter von Fr. 650'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 230.525.20 "Übernahme der Darlehen der KEB AG zur Tilgung" und der Finanzierung der Übernahme der Zusatztribünen durch die KEB AG von Fr. 670'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 166.565.01 "Übernahme Tribünenanlagen durch KEB AG, Finanzierung").*
- *Zur Sicherung der wirtschaftlichen Zukunft der KEB AG wird eine jährlich wiederkehrende Ausgabe von maximal Fr. 607'000.00, erstmals für das Jahr 2011, bewilligt (beinhaltend die Abgeltung für die Nutzung der Kunsteisbahn durch die Schulen inklusive Schulsport von Fr. 252'000.00 zu Lasten der Laufenden Rechnung Konto 660.317.30 "Eintrittsgebühren" sowie von Fr. 355'000.00 als maximaler Betriebsbeitrag zu Lasten der Laufenden Rechnung Konto 166.365.23 "Kunsteisbahn Langenthal AG, Betriebsbeitrag"). Diese Entschädigungen werden der Teuerungsentwicklung dann angepasst, wenn sich der Landesindex der Konsumentenpreise gegenüber dem Ausgangsindex um 5% verändert hat.*

Damit wurden im Jahr 2010 einerseits die Schulden der KEB getilgt und andererseits wurden wiederkehrende Unterstützungsbeiträge bewilligt, die die wirtschaftliche Zukunft der KEB sicherten.

3.2 SC Langenthal

Der Eissport geniesst in Langenthal seit Jahrzehnten einen hohen Stellenwert. Das gilt auch für den Eishockeysport. Im Jahr 1946 wurde der Schlittschuh-Club Langenthal (SCL) gegründet.

3.2.1 Nachwuchs SC Langenthal

Wie bereits erwähnt, unterstützt die Stadt seit dem Jahr 1961 nicht nur die KEB finanziell in unterschiedlicher Art und Weise (einmalige und wiederkehrende Beiträge), sondern auch den SC Langenthal mit verschiedenen einmaligen und wiederkehrenden Beiträgen. Beispielsweise mit Vereinsbeiträgen, Sponsoringbeiträgen, Beteiligung bei den Sicherheitskosten oder seit dem Jahr 1973 mit Beiträgen an die Eismiete des Nachwuchses. Der Beitrag an die Eismiete wird von der Stadt jeweils direkt der KEB als Anteil der Begleichung der Eismiete des SCL überwiesen. Aktuell beläuft sich die Entschädigung auf Fr. 125'000.00. Ende 2018 stellte die SCL AG (bzw. die SCL Nachwuchs AG) ein Gesuch um Erhöhung der finanziellen Unterstützung für die Eismiete des Nachwuchses um zusätzliche Fr. 125'000.00 auf

¹ Überbrückungskredit Fr. 140'000.00 + Grundpfandforderung Fr. 737'000.00 (bilanziert mit Fr. 1.00) + Grundpfandforderung Fr. 765'000.00 = Fr. 1'642'000.00 (bilanziert mit Fr. 905'001.00).

neu total Fr. 250'000.00. Dieses Gesuch wurde vom Stadtrat am 18. März 2019 beraten. Er (der Stadtrat) beschloss mit 21 Ja-Stimmen gegen 17 Nein-Stimmen (bei 1 Enthaltung) unter Vorbehalt des fakultativen Referendums folgendes:

1. *Die Erhöhung des jährlichen Unterstützungsbeitrags von Fr. 125'000.00 auf Fr. 250'000.00 an die Kosten der Eismiete der SC Langenthal Nachwuchs AG auf der Kunsteisbahn Schoren wird als neue wiederkehrende Ausgabe genehmigt.*
2. *Der für das Jahr 2019 erforderliche Nachkredit in der Höhe von Fr. 125'000.00 wird zu Lasten der Erfolgsrechnung, Konto 6160.3636.33 ("Schlittschuhclub Langenthal; Beitrag an Eismiete"), bewilligt.*
3. *Der Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 250'000.00 wird ab dem Jahr 2020 zu Lasten der Erfolgsrechnung, Konto 6160.3636.33 ("Schlittschuhclub Langenthal; Beitrag an Eismiete"), bewilligt.*

Gegen den Beschluss wurde das Referendum ergriffen. Anlässlich einer Volkabstimmung vom 9. Februar 2020 wurde die Erhöhung des jährlichen Unterstützungsbeitrags bei einer Stimmbeteiligung von 47% mit 2'486 Nein- zu 2'070 Ja-Stimmen abgelehnt. Damit verblieb die Unterstützung des Nachwuchses weiterhin bei jährlich Fr. 125'000.00.

3.2.2 Die SC Langenthal AG im Wandel

Die SCL AG nutzt als Mieterin die Eissportinfrastruktur für den Eishockeysport sowohl im Profibereich als auch im Nachwuchsbereich sowie mit einer Damenmannschaft in der höchsten nationalen Liga. Im Dezember 2022 kommunizierte die SCL AG, dass sie sich aus verschiedenen Gründen aus dem Profibereich (Swiss League) zurückziehen, ihre Organisation vollständig neu ausrichten und ab der Saison 2023/24 mit der ersten Herrenmannschaft in der höchsten Amateurliga (MyHockey) antreten wird. Zudem sollen die gesamten Führungsgremien personell erneuert werden.

Der Rückzug aus der Swiss League sowie die neue Ausrichtung als Amateurclub erfordert grosse Anstrengungen in organisatorischer, betrieblicher und finanzieller Hinsicht. Die bisherigen Hauptsponsoren sicherten zu, dass sie die Neuausrichtung der SCL AG finanziell für die nächsten drei Jahre unterstützen werden, unter der Voraussetzung, dass die Stadt Langenthal ihr finanzielles Engagement für diese Zeitspanne ebenfalls erhöht. Diese finanzielle Absicherung soll der neuen Führungsriege der SCL AG die nötige Zeit verschaffen, die SCL AG längerfristig auf eine solide finanzielle Basis zu stellen. Im Rahmen von zahlreichen Gesprächen mit dem Gemeinderat wurde vereinbart, dass das zusätzliche finanzielle Engagement der Stadt Langenthal darin bestehen soll, die Eismiete der 1. Herrenmannschaft in der MyHockey League maximal bis Ende Saison 2025/2026 zu alimentieren.

3.2.2.1 Entscheid des Gemeinderats vom 7. Dezember 2022

Im Rahmen seiner Finanzkompetenzen verpflichtete sich der Gemeinderat mit Beschluss vom 7. Dezember 2022 zu folgendem finanziellem Engagement:

- *Die SC Langenthal AG wird für die Saison 2023/2024 zur Finanzierung der Eismiete der 1. Mannschaft in der MyHockey League im Eisstadion Schoren einmalig mit Fr. 150'000.00 unterstützt. Die Auszahlung erfolgt, nachdem die Vorbehalte gemäss nachstehender Ziffer ausgeräumt sind, direkt an die Kunsteisbahn Langenthal AG, zu Gunsten der SC Langenthal AG.*



- Dieser Beschluss erfolgt unter dem Vorbehalt, dass die Gesellschaften der SCL-Gruppe (SC Langenthal AG, Nachwuchs AG, Verein SCL) für die laufende Saison (2022/2023) sämtliche vertraglich vereinbarten Zahlungen gegenüber der KEB AG geleistet hat und die Kommunikation für die Zukunft des Eissportes am 8. Dezember 2022 gemeinsam erfolgt.
- Der Nachkredit von Fr. 150'000.00 wird zu Lasten des Budgets der Erfolgsrechnung 2023, Konto 0200.3636.85 "SC Langenthal; Umsetzung des Projekts 'Reform', bewilligt. Es handelt sich um eine unumgängliche Ausgabe im Sinne von Art. 70 GV.
- Der Marketingbeitrag für die SC Langenthal AG, eingestellt im Budget 2023 wird nur zu Fr. 12'500.00 ausgerichtet (= 2. Tranche des Beitrags für die Saison 2022/2023), und erst, wenn das Budget 2023 rechtskräftig beschlossen ist. Die übrigen budgetierten Beiträge im Zusammenhang mit der KEB AG und dem Eissport werden ordnungsgemäss ausbezahlt, sobald das Budget 2023 rechtskräftig beschlossen ist.
- Stadtratsvorlage zur Finanzierung der Eismiete der 1. Mannschaft des SC Langenthal AG für die Saisons 2024/2025 und 2025/2026: Der Gemeinderat erarbeitet eine Vorlage zu Händen des Stadtrates für eine Übergangsfinanzierung der Eismiete der SC Langenthal AG für die Saisons 2024/2025 und 2025/2026 in der Höhe von voraussichtlich rund Fr. 150'000.00 pro Saison, ausmachend voraussichtlich total Fr. 300'000.00. Ziel ist die Beschlussfassung im Stadtrat im Verlauf des 1. Semesters 2023. Die bestehenden Beiträge an die Nachwuchs AG von Fr. 125'000.00 pro Saison und an den Verein SCL in der Höhe von Fr. 10'000.00 pro Jahr bleiben davon unberührt und unverändert bestehen.

In der Zwischenzeit zeigte sich, dass die KEB aufgrund der massiv gestiegenen Energiepreise ihre Eismieten auf die kommende Saison hin moderat um 10 % erhöhen muss (vgl. Ziffer 11).

3.2.2.2 Neue Organisation der SCL AG

Aktuell ist bekannt, dass sich die SCL AG organisatorisch umstrukturieren und sich damit die heute bestehende Gesellschaftsstruktur verändern wird. Die neue künftige Organisation soll ab Juni 2023 wie folgt aussehen:

- Verein SC Langenthal
- SC Langenthal AG

Es ist geplant, dass der Verein SC Langenthal als Alleinaktionär künftig Eigentümer der neuen SCL AG sein wird. Unter dem Dach der SCL AG werden das Damen-Team, der gesamte Nachwuchs sowie die MyHockey League Mannschaft geführt werden. Die bisherige SCL Nachwuchs AG wird liquidiert und in die SCL AG integriert. Der Verein SC Langenthal soll sich um die Fanarbeit, den Funktionärsbereich und die Mitgliederentwicklung kümmern sowie für Anlässe und Events zuständig.

4 Projektorganisation

Der Gemeinderat beschloss am 7. Dezember 2022, Vizestadtpräsident Markus Gfeller (Delegierter Entwicklung Eissportinfrastruktur) sowie Gemeinderätin Helena Morgenthaler (Ressort Kultur und Sport) mit dem weiteren Vollzug zu beauftragen.

5 Methodik/Vorgehen

Dem in Kapitel 3 beschriebenen Handlungsbedarf sowie den nachfolgenden Ausführungen zum Terminprogramm zur Realisierung sind in punkto Methodik/Vorgehen keine Ergänzungen beizufügen.

6 Vor- und Nachteile verschiedener Varianten

Zu vorliegendem Bericht und Antrag werden keine Varianten vorgeschlagen.

7 Ergebnis

Dem Stadtrat wird die einmalige Anschubfinanzierung an die SCL AG von insgesamt Fr. 330'000.00 zur Finanzierung der Eismieten der 1. Herrenmannschaft in der MyHockey League in den Saisons 2024/2025 und 2025/2026 bei der KEB und die Bewilligung des dazugehörigen Verpflichtungskredits zur Beschlussfassung unterbreitet.

8 Konsequenzen bei Ablehnung

Bei einer Ablehnung des Antrages sind die Eismieten für die Saisons 2024/25 und 25/26 nicht gesichert, die heutigen Sponsoren der SCL AG würden ihr finanzielles Engagement gemäss ihren Verlautbarungen rasch einstellen. Damit wäre der vorgesehene Wiederaufbau der SCL AG mit seinen Mannschaften und der Nachwuchsabteilung hochgradig gefährdet.

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

Das vorliegende Geschäft hat keine Auswirkungen auf die Verwaltung.

10 Finanzielle Auswirkungen

Der Gemeinderat beschloss im Rahmen seiner Finanzkompetenzen im Dezember 2022, die SCL AG zur Finanzierung der Eismiete der 1. Herrenmannschaft in der MyHockey League im Eisstadion Schoren für die Saison 2023/2024 einmalig eine Unterstützung von Fr. 150'000.00 zu gewähren.

Nachfolgend soll für die Saisons 2024/2025 und 2025/2026 je ein Beitrag von Fr. 165'000.00 (2 x Fr. 150'000.00 zuzüglich 10% von 30'000.00 wegen der gestiegenen Elektrizitätskosten) ausgerichtet werden. Insgesamt beläuft sich die Unterstützung somit auf einen Betrag von Fr. 480'000.00.

Wie bereits in Kapitel 3.2 ausgeführt, geniesst der Eissport in Langenthal seit Jahrzehnten einen hohen Stellenwert. Seit 1961 unterstützt die Stadt nicht nur die KEB finanziell, sondern auch die SCL AG mit einmaligen und wiederkehrenden Beiträgen. Der 1946 gegründete Schlittschuh-Club Langenthal bietet seit Jahrzehnten für zahlreiche Kinder und Jugendliche dank seiner grossen Jugendabteilung eine sinnvolle und gesundheitsfördernde Freizeitbeschäftigung. Trotz des freiwilligen Rückzugs in die MyHockey League ist der "SCL" nach wie vor ein überregionales sportliches Aushängeschild. Auch dank des SCL Damenteams, welches letzte Saison in der höchsten Schweizer Frauen Liga spielte.

Die SCL AG nutzt als Hauptmieterin die Infrastruktur der Eishalle Schoren. Fällt diese Hauptmieterin weg, bedeutet das einen massiven Einnahmenverlust für die KEB, welchen die KEB nicht verkraften kann.



11 **Stellungnahme Dritter**

Mit Schreiben vom 16. Februar 2023 informiert die KEB über die Eismieten für die SCL AG in den Saisons 2023/24 bis 2025/26. Gemäss Angaben der KEB müssen die bisherigen Eispreise in der Höhe von Fr. 200.00 pro Stunde aufgrund gestiegener Energiepreise erhöht werden, damit die KEB selber nicht in eine finanzielle Schieflage gerät. Der Verwaltungsrat der KEB musste deshalb beschliessen, die Eispreise für die Saison 2023/24 um 10% zu erhöhen. Das bedeutet für die SCL AG, dass in der nächsten Saison der Eispreis pro Stunde Fr. 220.00 (plus MWST) betragen wird. Ein Mengenrabatt aufgrund des grossen Eiskontingents der SCL AG von 20% ist dabei bereits berücksichtigt. Zu den Eispreisen für die Saisons ab 2024/25 entschied der Verwaltungsrat noch nicht. Er (der Verwaltungsrat) wird alles daran setzen, die Betriebskosten und damit auch die Eispreise so tief wie möglich anzusetzen.

12 **Mitberichte aus der Verwaltung**

Dieser Bericht und Antrag wurde im Auftrag des Delegierten Entwicklung Eissportinfrastruktur vom Amt für Bildung, Kultur und Sport verfasst, womit sich ein Mitbericht aus diesem Amt erübrigt.

13 **Terminprogramm zur Realisierung**

Die Beträge von je Fr. 165'000.00 werden im August 2024 sowie im August 2025 direkt an die KEB ausbezahlt.

14 **Kommunikation**

Die SCL AG und die KEB werden über den Entscheid schriftlich informiert.

Die Öffentlichkeit wird im Rahmen der Auflageakten des Stadtrates in Kenntnis gesetzt.

15 **Zuständigkeiten zum Beschluss**

Der Gemeinderat beschloss an seiner Sitzung vom 7. Dezember 2022 im Rahmen seiner Finanzkompetenzen, der SCL AG zur Finanzierung der Eismiete der 1. Herrenmannschaft in der MyHockey League im Eisstadion Schoren für die Saison 2023/2024 einmalig eine Unterstützung von Fr. 150'000.00 zu gewähren. Ebenso beschloss er, dem Stadtrat für die Saisons 2024/2025 und 2025/2026 eine entsprechende Vorlage zu unterbreiten.

Für die Bestimmung der finanziellen Zuständigkeit werden die Unterstützungsbeiträge für alle drei Saisons zusammengerechnet. Sie umfassen einen Betrag von Fr. 480'000.00 (Fr. 150'000.00 für die Saison 2023/2024 und je Fr. 165'000.00 für die Saisons 2024/2025 und 2025/2026). Als Kreditantrag gelangt aber nur die Anschubfinanzierung für die Saisons 2024/2025 und 2025/2026 in der Höhe von Fr. 330'000.00 zur Beschlussfassung, in der Form eines Verpflichtungskredites.

Der Stadtrat beschliesst gemäss Art. 61 Abs. 2 Ziff. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 endgültig über neue einmalige Ausgaben über Fr. 150'000.00 bis Fr. 1'000'000.00. Er ist deshalb zur Beschlussfassung in der vorliegenden Angelegenheit zuständig.

Der Gemeinderat bereitet die dem Stadtrat vorzulegenden Geschäfte vor (Art. 67 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009).



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 Berichts und Antrags des Amtes für Bildung, Kultur und Sport vom 14. April 2023, beantragt dem Stadtrat Zustimmung zu folgendem Beschluss:**

Der Stadtrat gestützt auf Art. 61 Abs. 2 Ziff. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichts vom ...,

beschliesst:

- a) *Die einmalige Anschubfinanzierung an die SCL AG von insgesamt Fr. 330'000.00 zur Finanzierung der Eismieten der 1. Herrenmannschaft in der MyHockey League in den Saisons 2024/2025 und 2025/2026 bei der KEB wird genehmigt.*
 - b) *Der erforderliche Verpflichtungskredit in der Höhe von insgesamt Fr. 330'000.00 wird bewilligt.*
 - c) *Der Teilbetrag von je Fr. 165'000.00 wird in den Jahren 2024 und 2025 zu Lasten der Erfolgsrechnung, Konto 0200.3636.85 (SC Langenthal; Umsetzung des Projekts "Reform" [Beitrag Eismiete KEB]), eingestellt.*
 - d) *Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.*
- 2) **Das Amt für Bildung, Kultur und Sport wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**


Daniel Ott
Vorsteher Amt für Bildung,
Kultur und Sport

Visum Delegierter Entwicklung Eissportinfrastruktur:


Markus Gfeller

Beilage:

1. Schreiben Kunsteisbahn Langenthal AG vom 16. Februar 2023



Schulzentrum Hard; Schulhaus (Bäreggstrasse 20) und Turnhalle (Bäreggstrasse 22); Anschluss an den Wärmeverbund Hard: Projektgenehmigung und Kreditbewilligung

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

1. Grundlagen

- Gemeinderatsbeschluss vom 10. November 2021, Trakt. 9
- Gemeinderatsbeschluss vom 26. Oktober 2022, Trakt. 2
- Gemeinderatsbeschluss vom 7. Dezember 2022, Trakt. 7
- Bericht und Antrag des Stadtbauamtes vom 6. März 2023
- Protokollauszug der Bau- und Planungskommission vom 21. März 2023, Trakt. 7
- Protokollauszug der Umweltschutz- und Energiekommission vom 21. März 2023, Trakt. 8
- Protokollauszug der Finanzkommission vom 24. April 2023, Trakt. 1
- Beschluss des Gemeinderats vom 10. Mai 2023, Trakt. 3

2. Inhalt der Vorlage

Der Inhalt der Vorlage ergibt sich aus dem Bericht und Antrag des Stadtbauamtes vom 6. März 2023 (= Beilage). Es wird auf dieses Dokument, die übrigen Vorakten und die mündlichen Ausführungen des zuständigen Mitgliedes des Gemeinderates anlässlich der Sitzung des Stadtrates vom 26. Juni 2023 verwiesen.

3. Vorberatende Behörden

Hinweis: Das Vorhaben wurde in einer ersten Version bereits Ende 2022 den zuständigen Kommissionen und dem Gemeinderat vorgelegt. Der Gemeinderat wies das Geschäft daraufhin in teilweiser Gutheissung der von der Finanzkommission gestellten Anträge an das Stadtbauamt zur Überarbeitung zurück. Die mit Bericht und Antrag des Stadtbauamtes vom 6. März 2023 überarbeitete Vorlage wurde den vorberatenden Behörden im Anschluss nochmals vorgelegt.

- Die **Bau- und Planungskommission (BPK)** beriet die überarbeitete Vorlage an ihrer Sitzung vom 21. März 2023 und verabschiedete sie unverändert an den Gemeinderat.
- Die **Umweltschutz- und Energiekommission (UEK)** beriet die überarbeitete Vorlage letztmals an ihrer Sitzung vom 21. März 2023 und verabschiedete sie ebenfalls unverändert an den Gemeinderat.
- Die **Finanzkommission** behandelte das überarbeitete Geschäft anlässlich ihrer Sitzung vom 24. April 2023. Sie verabschiedete zu Händen des Gemeinderates einerseits den **Antrag 1**, *"dass der Vertrag mit der IB Langenthal AG dahingehend ausgestaltet werden solle, dass für mehrere Gebäude nur einmal die Anschlussgebühren bezahlt werden müssten. Dasselbe gelte für die Leitungsverlegung und den Grabenbau (1 Anschluss führt mehrere Gebäude)."* Andererseits verabschiedete sie zu Händen des Gemeinderates den **Antrag 2**, dass *"das Stadtbauamt im Investitionsplan aufzeigen solle, bei welchen anderen Investitionsprojekten die Mehraufwendungen von Fr. 95'000.00 (+ 31.6 %) eingespart werden."* Im Übrigen stimmte sie der vorgelegten Beschlussfassung des Stadtbauamtes zu Händen der weiteren Organe zu.
- Der **Gemeinderat** behandelte das Geschäft an seiner Sitzung vom 10. Mai 2023 und behandelte zugleich die Anträge der Finanzkommission. Er stellte einerseits fest, dass die beiden Anträge nicht Gegenstand der stadträtlichen Vorlage sind. Hinsichtlich dem Antrag 1 wurde weiter festgestellt, dass insbesondere der zweite Satz kritisch zu hinterfragen sei, da ein allenfalls zukünftiger Anschluss weiterer Gebäude nicht Teil des noch auszuarbeitenden Vertrages sei. Hinsichtlich dem Antrag 2 wurde festgestellt, dass unklar bleibe, wem die Einsparungen aufgezeigt werden sollten. Angesichts der Summe der Investitionsvorhaben und der jeweiligen Realisierungsquote sei eine Mehrausgabe von Fr. 95'000.00 aber nicht als Anlass für einen solchen Auftrag zu nehmen. Der Gemeinderat lehnte daher beide Anträge der Finanzkommission ab. Im Übrigen verabschiedete er die Vorlage unverändert zu Händen des Stadtrates.



Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat, gestützt auf Art. 61 Abs. 2 Ziff. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichts vom 10. Mai 2023, beschliesst:

- 1. Das Projekt für den Anschluss des Schulhauses (Bäreggstrasse 20) und der Turnhalle (Bäreggstrasse 22) auf dem Areal des Schulzentrums Hard an den Wärmeverbund Hard, Weststrasse 1, gemäss den Ausführungen des Berichtes und Antrags des Stadtbauamtes vom 6. März 2023, wird genehmigt.**
- 2. Der für das Projekt erforderliche Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 395'000.00 wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 6620.5040.02 "Schulzentrum Hard, Anschluss an den Wärmeverbund Hard", bewilligt.**
- 3. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**

Berichterstattung: Stadtpräsident Reto Müller, Ressortvorsteher Bau- und Planungswesen

Langenthal, 10. Mai 2023

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Stadtpräsident:

Reto Müller

Der Stadtschreiber:

Daniel Steiner

- Beilage: Bericht und Antrag des Stadtbauamtes vom 6. März 2023 (ohne Beilagen)



Schulzentrum Hard; Bäreggstrasse 20 und 22; Anschluss an den Wärmeverbund Hard; Bewilligung eines Ausführungskredites in der Höhe von Fr. 395'000.00 (inklusive MWST) zu Lasten der Investitionsrechnung Konto 6620.5040.02; Verabschiedung zu Händen des Stadtrates; Zustimmung; Auftragserteilung

Datum: 6. März 2023
Zuständig: Markus Kindler
Verteiler: Gemeinderat

Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze	4
2	Grundlagen	4
3	Ausgangslage und Handlungsbedarf	4
3.1	Ausgangslage	4
3.2	Wärmeverbund Hard	6
3.3	Wärmelieferung	6
3.4	Jährlich wiederkehrende Kosten	6
3.4.1	Grundpreis	7
3.4.1.1	Grundpreis Kapital	7
3.4.1.2	Grundpreis Betrieb	7
3.4.2	Energiepreis (EP)	8
3.4.3	Beratung in den Kommissionen und im Gemeinderat im Herbst / Winter 2022	8
3.5	Bauliche Massnahmen	9
3.5.1	Schulhaus Bäreggstrasse 20	9
3.5.2	Turnhalle Bäreggstrasse 22	10
4	Projektorganisation	11
5	Methodik/Vorgehen	11
6	Vor- und Nachteile verschiedener Varianten	11
7	Ergebnis	11
8	Konsequenzen bei Ablehnung	11
9	Auswirkungen auf die Verwaltung (Personalbestand, Infrastruktur, Organisation)	12
10	Finanzielle Auswirkungen	12
10.1	Kostenzusammenstellung	12
10.1.1	Schulhaus Bäreggstrasse 20	12
10.1.2	Turnhalle Bäreggstrasse 22	13
10.1.3	Kostenzusammenstellung Bäreggstrasse 20 und 22	14
10.2	Beiträge Dritte	14
10.3	Nettobelastung der Stadt	14
10.4	Angaben zur Aktivierung und Abschreibung einer Investition	15
11	Stellungnahme Dritter	15



12	Mitberichte aus der Verwaltung	15
12.1	Amt für Bildung, Kultur und Sport	15
12.2	Fachstelle Umwelt und Energie	16
13	Terminprogramm zur Realisierung	16
14	Kommunikation	16
15	Zuständigkeiten zum Beschluss	16
16	Beschlussentwurf	16



1 Das Wichtigste in Kürze

Die vier Schulgebäude auf dem Areal des Schulzentrums Hard werden mit Ausnahme der beiden Pavillons (Bäreggstrasse 16 und 24) mit einer zentralen Gasheizung (Baujahr 1994) versorgt. Die bestehende Heizungsanlage muss dringend erneuert werden, da die Reparaturen immer zahlreicher ausfallen und die Ersatzteile immer weniger lieferbar sind. Das Schulhaus und die Turnhalle sollen künftig mit dem Anschluss an den naheliegenden Wärmeverbund Hard an der Weststrasse 17 mit Wärme zur Beheizung der Räumlichkeiten und in der Turnhalle zur Erwärmung des Brauchwarmwassers versorgt werden.

Aus diesem Grund hat der Fachbereich Hochbau in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Häusler AG, Langenthal ein Ausführungsprojekt inklusive Kostenvoranschlag + / - 10 % erarbeitet.

Der vorliegende Bericht beantragt die Genehmigung des Projekts für den Anschluss des Schulgebäudes (Bäreggstrasse 20) und die Turnhalle (Bäreggstrasse 22) an den Wärmeverbund Hard sowie die Bewilligung des für das Projekt erforderlichen Ausführungskredits.

Das Geschäft wurde in einer ersten Version im Herbst 2022 den zuständigen Kommissionen und dem Gemeinderat vorgelegt. Der Gemeinderat wies daraufhin das Geschäft an das Stadtbauamt zur Überarbeitung zurück (siehe dazu Kapitel 3.4.3). Die entsprechenden, in Auftrag gegebenen, vertieften Abklärungen und die Anpassung an die jeweiligen Indexe können mit diesem Bericht und Antrag nachgewiesen werden.

2 Grundlagen

- Richtplan Energie, Stand Vorprüfung, 8. April 2022
- Gemeinderatsbeschluss vom 28. April 2021, Traktandum 30
- Richtlinien Regierungstätigkeit 2021 - 2024
- Gemeinderatsbeschluss vom 10. November 2021, Traktandum 9
- Schulzentrum Hard; Arealstudie
- Gemeinderatsbeschluss vom 6. April 2022, Traktandum 13
- Gemeinderatsbeschluss vom 26. Oktober 2022, Traktandum 2
- Gemeinderatsbeschluss vom 7. Dezember 2022, Traktandum 7
- Finanzplan 2023-2027; Investitionsplan vom 29. Juni 2022

3 Ausgangslage und Handlungsbedarf

3.1 Ausgangslage

Das Areal des Schulzentrums Hard besteht aus vier Gebäuden, dem Schulhaus (Bäreggstrasse 20), der Turnhalle (Bäreggstrasse 22), dem Schulpavillon (Bäreggstrasse 24) und dem Kindergarten- und Tageschulpavillon (Bäreggstrasse 16). Das Schulhaus und die Turnhalle werden mit einer zentralen Gasheizung aus dem Jahre 1994 beheizt. Die beiden Pavillons verfügen über eine eigene Gasheizung je Pavillon. Die Warmwasseraufbereitung im Schulhaus wird punktuell über kleine örtliche Elektroboiler sichergestellt. Zusätzlich befinden sich im Untergeschoss der Turnhalle zwei Gasboiler zur Aufbereitung des Duschwassers. Die vier Gebäude verbrauchen zusammen jährlich zwischen 370 und 410 MWh Gas. Im Schuljahr 2018/2019 waren es 371 MWh. Dies entspricht rund 85 t CO₂-Emissionen pro Jahr. Ein Gasverbrauch von rund 312 MWh entfällt auf die beiden Gebäude Bäreggstrasse 20 und 22. In der Heizperiode 2021/2022 sind für die Gaslieferung Kosten in der Höhe von circa Fr. 57'000.00 (inklusive MWST) entstanden.

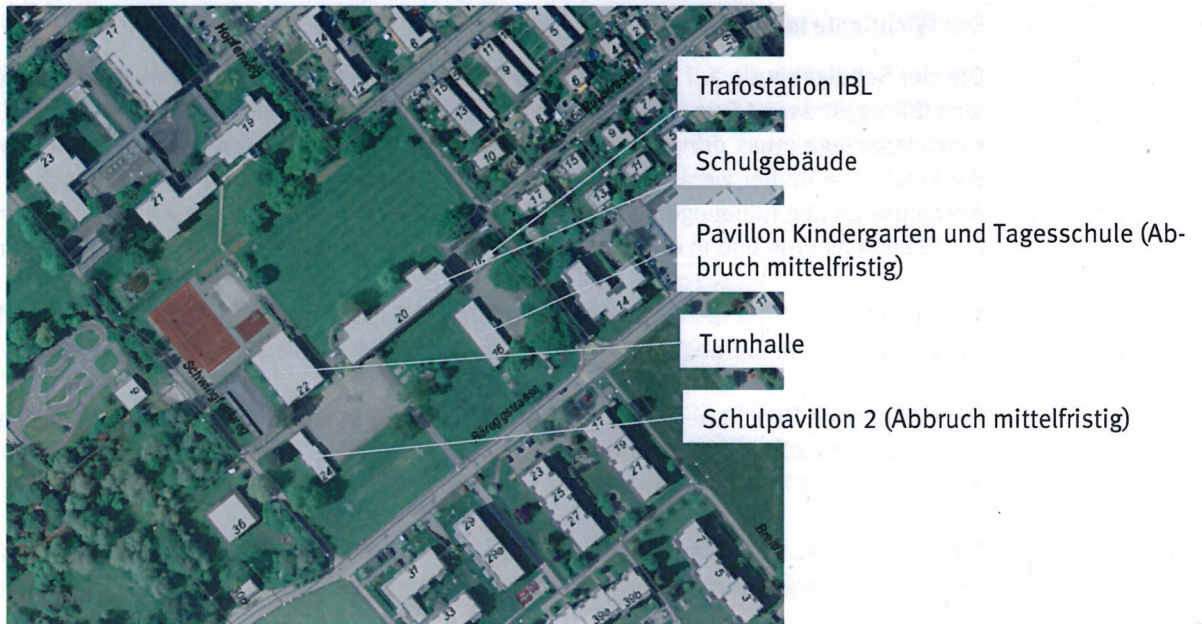


Abbildung 1: Luftbild Schulzentrum Hard

Im Jahr 2021 wurden mit der Arealstudie "Schulzentrum Hard" die Raumbedürfnisse und der Erhalt der Schulgebäude auf dem Areal des Schulzentrum Hard definiert. Die Arealstudie zeigt auf, dass mittelfristig der Schulpavillon (Bäreggstrasse 24) und der Kindergarten- und Tagesschulpavillon (Bäreggstrasse 16) abgebrochen werden respektive Ersatzneubauten weichen müssen.

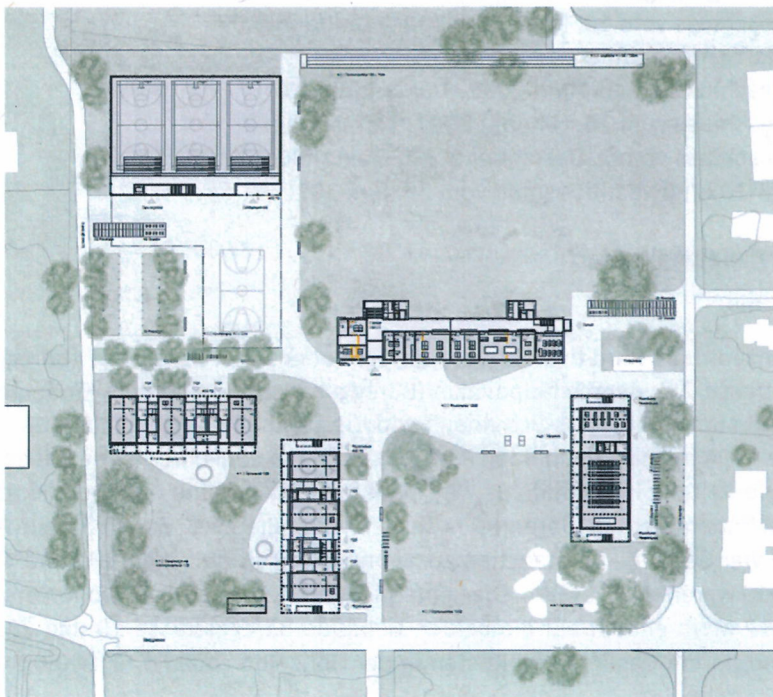


Abbildung 2: Arealstudie Schulzentrum Hard

Die bestehende Gasheizung für das Schulgebäude und die Turnhalle aus dem Jahre 1994 hat ihre Lebensdauer längst erreicht. Reparaturen werden zunehmend zahlreicher und die Ersatzteile immer geringer. Aus diesem Grund hat der Fachbereich Hochbau in Zusammenarbeit mit der Häusler Ingenieure AG, Langenthal ein Projekt inklusive Kostenvoranschlag +/- 10 % für den Anschluss an den Wärmeverbund Hard für das Schulgebäude und die Turnhalle geplant. Die beiden Pavillons werden nicht an den Wärmeverbund angeschlossen, da diese mittelfristig abgebrochen werden. Aus betrieblichen Gründen ist die Umsetzung der Arbeiten zum Anschluss an den Wärmeverbund Hard während den Sommerferien 2024 vorgesehen.

3.2 Wärmeverbund Hard

Im Jahr 2021 nahm die IB Langenthal AG (IBL) den Wärmeverbund Hard an der Weststrasse 17 in Betrieb. Der Wärmeverbund Hard liefert 100 % erneuerbare Wärme aus einer Holzschnitzelanlage. Ursprünglich war im Rahmen des Richtplanes Energie geplant, dass der Wärmeverbund Hard Grundwasser als Energieträger nutzen soll. Dies wurde aber vom kantonalen Gewässerschutzamt nicht bewilligt.

3.3 Wärmelieferung

Im Vertrag "Wärmelieferung" wird zwischen der Stadt Langenthal und der IBL der Anschluss und der Wärmebezug für Raumwärme und Brauchwarmwasser geregelt. Der Vertrag für die definitive Wärmelieferung wird für eine Laufzeit von 20 Jahren ab erster Wärmelieferung abgeschlossen.

Die folgenden Leistungen sind für die Gebäude Bäreggstrasse 20 und 22 reserviert:

Reservierte Anschlussleistung	Voraussichtlicher Energiebedarf		Vollbetriebsstunden
Standort	[kW]	[MWh/a]	[h/a]
Bäreggstrasse 20/22 (2 Gebäude, 1 Anschluss)	182	312	1'714

Bis anhin hat die Stadt die Verträge über die Wärmelieferung noch nicht unterzeichnet. Der Gemeinderat bestätigte der IBL am 3. Dezember 2021 aber, dass er, unter Vorbehalt der Kreditbewilligung für die baulichen Massnahmen, das Schulgebäude sowie die Turnhalle am Wärmeverbund Hard anzuschliessen gedenkt.

3.4 Jährlich wiederkehrende Kosten

Die jährlich wiederkehrenden Kosten werden zu Lasten des Budgets anfallen:

Grundpreis besteht aus	Fr./a	32'674.00
Grundpreis Kapital	Fr./a	23'976.00
Grundpreis Betrieb	Fr./a	8'698.00
Wärmekosten (Schätzung, Sommeranteil 10%)	Fr./a	24'492.00
Energiepreis Heizperiode Winter	Rp./kWh	7.5
Energiepreis Sommermonate	Rp./kWh	11.0

Alle Beträge exklusive MWST. Kostenstand September 2022.

3.4.1 Grundpreis

Die Stadt Langenthal bezahlt der IBL einen monatlichen Grundpreis (aufgeteilt in Grundpreis Kapital und Grundpreis Betrieb). Der Grundpreis ist geschuldet, auch wenn keine Energie bezogen oder weniger als die vereinbarte Leistung beansprucht wird.

Der Wärmeliefervertrag wurde in der Zwischenzeit dahingehend ergänzt, dass die bestellte Anschlussleistung dem tatsächlichen Bedarf über mehrere Winter entsprechend angepasst werden kann und Folge dessen der Grundpreis Kapital und Betrieb auf der neuen Grundlage verrechnet würde.

3.4.1.1 Grundpreis Kapital

Der Grundpreis Kapital setzt sich aus der durchschnittlichen Nutzungsdauer der Anlage von 25 Jahren und dem hypothekarischen Referenzzinssatz zuzüglich 2 % für Risiko und Gewinn zusammen. Der Grundpreis Kapital wird jährlich per 1. Januar, mit Ankündigung jeweils im Dezember, nach folgender Formel dem aktuellen Kostenstand angepasst:

$$GPK_n = GPK_a \times \frac{2+HR_n}{2+HR_a}$$

- GPK_n Neuer Grundpreis Kapital
- GPK_a Alter Grundpreis Kapital gemäss vorliegendem Vertrag oder Tarifblatt
- HR_n Neuer hypothekarischer Referenzzinssatz
- HR_a Alter hypothekarischer Referenzzinssatz bei Vertragsabschluss

Hypothekarischer Referenzzinssatz: (Basis: BWO, hypothekarischer Referenzzinssatz)	1.25 %	Stand 2. September 2022
---	--------	-------------------------

Der Grundpreis Kapital ist erstmals ab dem Zeitpunkt der ersten Energielieferung geschuldet. Dies insbesondere auch, wenn die Energielieferung mit provisorischen oder mobilen Energieerzeugern hergestellt und geliefert wird.

Im Grundpreis Kapital sind keine Förderbeiträge eingerechnet. Allfällige Förderbeiträge, auch jene im Zusammenhang mit der Minergie-A-ECO-Zertifizierung für die geplanten Neubauten, gehen vollumfänglich an die Stadt Langenthal.

3.4.1.2 Grundpreis Betrieb

Der Grundpreis Betrieb wird jährlich per 1. Januar, mit Ankündigung jeweils im Dezember, nach folgender Formel dem aktuellen Kostenstand angepasst:

$$GPB_n = GPB_a \times \frac{LiK_n}{LiK_a}$$

- GPB_n Neuer Grundpreis Betrieb
- GPB_a Alter Grundpreis Betrieb gemäss vorliegendem Vertrag oder Tarifblatt
- LiK_n Zum Zeitpunkt der Abrechnung verfügbarer Septemberwert des Landesindex der Konsumentenpreise
- LiK_a Verfügbarer Septemberwert des Landesindex der Konsumentenpreise des Vorjahres

Landesindex für Konsumentenpreis: (Basis: BFS, LIK bezogen auf Dezember 2020: 100)	104.6	Stand 2. September 2022
---	-------	-------------------------

3.4.2 Energiepreis (EP)

Die Stadt bezahlt einen Energiepreis für Wärme, der sich nach der tatsächlich bezogenen Wärme gemäss Ablesung am Energiezähler bemisst.

Der Energiepreis unterscheidet sich zwischen Heizperiode (vom 1. Oktober bis am 30. April) und ausserhalb der Heizperiode (vom 1. Mai bis am 30. September; Warmwasserladung im Sommerbetrieb). Der Energiepreis ist in den Sommermonaten höher, da in dieser Zeit weniger Wärme bezogen wird und entsprechend für die Erhaltung der Wärme im Wärmenetz mehr Energie pro bezogener Energie aufgewendet werden muss.

Der Energiepreis wird jährlich per 1. Januar, mit Ankündigung jeweils im Dezember, nach folgender Formel dem aktuellen Kostenstand angepasst:

$$EP_n = EP_a \times \frac{PiS_n}{PiS_a}$$

EPn Neuer Grundpreis Energie

EPa Alter Grundpreis Energie gemäss vorliegendem Vertrag

PiSn Zum Zeitpunkt der Abrechnung verfügbarer Septemberwert des Preisindex Schnitzel

PiSa Verfügbarer Septemberwert des Preisindex Schnitzel des Vorjahres

Preisindex Schnitzel:	129.6	Stand 2. September 2022
(Basis: Preisindex Schnitzel, Holzenergie Schweiz, Basis Dezember 2005= 100).		

3.4.3 Beratung in den Kommissionen und im Gemeinderat im Herbst / Winter 2022

Die Finanzkommission stellte zwei Anträge an den Gemeinderat:

1. Mit einem Benchmark sollen die zu erwartenden Ausgaben mit dem Wärmeverbund im Vergleich zu anderen Heizungsformen aufgezeigt werden.
2. Der Vertrag mit der IB Langenthal AG müsse beinhalten:
 - a) Es soll bestätigt werden, dass die Stadt nicht ungünstigere Konditionen als der Kanton erhält.
 - b) Die Anschlussgebühren als auch die jährlich wiederkehrenden Kosten seien variabel auszugestalten und jährlich an die Bezugsmenge anzupassen.

Mit den Beschlüssen vom 26. Oktober und 7. Dezember 2022 stützte der Gemeinderat den zweiten Antrag, lehnte aber den ersten Antrag ab, da der Anschluss an den lokal vorhandenen Wärmeverbund vorliegend die einzig sinnvolle und politisch erwünschte Art für die Wärmeerzeugung sei und daher auf einen Benchmark verzichtet werden könne.

Der Gemeinderat beauftragte aber das Stadtbauamt, die Kostenübersicht zu aktualisieren.

Die Kostenübersicht wurde im vorliegenden Dokument angepasst. Beim Wärmeliefervertrag mit der IBL ist jeweils der Septemberindex massgebend, der Kostenvoranschlag für Heizung und Sanitär wurde mit Datum 24.02.23 aktualisiert.

Der zweite Antrag der Finanzkommission wurde von der Fachstelle Energie und Umwelt mit der IBL besprochen. In der vorliegenden Form kann dieser nicht wörtlich umgesetzt werden. Die Gründe dazu werden folgend kurz erläutert:

- a) Die Anschlussbedingungen der kantonalen Schulen und der städtischen Schule sind nicht vergleichbar. So beziehen die Kantonsschulen mehr als 2/3 der Gesamtwärmeleistung des Verbundes und kann entsprechend von einem Mengenrabatt profitieren. Zudem wird bei den Kantonsschulen die Nutzung des kantonalen Grundes in der Preisgestaltung berücksichtigt. Weiter sind die Bedingungen bezüglich Netznutzung unterschiedlich. Die von den Kantonsschulen bezogene Wärme wird nicht vorgängig in das Wärmenetz des Verbundes eingespiesen, sondern direkt von der Heizzentrale in das kantonseigene Heizsystem gespeist. Dadurch entfallen für den Kanton die Kosten der Netznutzung und der Kompensation des Wärmeverlustes innerhalb des Netzes. Zudem ist zu erwähnen, dass ohne den Kanton und dessen Zurverfügungstellung des Grundes, kein Verbund entstanden wären. Aus vorgängig genannten Gründen sind weder die Preise noch die Bedingungen der Bezüger Kantonsschule respektive städtische Schule miteinander vergleichbar. Von der IBL AG wird aber sichergestellt, dass vergleichbare Kunden auch vergleichbare Konditionen erhalten.
- b) Da die Anschlussgebühren einmalig anfallen, sind diese weder variabel, noch jährlich anpassbar. Die jährlich wiederkehrenden Kosten setzen sich aus dem Grundpreis (siehe 3.4.1) und dem Energiepreis zusammen (siehe 3.4.2). Der Energiepreis ist leistungsabhängig und entsprechend variabel. Der Grundpreis ist ein jährlicher Fixbetrag und ist abhängig von der Höhe der bestellten Anschlussleistung. Die bestellte Anschlussleistung kann gemäss Wärmeliefervertrages jederzeit im gegenseitigen Einvernehmen angepasst werden. Eine automatische Anpassung ist weder im Sinne der Wärmelieferantin noch im Sinne der Wärmebezügerin. Die bestellte Anschlussleistung definiert die maximal beziehbare Leistung. Von der Wärmelieferantin muss diese Leistung jederzeit bereitgestellt werden, auch wenn diese von der Wärmebezügerin nicht bezogen wird. Bei einer automatischen Anpassung der Anschlussleistung wäre es möglich, dass nach einem relativ warmen Winter im Folgewinter nicht genügend Anschlussleistung für die Schulanlage Hard bereitgestellt würde und somit die Schulgebäude nicht ausreichend beheizt werden könnten.

Der Wärmeliefervertrag wird aber dahingehend ergänzt, dass die bestellte Anschlussleistung dem tatsächlichen Bedarf über mehrere Winter entsprechend angepasst werden kann und infolgedessen der Grundpreis Kapital und Betrieb auf der neuen Grundlage verrechnet wird.

3.5 Bauliche Massnahmen

3.5.1 Schulhaus Bäreggstrasse 20

Die bestehenden Heizkomponenten (Brenner, Heizkessel, Pumpen, Ventilantrieb etcetera) inklusive Elektroschrank werden demontiert und umweltgerecht entsorgt. Die Heizungsunterverteilung mit den Heizgruppen werden ebenfalls teilweise demontiert respektive an die neue Übergabestation angepasst. Die bestehende Gasversorgung wird bis zum Hausanschluss rückgebaut und vom Gaslieferanten versiegelt.

Der neue Plattenwärmetauscher als Systemtrennung befindet sich im Heizverteerraum im Untergeschoss des Schulgebäudes und wird von der Wärmelieferantin geliefert. Im Lieferumfang der IBL ist neben dem Wärmezähler ebenfalls der Fernwärmeregler, welcher vorgefertigt in einem Schaltschrank geliefert und an einer Wand im Heizverteerraum montiert wird.

Für den Aufbau der Heizgruppen ist in der Unterstation ein neuer Heizungsverteiler mit Wärmedämmung vorgesehen. Die vorhandenen vier Heizgruppen werden im Schulhaus zusammengelegt und neu mit den erforderlichen Komponenten (Absperrarmaturen, Anzeigeeinstrumente, Umwälzpumpe etcetera) ausgerüstet.

Sämtliche Räume werden im Schulgebäude zusätzlich mit einem Einzelraumregelsystem ausgerüstet, das heisst einem intelligenten Heizkörperthermostat mit Fernbedienung über Smartphone oder WLAN.

Die Heizgruppen werden bedarfsmässig und witterungsgeführt mit einem Regelmodul gesteuert, welches bedienbar über ein Display im Schaltschrank zur Verfügung steht.

Auf die Sanierung der punktuell bestehenden Warmwasseraufbereitung wird verzichtet, da bei Schulnutzungen der Warmwasserverbrauch gering ausfällt. Die Sanierung und Zentralisierung der Warmwasseraufbereitung soll im Rahmen der nächsten Gesamtsanierung erfolgen.

3.5.2 Turnhalle Bäreggstrasse 22

Zur Sicherung der Wärme- und Warmwasserversorgung für die Turnhalle wird eine provisorische Heizung mit Brauchwarmwasserspeicher erstellt. Die bestehenden Heizungskomponenten der Warmwassererzeugung inklusive Elektroschrank und Heizungsunterstationen werden mit Ausnahme der Gruppe Zivilschutzanlage, Sanitätshilfestelle, demontiert und umweltgerecht entsorgt. Die bestehende Gasversorgung wird bis zum Hausanschluss rückgebaut und vom Gaslieferanten versiegelt.

Die Wärmeversorgung der Turnhalle wird an die bestehende Versorgungsleitung Schulhaus mit einer sichtbaren Leitung in der Unterstation im Leitungsgang angeschlossen.

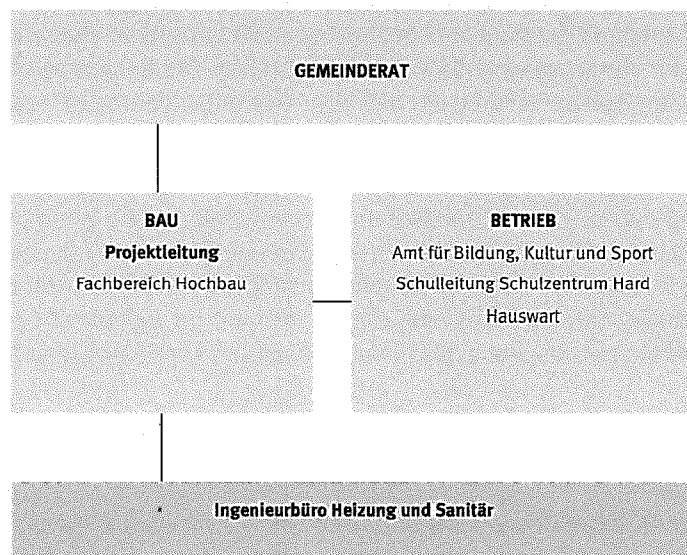
Im Heizverteilteraum des Schulgebäudes werden die neuen Versorgungsleitungen, welche durch den Leitungsgang von der Turnhalle herführen, angeschlossen. Für den Aufbau der Heizgruppen ist in der Unterstation ein neuer Heizungsverteiler vorgesehen. Die vorhandenen zwei Heizgruppen der Turnhalle werden zusammengelegt und mit den erforderlichen Komponenten ausgerüstet. Ein zusätzlicher Wärmezähler erfasst den Wärmeenergieverbrauch der Zivilschutzanlage, Sanitätshilfestelle.

Die Turnhalle verfügt neu über eine eigene Warmwasseraufbereitung, welche mit der neuen Heizungsversorgungsleitung geladen wird. Die Brauchwassererwärmung erfolgt mittels neuem Heizungsspeicher BWW im Untergeschoss der Turnhalle. Die beiden elektrischen Kleinboiler im Putzraum und in der Garderobe der Lehrpersonen werden aufgehoben und an die zentrale Warmwasserversorgung angeschlossen. Im Heizungsspeicher werden Reserveanschlüsse für allfällige zukünftige, alternative Wärmeerzeugungen (zum Beispiel im Rahmen einer späteren Gesamtsanierung) wie Wärmepumpe oder Elektroheizungen von einer PV-Anlage vorgesehen.

Die Heizgruppen werden bedarfsmässig und witterungsgeführt mit einem Regelmodul gesteuert, welches bedienbar über ein Display im Schaltschrank zur Verfügung steht.

4 Projektorganisation

Für die Ausführung ist folgende Projektorganisation vorgesehen:



5 Methodik/Vorgehen

Das Projekt wurde vom Stadtbauamt in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Häusler Ingenieure AG, Langenthal und der Hauswärtung des Schulzentrums Hard erarbeitet. Die durchgeführte Arealstudie war eine wichtige Grundlage zur Bestimmung, welche Gebäude an den Wärmeverbund Hard angeschlossen werden sollen. Die Verhandlungen des Wärmeliefervertrags wurde durch die Fachstelle Umwelt und Energie geführt.

6 Vor- und Nachteile verschiedener Varianten

Keine Bemerkungen.

7 Ergebnis

Dem Gemeinderat beziehungsweise dem Stadtrat wird beantragt, das vorliegende Projekt zum Anschluss der Gebäude Bäreggstrasse 20 und 22 an den Wärmeverbund Hard zu genehmigen und den dafür erforderlichen Ausführungskredit zu bewilligen.

8 Konsequenzen bei Ablehnung

Bei einer Ablehnung des Antrages ist bei einem Ausfall der jetzigen Gasheizung mit hohen Kosten zu rechnen, um ein Notfallkonzept zu erarbeiten und die Wärmelieferung zu gewährleisten.

Zudem widerspräche eine Ablehnung den Signalen, welche die Stadt Langenthal bisher an die IBL gesendet hat ebenso wie den energiepolitischen Zielen der Stadt Langenthal gemäss aktuellem Entwurf des Richtplanes Energie, der Energie- und Klimacharta und den aktuellen Richtlinien der Regierungstätigkeit.

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

Durch einen Anschluss an den Wärmeverbund Hard und den damit verbundenen Bezug von 100% erneuerbarer Energie kann der Anteil erneuerbarer Energie der städtischen Bauten, und somit ein Schritt in Richtung Energiewende, weiter erhöht werden.

10 Finanzielle Auswirkungen

10.1 Kostenzusammenstellung

Ausführungskredit "Anschluss Wärmeverbund Hard für die Gebäude Bäreggstrasse 20 und 22". Sämtliche Angaben sind inklusive MWST.

Baupreisindex Espace Mittelland, Hochbau, 113.3 Punkte (Stand Oktober 2022, Basis: Oktober 2020=100)

10.1.1 Schulhaus Bäreggstrasse 20

Anschluss Wärmeverbund Hard und Sanierung Heizungsunterstation			
1	Vorbereitungsarbeiten		Fr. 13'900.00
14	Anpassungen an bestehenden Bauten		
143	Elektroanlagen		
	Demontage Heizung	Fr. 2'400.00	
144	Heizungsanlagen		
	Demontage Gaskessel	Fr. 3'500.00	
	Demontage Heizung Unterstation	Fr. 4'500.00	
	Anpassungen Heizung	Fr. 1'200.00	
145	Sanitäranlagen		
	Demontage Gasversorgung	Fr. 2'300.00	
2	Gebäude		Fr. 81'800.00
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage		
211	Baumeisterarbeiten		
	Maurerarbeiten, Kernbohrungen	Fr. 4'500.00	
232	Starkstrominstallationen		
	Elektroinstallation Unterstation Heizung	Fr. 7'000.00	
243	Wärmeverteilung		
	Unterstation und Heizgruppen	Fr. 27'600.00	
	Einzelraumregulierung Schulhaus	Fr. 14'600.00	
248	Dämmungen Heizungen		
	Dämmungen Rohrleitungen und Armaturen	Fr. 10'300.00	
249	Gebäudeautomation		
	MSR-System Heizung	Fr. 2'800.00	
294	Honorare		
	Heizungs- und Sanitäringenieur	Fr. 15'000.00	
5	Baunebenkosten		Fr. 108'000.00
514	Einmalige Anschlussgebühren IBL Fernwärme (2 Gebäude, 1 Anschluss)	Fr. 57'900.00	
515	Kostenverteilung Leitungsverlegung und Grabenbau (1 Anschluss für 2 Gebäude)	Fr. 49'000.00	

524	Vervielfältigungen, Pläne	Fr.	1'100.00	
6	Unvorhergesehenes			Fr. 20'300.00
601	Unvorhergesehenes	Fr.	20'300.00	
	Total			Fr. 224'000.00
	Ausführungskredit inklusive MWST			
	Bäreggstrasse 20			

10.1.2 Turnhalle Bäreggstrasse 22

Sanierung Heizungsunterstation und Brauchwarmwasseraufbereitung				
1	Vorbereitungsarbeiten			Fr. 24'300.00
12	Provisorien			
121	Sicherung vorhandener Anlagen			
	Sicherung Wärmeversorgung	Fr.	2'300.00	
122	Provisorien			
	Warmwasserversorgung	Fr.	3'900.00	
14	Anpassungen an bestehenden Bauten			
143	Elektroanlagen			
	Demontage Heizung	Fr.	2'100.00	
144	Heizungsanlagen			
	Demontage Heizung	Fr.	2'700.00	
	Anpassungen Heizung	Fr.	1'200.00	
	Demontage und Rückbau BWB-Heizung	Fr.	3'500.00	
145	Sanitäranlagen			
	Demontage Gasversorgung	Fr.	2'100.00	
	Demontage und Rückbau Sanitär BWB	Fr.	3'700.00	
	Anpassungen	Fr.	2'800.00	
2	Gebäude			Fr. 121'700.00
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klimaanlage			
211	Baumeisterarbeiten			
	Maurerarbeiten, Kernbohrungen	Fr.	3'200.00	
232	Starkstrominstallationen			
	Elektroinstallation Unterstation Heizung	Fr.	9'800.00	
243	Wärmeverteilung			
	Unterstation und Heizgruppen	Fr.	13'000.00	
	Heizungsversorgung Warmwasseraufbereitung	Fr.	10'100.00	
	BWB Erwärmung Heizungsanschluss	Fr.	2'500.00	
248	Dämmungen Heizungen			
	Dämmungen Rohrleitungen und Armaturen	Fr.	15'300.00	
249	Gebäudeautomation			
	MSR-System Heizung	Fr.	2'800.00	
25	Sanitäranlagen			
253	Brauchwarmwasseranlage			
	Brauchwarmwasseranlage mit Leitungen	Fr.	38'300.00	
255	Dämmungen Sanitär			



	Dämmungen Rohrleitungen und Armaturen	Fr.	4'400.00	
294	Honorare			
	Heizungs- und Sanitäringenieur	Fr.	22'300.00	
5	Baunebenkosten			Fr. 1'600.00
514	Einmalige Anschlussgebühren IBL Fernwärme (2 Gebäude, 1 Anschluss)	In Bäreggstrasse 20 eingerechnet		
515	Kostenverteilung Leitungsverlegung und Grabenbau (1 Anschluss für 2 Gebäude)	In Bäreggstrasse 20 eingerechnet		
524	Vervielfältigungen, Pläne	Fr.	1'600.00	
6	Unvorhergesehenes			Fr. 23'400.00
601	Unvorhergesehenes	Fr.	23'400.00	
	Total			
	Ausführungskredit inklusive MWST			Fr. 171'000.00
	Bäreggstrasse 22			

10.1.3 Kostenzusammenstellung Bäreggstrasse 20 und 22

Schulhaus Bäreggstrasse 20	Fr. 224'000.00
Kostenzusammenstellung inklusive MWST, Honorare und Anschlussgebühren Fernwärmeanschluss und Sanierung Heizungsunterstation	
Turnhalle Bäreggstrasse 22	Fr. 171'000.00
Kostenzusammenstellung inklusive MWST, Honorare und Anschlussgebühren Sanierung Heizungsunterstation und Brauchwasseraufbereitung	
Total Ausführungskredit inklusive MWST	Fr. 395'000.00

Der detaillierte Kostenvoranschlag vom 24. Februar 2023 des Ingenieurbüros Häusler AG, Langenthal mit einer Genauigkeit von + / -10 % ist in der Beilage Nr. 4 aufgeführt.

10.2 Beiträge Dritte

Der Anschluss der Gebäude Bäreggstrasse 20 und 22 auf dem Areal des Schulzentrums Hard, an den Wärmeverbund Hard kann gemäss getroffenen Vorabklärung mit folgendem Beitrag Dritter gerechnet werden:

- Förderprogramm Kanton Bern Fr. 12'600.00

10.3 Nettobelastung der Stadt

Aufgrund der erwähnten Kosten und dem Beitrag Dritter ergibt sich folgende Nettobelastung für die Stadt:

Kosten gemäss Kostenvoranschlag Ziff. 10.1.3.	Fr.	395'00.00
Abzüglich erwarteter Beitrag Dritter gemäss Ziff. 10.2	Fr.	- 12'600.00
Nettobelastung der Stadt	Fr.	382'400.00

10.4 Angaben zur Aktivierung und Abschreibung einer Investition

Planungskredit: ☐

Ausführungskredit: ☒

Voraussichtliche Ausführung der Investition: 2024

Jahr der Investition (Realisation)	Investitionsbetrag Brutto	Nutzungsdauer	Abschreibungssatz
2024	Fr. 395'000.00	25 Jahre	4.0 %

Im vom Gemeinderat am 29. Juni 2022 genehmigten Investitionsplan 2023 - 2027, Pos. 4.3.06, ist für das Investitionsprojekt "Hochbauten, Schulzentrum Hard, Ersatz der Wärmeerzeugung" ein Betrag von Fr. 300'000.00, davon Fr. 250'000.00 im Jahr 2022 und Fr. 50'000.00 im Jahr 2023, vorgesehen.

Der vorliegende Investitionsantrag übersteigt den Betrag gemäss Investitionsplan 2023 - 2027 um brutto Fr. 95'000.00 (+ 31.6 %).

Es ist des Weiteren anzumerken, dass gemäss Bericht und Antrag die Investitionsausgabe erst im Jahr 2024 erfolgen soll.

Es wird dem Stadtbauamt daher dringend angeraten, im Hinblick auf den Finanzplan 2024 – 2028 die Investitionsplanung zu optimieren.

Die Tragbarkeit für den beantragten Investitionskredit für das Projekt "Hochbauten, Schulzentrum Hard, Ersatz der Wärmeerzeugung" ist im Finanzplan 2023 - 2027 nur teilweise (Fr. 300'000.00) nachgewiesen. Der zusätzlich beantragte Brutto-Investitionsbetrag beträgt Fr. 95'000.00 (netto Fr. 82'400.00). Der Betrag führt dazu, dass die vom Gemeinderat genehmigte Investitionsquote allenfalls nicht eingehalten wird, wenn die anderen Investitionsvorhaben ebenfalls im geplanten Umfang realisiert werden. Der voraussichtliche Netto-Mehraufwand von Fr. 82'400.00 führt zu zusätzlichen jährlichen Finanzfolgekosten von rund Fr. 4'327.00.

Aus finanziellen Aspekten ist der zusätzliche Investitionskredit im vorliegenden Umfang tendenziell abzulehnen, da die Tragbarkeit nicht auf der Basis des Investitionsplans 2023 – 2027 nachgewiesen ist. Das Stadtbauamt sollte daher aufgefordert werden, den Betrag zwingend bei anderen Projekten einsparen zu müssen.

Für das Vorhaben wird in Relation zu einem Steuerzehntel (Fr. 2.5 Mio.) kein entscheidender Nachfolgeaufwand entstehen. Es werden weniger als 0.01 Steuerzehntel für den Folgeaufwand benötigt. Somit kann der Mehraufwand innerhalb des laufenden Aufwands als Schwankungsbreite erachtet und damit als tragbar eingestuft werden. Dennoch muss ein Augenmerk auf die Gesamtinvestitionen mit ihren Folgeaufwendungen gerichtet werden, damit der finanzielle Handlungsspielraum in Summe nicht eingeschränkt wird.

11 Stellungnahme Dritter

Keine Bemerkungen.

12 Mitberichte aus der Verwaltung

12.1 Amt für Bildung, Kultur und Sport

Das Amt für Bildung, Kultur und Sport (ABiKuS) dankt für die Möglichkeit zur Stellungnahme. Das ABiKuS bejaht den Anschluss des Schulzentrums Hard an den Wärmeverbund und unterstützt deshalb den An-

trag des Stadtbauamtes. Die jährlich wiederkehrenden Kosten (vergleiche Kapitel 3.4) des Schulzentrums Hard können mit dem Anschluss an den Wärmeverbund in Zukunft besser geplant werden als heute.

12.2 Fachstelle Umwelt und Energie

Die Fachstelle Umwelt und Energie befürwortet den Anschluss des Schulzentrums Hard an den Wärmeverbund Hard. Damit macht die Stadt Langenthal einen wichtigen Schritt um den städtischen Gebäudebestand zu dekarbonisieren und ihren Beitrag an die Energiewende und damit zum Klimaschutz beizutragen. Dadurch, dass der Wärmeverbund die Wärme mit lokalem Holz produziert, wird zudem sichergestellt, dass unabhängig von der geopolitischen Lage die Wärmeversorgung des Schulzentrums Hard sichergestellt werden kann.

Mit dem Anschluss an den Wärmeverbund Hard kommt die Stadt auch ihrem strategischen Leitsatz der Regierungsrichtlinien der laufenden Legislatur "Die Stadt treibt den Ausstieg aus den fossilen Energieträgern voran" nach. Der Anschluss städtischer Gebäude an einen Wärmeverbund entspricht zudem dem aktuellen Entwurf des Richtplanes Energie und der Absichtserklärung der Klima- und Energiecharta.

13 Terminprogramm zur Realisierung

Die Ausführung ist aus betrieblichen Gründen während den Sommerferien 2024 vorgesehen.

14 Kommunikation

Die Beschlüsse der Stadtratsgeschäfte werden durch die Publikation im Anzeiger der Öffentlichkeit bekannt gemacht.

15 Zuständigkeiten zum Beschluss

Gemäss Art. 61 Abs. 2 Ziff. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 ist der Stadtrat zuständig für die Beschlussfassung.

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 Berichts und Antrags des Stadtbauamtes vom 6. März 2023, beantragt dem Stadtrat Zustimmung zu folgendem Beschluss:**

Der Stadtrat, gestützt auf Art. 61 Abs. 2 Ziff. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichts vom _____ beschliesst:

- 1. Das vorliegende Projekt für den Anschluss des Schulhauses (Bäreggstrasse 20) und der Turnhalle (Bäreggstrasse 22) auf dem Areal des Schulzentrums Hard an den Wärmeverbund Hard, Weststrasse 1, wird genehmigt.*
- 2. Der für das Projekt erforderliche Ausführungskredit in der Höhe von Fr. 395'000.00 wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 6620.5040.02 "Schulzentrum Hard, Anschluss an den Wärmeverbund Hard", bewilligt.*

3. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.

2. Die Stadtkanzlei wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.



Beatrice Ringgenberg
Stadtbaumeisterin a.i.

Visum Ressortvorsteher:



Reto Müller

Beilagen:

1. Projektpläne Heizung vom 31. Mai 2022
2. Prinzip Schemas Heizung und Sanitär vom 11. Mai 2022 respektive 2. Juni 2022
3. Messkonzept Wärme und Elektro vom 7. Juni 2022
4. Projektbescrieb und Kostenvoranschlag Schulzentrum Hard, Fernwärmeanschluss Schulhaus und Sanierung Heizungsunterstation mit Brauchwarmwasser Turnhalle vom 24. Februar 2023
5. Finanzierungsnachweis



Motion Sägesser Saima Linnea (SP), Scheibli Nathalie (SP), Gerber Cornelia (SP) und Mitunterzeichnende vom 27. Juni 2022: Wiedereinführung der KulturLegi: Berichterstattung und Antrag auf Abschreibung

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

1. Grundlagen

- Akten Motion Sägesser Saima Linnea (SP), Scheibli Nathalie (SP), Gerber Cornelia (SP) und Mitunterzeichnende vom 27. Juni 2022: Wiedereinführung der KulturLegi
- Gemeinderatsbeschluss vom 14. Dezember 2022, Trakt. 20
- Gemeinderatsbeschluss vom 15. März 2023, Trakt. 2
- Bericht und Antrag vom 3. Mai 2023 des Sozialamtes mit der darin erwähnten Beilage
- Gemeinderatsbeschluss vom 10. Mai 2023, Trakt. 5

2. Inhalt der Vorlage

Erheblich erklärte Motionen mit Richtliniencharakter verpflichten den Gemeinderat, innerhalb von neun Monaten seit der Erheblicherklärung mittels schriftlicher Berichterstattung zu begründen, inwieweit er dem motionierten Anliegen folgen will (Art. 53 und Art. 57 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Stadtrates).

Der Gemeinderat befasste sich an seiner Sitzung vom 10. Mai 2023 letztmals mit dem Anliegen der Motion. Mit Verweis auf den Prüfbericht vom 10. Mai 2023 (= Beilage) orientiert der Gemeinderat den Stadtrat schriftlich über das Ergebnis der Prüfung.

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat, gestützt auf Art. 59 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrats vom 24. Juni 2019 sowie nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Prüfberichts vom 10. Mai 2023, beschliesst:

- 1. Die Motion Sägesser Saima Linnea (SP), Scheibli Nathalie (SP), Gerber Cornelia (SP) und Mitunterzeichnende vom 27. Juni 2022: Wiedereinführung der KulturLegi wird als erledigt vom Protokoll des Stadtrates abgeschrieben.**
- 2. Das Sekretariat des Stadtrates wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**

Berichterstattung: keine (schriftliche Beantwortung)

Langenthal, 10. Mai 2023

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Stadtpräsident:

Reto Müller

Der Stadtschreiber:

Daniel Steiner

- Beilage: Prüfbericht des Gemeinderates vom 10. Mai 2023

Motion mit Richtliniencharakter Sägesser Saima Linnea (SP), Scheibli Nathalie (SP), Gerber Cornelia (SP) und Mitunter- zeichnende vom 27. Juni 2022: "Wieder- einführung der KulturLegi"; Prüfbericht des Gemeinderates

Datum: 10. Mai 2023
Status: Definitiv
Verteiler: Stadtrat

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	3
2	Ausgangslage	3
3	Ergebnis der Prüfung	3
3.1	Leistungsvereinbarung mit Caritas Bern zur Wiedereinführung der KulturLegi	3
3.2	Fazit	4

1 Grundlagen

- Motion mit Richtliniencharakter Sägesser Saima Linnea (SP), Scheibli Nathalie (SP), Gerber Cornelia (SP) und Mitunterzeichnende vom 27. Juni 2022: "Wiedereinführung der KulturLegi"
- Stadtratsbeschluss vom 19. September 2021, Traktandum 9 (Erheblicherklärung)
- Gemeinderatsbeschluss vom 28. Oktober 2022, Nr. 2022-2919
- Gemeinderatsbeschluss vom 15. März 2023, Nr. 2023-0802

2 Ausgangslage

Stadträtin Sägesser und Mitunterzeichnende reichten anlässlich der Sitzung des Stadtrates vom 27. Juni 2022 die Richtlinienmotion "Wiedereinführung der KulturLegi" ein. In der Stadtratssitzung vom 19. September 2022 wurde die folgende Motion mit Richtliniencharakter erheblich erklärt:

"Wiedereinführung der KulturLegi"

Antrag: Der Gemeinderat wird beauftragt die KulturLegi in der Gemeinde Langenthal wieder einzuführen.

Begründung: Plötzlich war sie weg. Still und heimlich wurde die Zusammenarbeit mit der KulturLegi 2021 aufgekündigt. Betroffene Personen mussten selbst die Lücke bemerken. Die Erklärungsarbeit, dass die Stadt Langenthal für ihre Bewohner*innen die KulturLegi nicht mehr ermöglicht, musste der Verband der KulturLegi leisten, wenn Interessierte eine Legi erwerben wollten und dies nicht mehr konnten.

Dass der Gemeinderat, trotz günstigerem Angebot für 2022 von Seiten KulturLegi darauf nicht eingestiegen ist und die Zusammenarbeit einseitig aufgekündigt hat, ist unverständlich, trotz Sparzielen. Denn mit einem verhältnismässig kleinen Betrag von CHF 6'300.- an die Partnerschaft mit der KulturLegi könnten doch etwa 200 (2019: 204) KulturLegis an Langenthaler*innen abgegeben werden, die dann damit in der ganzen Schweiz von den Vergünstigungen profitieren würden.

Mit der KulturLegi wird finanziell weniger gut gestellten Personen ermöglicht, Freizeiteinrichtungen und Kulturveranstaltungen zu günstigeren Tarifen zu nutzen. Der Verband KulturLegi regelt im Rahmen seiner Dienstleistungen die Zusammenarbeit mit den Anbieter*innen und die Ausstellung der KulturLegi-Karten. Seit 2022 aber leider nicht mehr für Langenthaler*innen. Während aber KulturLegi Besitzer*innen aus anderen Schweizer Gemeinden, wie beispielsweise Herzogenbuchsee, die vergünstigten Angebote in Langenthal nutzen dürfen, können dies Einheimische nicht mehr. Dies ist ein wenig sinnvoller, geschweige denn fairer Zustand und muss behoben werden, indem auch Langenthaler*innen wieder die Möglichkeit des Bezugs einer KulturLegi erhalten."

Nachfolgend nimmt der Gemeinderat entsprechend der Geschäftsordnung des Stadtrates Stellung zum Ergebnis der Prüfung des Vorstosses.

3 Ergebnis der Prüfung

3.1 Leistungsvereinbarung mit Caritas Bern zur Wiedereinführung der KulturLegi

Der Gemeinderat prüfte in Anerkennung, dass der Stadtrat die Motion mit Richtliniencharakter Sägesser Saima Linnea (SP), Scheibli Nathalie (SP), Gerber Cornelia (SP) und Mitunterzeichnende vom 27. Juni 2022 ("Wiedereinführung der KulturLegi") als erheblich erklärt hatte, die konkrete Wiedereinführung der KulturLegi.

Diese Prüfung führte am 15. März 2023 zum Entscheid des Gemeinderates, wonach die KulturLegi nicht wieder einzuführen sei. Dieser Entscheid stützt sich auf die prekäre Finanzlage der Stadt: einerseits wäre es zu wiederkehrenden Kosten von jährlich Fr. 6'300.00 gekommen und andererseits hätte es bei den städtischen oder städtisch geförderten Kultureinrichtungen aufgrund der gewährten Rabatten zu Mindereinnahmen geführt.

3.2 Fazit

Der Gemeinderat verzichtet angesichts der aktuellen finanziellen Lage auf die Wiedereinführung der KulturLegi.



Dringliche Interpellation Zürn Fanny (GL), Lehmann Päivi (SP) vom 3. April 2023: Bauvorhaben eines Flüssiggasterminals, eines Gasspeichers und eines Reservekraftwerks des Gasverbundes Mittelland in Muttenz: Beantwortung und Antrag auf Abschreibung

Sehr geehrter Herr Stadratspräsident
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

1. Text der Interpellation

"Bauvorhaben eines Flüssiggasterminals, eines Gasspeichers und eines Reservekraftwerks des Gasverbundes Mittelland in Muttenz"

Anfrage: Wie die "Sonntagszeitung" am 24. Dezember 2022 berichtete, plant der Gasverbund Mittelland (GVM) den Bau eines Flüssiggasterminals, eines Gasspeichers und eines Reservekraftwerks, welches der Bund gedenkt, zu errichten. Erdgas ist wie Erdöl und Kohle ein fossiler Brennstoff und stösst bei seiner Verbrennung das klimaschädliche Treibhausgas CO₂ aus. Beim Transport tritt aufgrund sogenannter Leckage das 80-mal potentere Treibhausgas Methan aus. Die Förderung von Erdgas erfolgt häufig durch die besonders umweltschädliche Frackingtechnik. Ausserdem stammt ein substantieller Teil des gehandelten Erdgases aus Diktaturen wie Katar. Da Erdgas bei Raumtemperatur gasförmig ist, müssen immense Energiemengen aufgewendet werden, um Erdgas zu verflüssigen.¹ Die Internationale Energieagentur (IEA) hat in einem Bericht 2021 ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zur Einhaltung der 1.5-Grad-Grenze bzw. des Pariser Abkommens keine neue fossile Infrastruktur mehr gebaut werden dürfe. Das gilt auch für Erdgas, dessen Verbrauch analog zu Kohle und Erdöl rasch gesenkt werden muss.

Der GVM ist eine Aktiengesellschaft, welche im öffentlich-rechtlichen Besitz von 15 Lokalversorgern ist. Die IBL ist eines davon.²

In diesem Zusammenhang bitten wir den Gemeinderat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Wie nimmt die IBL Einfluss auf die Tätigkeiten des Gasverbundes Mittelland?
2. Hat die IBL die Pläne des Gasverbundes Mittelland für den Bau eines Flüssiggasterminals, eines Gasspeichers und eines Reservekraftwerks bereits besprochen?
3. Wie könnte sichergestellt werden, dass das Gas ausschliesslich aus erneuerbaren Quellen und aus Biogas gewonnenen Rest- und Abfallstoffen kommt?
4. Falls Punkt 3 nicht sichergestellt werden kann, welche Massnahmen gedenkt der Gemeinderat und/oder die IBL zu unternehmen, um die genannten Vorhaben des Gasverbundes Mittelland zu verhindern?

Begründung (fakultativ):

Mit der Unterzeichnung der Klima- und Energie-Charta anerkennt die Stadt Langenthal den Klimawandel als eine der grössten Herausforderungen unserer Zeit sowie dass die Klimaerwärmung auf 1.5 Grad gegenüber der vorindustriellen Zeit begrenzt werden muss.³ Zudem legt der Gemeinderat in den "Richtlinien der Regierungstätigkeit 2021-2024" als strategischen Leitsatz fest, dass die Stadt Langenthal die Auswirkungen des Klimawandels wo auch immer möglich lindert.⁴

¹ <https://www.greenpeace.de/klimaschutz/energiewende/gasausstieg> und <https://www.greenpeace.de/klimaschutz/energiewende/gasausstieg/lng-sechs-mythen>

² <https://www.gvm-ag.ch/auftrag.html>

³ https://www.langenthal.ch/_docn/3156926/Alle_Sitzungsunterlagen_fuer_die_Stadtratssitzung_vom_28_Juni_2021_in_einem_Dokument.pdf, ab S. 510.

⁴ https://www.langenthal.ch/_docn/3188461/PDF_Regierungsrichtlinien_2021-2024_A4_web.pdf, ab S. 3.



2. Vorbemerkungen

Die IB Langenthal AG (IBL) ist mit 2,4 % am Aktienkapital der Gasverbund Mittelland AG (GVM) beteiligt. Der Direktor der IBL, Rudolf Heiniger, ist zudem Verwaltungsrat des GVM (GVM hat derzeit 21 Verwaltungsräte).

Der Verband der Schweizerischen Gasindustrie (VSG) – und damit auch der GVM – befindet sich, gemäss eigenen Aussagen, in einem Übergang von fossilem zu erneuerbarem Gas mit Zielsetzung Netto-Null bis spätestens 2050. Gemäss strategischer Stossrichtung des VSG soll dieses Ziel in erster Linie durch eine etappenweise Dekarbonisierung der Gasversorgung erfolgen. So soll die Schweiz bis 2030 zu 30 %, bis 2040 zu 40 % und bis 2050 zu 100 % mit erneuerbarem und klimaneutralem Gas versorgt werden. Im Jahr 2022 betrug der Anteil erneuerbarer Gase im Schweizer Gasnetz 7,7 %. Wie stark sich die VSG an diese selbstauferlegten Ziele hält, und ob sie diese erreichen wird, wird die Zukunft weisen.

Der Trend, dass Wärmekunden Gas mit nachhaltigen Energieträgern (nicht Gas) ersetzen, wird sich fortsetzen. Diesem Umstand muss auch die Gasindustrie Rechnung tragen und sich auf eine dekarbonisierte Zukunft vorbereiten. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass industrielle Branchen mit Produktionsprozessen, welche enorm grosse Hitze benötigen, voraussichtlich auch in Zukunft auf den Energieträger Gas angewiesen sein werden. Zu diesem Zweck, nicht aber zu Zwecken, welche durch andere Energieträger gedeckt werden können, sollen in Zukunft vermehrt erneuerbare Gase – Biogas und erneuerbare synthetische Gase – verwendet werden.

3. Beantwortung der Fragen

Frage 1: Wie nimmt die IBL Einfluss auf die Tätigkeiten des Gasverbundes Mittelland?

Antwort: Die IBL beschafft, wie auch die anderen Aktionäre/Kunden ihr Gas über die GVM. Als Mitglied des Verwaltungsrats vertritt IBL-Direktor Rudolf Heiniger im derzeit 21-köpfigen Gremium den 2,4 %-Anteil der IBL. Dem Verwaltungsrat der GVM werden strategische und wesentliche operative Entscheidungen zum Beschluss vorgelegt. In diesem Gremium wurde u.a. die zukünftige Ausrichtung der GVM in Bezug auf erneuerbare Gase festgelegt.

Frage 2: Hat die IBL die Pläne des Gasverbundes Mittelland für den Bau eines Flüssiggasterminals, eines Gasspeichers und eines Reservekraftwerks bereits besprochen?

Antwort: Einige Aussagen im Bericht der Sonntagszeitung vom 25. Dezember 2022 sind nicht korrekt. Die beiden Projekte zum Bau eines Container-Flüssiggas-Terminals und eines Gasspeichers sind nicht in Realisation, sondern befinden sich in Prüfung und sind vom Verwaltungsrat der GVM noch nicht genehmigt worden. Da die Geschäftsleitung der GVM bisher keine Beschlussvorlage über den Bau eines Container-Flüssiggas-Terminals und eines Gasspeichers in den Verwaltungsrat der GVM eingebracht hat, hat sich die IBL noch nicht vertieft mit diesen Themen befasst.

Ferner weist der Gemeinderat darauf hin, dass die Planung und der Bau von Reservekraftwerken aufgrund ihres Tätigkeitsfeldes – die Beschaffung und den Transport von Gas – keine Geschäftsaktivität der GVM ist.

Frage 3: Wie könnte sichergestellt werden, dass das Gas ausschliesslich aus erneuerbaren Quellen und aus Biogas gewonnenen Rest- und Abfallstoffen kommt?

Antwort: Die gesamte Gasbranche und mit ihr auch die GVM befinden sich in einer Transformation von fossilem zu erneuerbarem Gas. Da der Transport von in Containern angeliefertem Gas jedoch teurer als beim Pipeline-Gas ist, macht es wirtschaftlich keinen Sinn, sich mit CO₂-emittierendem Erdgas auf einem teureren Weg beliefern zu lassen. Aus eigenem Interesse würde die Anlage daher – sollte sie denn gebaut werden – mit erneuerbarem Gas betrieben werden.

Eine Sicherstellung, dass das Gas ausschliesslich aus erneuerbaren Quellen kommt, wäre jedoch voraussichtlich nur durch einen Beschluss des Gesamtverwaltungsrates, durch die Gesetzgebung oder durch eine Vereinbarung zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und dem VSG zur Erreichung der Klimaziele (beispielsweise analog zur Vereinbarung zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und dem Verband der Betreiber Schweizerischer Abfallverwertungsanlagen [VBSA]) möglich.



Frage 4: Falls Punkt 3 nicht sichergestellt werden kann, welche Massnahmen gedenkt der Gemeinderat und/oder die IBL zu unternehmen, um die genannten Vorhaben des Gasverbundes Mittelland zu verhindern?

Antwort: Es liegt, wie gesagt, noch kein detailliertes Projekt der GVM vor. Eine vertiefte Beurteilung durch die IBL wird bei Vorliegen eines detaillierten Projekts vorgenommen. Aus Sicht der IBL muss bei allen Investitionen im Energiebereich bewertet werden, was ihr Beitrag zur Dekarbonisierung und zur Versorgungssicherheit ist.

Die Einflussnahme des Gemeinderates ist im vorliegenden Fall nur indirekt über die IBL möglich, bei welcher er ein Mitglied des Verwaltungsrates stellt. Dieses wird sich beim Vorliegen eines konkreten Projektes für die Anliegen der Stadt Langenthal einsetzen.

Die Möglichkeit zur Einflussnahme der IBL in der GVM ist ebenfalls beschränkt, da die IBL lediglich 2.4 % des Aktienkapitals besitzt. Zudem stellt die IBL lediglich einen von 21 Verwaltungsräten.

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat, gestützt auf Art. 54 und Art. 59 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates vom 24. Juni 2019 und der schriftlichen Beantwortung des Gemeinderates vom 10. Mai 2023,

beschliesst:

- 1. Die dringliche Interpellation Zürn Fanny (GL), Lehmann Päivi (SP) vom 3. April 2023:** Bauvorhaben eines Flüssiggasterminals, eines Gasspeichers und eines Reservekraftwerks des Gasverbundes Mittelland in Muttenz **wird als erledigt vom Protokoll des Stadtrates abgeschrieben.**
- 2. Das Sekretariat des Stadtrates wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**

Berichterstattung: keine (schriftliche Beantwortung)

Langenthal, 10. Mai 2023

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Stadtpräsident:

Reto Müller

Der Stadtschreiber:

Daniel Steiner



Interpellation Barben Stefanie (FDP) und Mitunterzeichnende vom 3. April 2023: Erhalt und Verfügbarmachen des Erbes der Porzellanfabrik Langenthal: Beantwortung und Antrag auf Abschreibung

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

1. Text der Interpellation

"Erhalt und Verfügbarmachen des Erbes der Porzellanfabrik Langenthal"

Anfrage: Der Verein Werk 20 I Porzellan, welchen ich präsidiere hat am 26. Januar 2021 einen runden Tisch organisiert zum obengenannten Thema. An diesem Meeting haben die folgenden Parteien teilgenommen: Porzellanfabrik Langenthal, Ducksch & Anliker Architekten, Museum Langenthal, Stadt Langenthal, Schloss Aarwangen, Verein Werk 20 I Porzellan.

Die gemeinsame Diskussion und die Aufbruchstimmung auf dem Porziareal hat gezeigt, dass rasch gehandelt werden muss und im Zusammenhang mit dem Erbe der Porzellanfabrik zwei Bereiche auseinandergehalten werden müssen. Diese sind:

- a) Sicherung des Erbes*
- b) Zugänglich machen des Erbes der Porzellanfabrik für eine breite Öffentlichkeit*

Per Frühsommer 2022 konnte unter der Federführung der Stadt Langenthal bei der G. Benedikt Group eine schriftliche Bewilligung eingeholt werden für die Erarbeitung eines Inventars der Porzi-Sammlung. Die Inventaraufnahme ist im Sommer 2022 unter der Leitung vom Museum Langenthal erfolgt und ein entsprechender Bericht wurde bei der Stadt Langenthal per Oktober 2022 eingereicht.

Da die Transformation des Porzi-Areals voll im Gang ist und die wirtschaftliche Situation der G. Benedikt Group wahrscheinlich herausfordernd ist, möchte ich mit dieser Interpellation wieder auf die Dringlichkeit des Handelns in dieser Sache hinweisen und folgende Fragen stellen:

- *Was hat die Inventaraufnahme ergeben?*
- *Wie beurteilt die Stadt die Erhaltungswürdigkeit des Erbes der Porzellanfabrik Langenthal?*
- *Sind mit den Besitzern der G. Benedikt Group weitere Gespräche geführt worden betreffend des Eigentums an dem Archiv? Wenn ja, was ist dabei herausgekommen?*
- *Was plant die Stadt Langenthal weiter zu unternehmen, um dieses Kulturerbe zu erhalten?*
- *Wie sieht der Gemeinderat das weitere Vorgehen? Gibt es einen Zeitplan?"*

2. Vorbemerkungen

Die Porzellanfabrik Langenthal wurde 1906 gegründet und produzierte seit 1908 während vielen Jahrzehnten Porzellan von hoher Qualität mit überzeugendem Design für Hotels, Gastrobetriebe und Haushalte. Die Porzellanmanufaktur auf dem Porziareal in Langenthal wurde mehrfach stark erweitert und erwuchs zu einer der wichtigsten Produktionsstätten im Oberaargau, einer wichtigen Akteurin der Berner Industrie- und Designgeschichte und zu einer zentralen Arbeitgeberin in Langenthal. In den 1970er und 1980er Jahren waren in der Porzellanfabrik Langenthal zwischen 800 und 1'500 Angestellte beschäftigt.

1988 wurde die Porzellanfabrik Langenthal zu einem Teil der weltweit tätigen Keramik Holding Laufen mit diversen Produktions- und Vertriebsstandorten in Europa, Nord- und Südamerika sowie Asien. Die Produktion von Porzellan in Langenthal wurde in den 1990er Jahren schrittweise beendet und nach Karlsbad (Karlový Vary) in Tschechien ausgelagert. In Langenthal befanden sich danach noch die Geschäftsleitung der Gruppe und die Bereiche Logistik und Design. Nach einem Management-Buyout 1997 ging die Firmengruppe 2001 schliesslich in Konkurs.

2002/2003 wurden alle Konkurs- und Nachlassteile der konkursiten Firmengruppe, also auch die Porzellansammlung der Porzellanfabrik Langenthal und die Marke "Porzellan Langenthal", durch die Inhaber der G. Benedikt Group in Karlsbad in Tschechien erworben. Seither wird die unbemalte Porzellan-Weissware in der tschechischen Produktionsstätte des Mutterkonzerns in Karlsbad-Dvory hergestellt. 2008 wurde auch



die Produktion der Porzellan-Dekoration an die Eigentümerfirma in Karlsbad ausgelagert und 2016 die Designabteilung in Langenthal aufgelöst. Seit 2018 ist die Porzellanfabrik Langenthal AG als Tochterfirma des Mutterkonzerns G. Benedikt Group in Karlsbad ein reiner Handelsbetrieb. Die G. Benedikt Group als heutige Eigentümerfirma kann die Sammlung jederzeit nach Tschechien verlagern, sie verkaufen oder entsorgen.

Seit Januar 2021 tauschte sich die Stadt Langenthal mehrfach mit wichtigen lokalen Akteuren aus, die ein Interesse an der Erhaltung, Sicherung und Aufarbeitung der Porzellansammlung in Langenthal als wichtiges historisches Kulturerbe haben und/oder sie der Öffentlichkeit zugänglich machen könnten.

Am 16. September 2021 legte der Gemeinderat Eckwerte eines Verhandlungsmandats fest und beauftragte das Amt für Bildung, Kultur und Sport mit den Verhandlungen. Gleichzeitig genehmigte er einen Kredit für die Erarbeitung eines Überblicksinventars der Porzellansammlung mit einer Triagierung der zu erwerbenden Sammlungsobjekte und -dokumente in der Höhe von Fr. 27'900.00 zu Lasten des Kontos "Gewinnausschüttung Anzeiger Oberaargau AG".

Das Museum Langenthal begann im Frühjahr 2022 mit der Sichtung des vorhandenen Materials und der Erarbeitung des Überblicksinventars. Im Oktober 2022 legte das Museum Langenthal einen Abschlussbericht vor.

3. Beantwortung der Fragen

Frage 1: Was hat die Inventaraufnahme ergeben?

Antwort: Eine Arbeitsgruppe unter der Leitung des Museums Langenthal sichtete und dokumentierte die vorhandenen Objekte und Dokumente der Langenthaler Porzellanproduktion im Hinblick auf den Aufbau einer repräsentativen Sammlung. Die Objektgruppen wurden quantifiziert und der benötigte Lagerraum errechnet.

Die Produkte der Porzellanfabrik definieren sich über die drei Faktoren "Funktion", "Form" und "Grösse". Diese Faktoren bilden die Grundlage für die Auswahl der Objekte, vor allem im Bereich der Weissware und der dekorierten Ware. Die Weissware soll, neben den Musterbüchern und -karten, die Grundlage der neuen Sammlung bilden. Sie ist mehrheitlich nur noch in der Porzellanfabrik erhalten und ist eine Rarität. Die dekorierten Stücke sind hingegen bei vielen Sammlern vorhanden und sind auch auf dem freien Markt erhältlich. Sämtliche Objekte aus dem Museumsraum sollen in die neue Sammlung aufgenommen werden. Im Abschlussbericht wird für die jeweilige Objektgruppe eine Auswahl als Vorschlag definiert.

Der Flächenbedarf für die Sammlung beträgt gemäss Abschlussbericht (Maximalvariante):

- Regalfläche: total 238 Laufmeter Regale, entspricht 33 Regaleinheiten à 6 Fachböden
- davon 20 Schubladen, je 10 flache (10 cm) und 10 tiefe (20 cm) Schubladen
- Stellfläche: 10-30 m², min. 6 m² für Karteikästen und Kronleuchter

Der Bedarf für weitere Objektgruppen wie Medien, Grafik/Werbung, Verzeichnisse/Kataloge usw. wurde nicht berücksichtigt, da es nicht geplant ist, diese gemeinsam mit der Sammlung zu lagern.

Der Bericht hält fest, dass die heutige Lagerung weitgehend den damaligen Produktionsbedürfnissen entspricht und nicht adäquat ist für die langfristige Bewahrung als Kulturgut. Die beauftragte Arbeitsgruppe legte daraufhin Kriterien und Zielsetzungen für minimale Anforderungen der Depoträume und für die allgemeine präventive Konservierung aller Objekte fest. Ein Grossteil der Objekte für die Sammlung ist aus konservatorischer Sicht weitgehend unproblematisch.

Im Museumsraum wurde eine genauere Erfassung ausgewählter Objekte vorgenommen. Die Feinerfassung der Objekte im sogenannten Museum umfasste verschiedene Arbeiten. Insgesamt wurden mehr als 1'000 Objekte genauer dokumentiert.

In den Lagern befinden sich gut 70 Laufmeter Dokumente und knapp 15 Laufmeter Audio-Video-Material. Die meisten Dokumente und Informationsträger haben höhere konservatorische Ansprüche als die Porzel-



lan-Objekte. Sie sind klimatisch heikel und sollten langfristig, nach einer tiefergehenden Sichtung und Tri-age, im Stadtarchiv der Stadt Langenthal eingelagert werden. Für Zelluloidfilme sind separate Lösungen notwendig.

Einige offene Fragen sind zu klären. Unter anderem ist festzulegen, ob die Maschinen aus der Porzellanfabrik und Objekte, die derzeit noch in Gebrauch sind, ebenfalls zur Sammlung gehören sollen.

Frage 2: Wie beurteilt die Stadt die Erhaltungswürdigkeit des Erbes der Porzellanfabrik Langenthal?

Antwort: Die umfangreiche Porzellansammlung als Zeugnis der jahrzehntelangen Produktionsgeschichte in Langenthal umfasst zahlreiche Objekte (z.B. Porzellan-Serien und -Muster), aber auch vielfältige historische Dokumente (z.B. Produktions- und Musterbücher). Sie ist ein bedeutendes Kulturgut und historisches Erbe für die Stadt Langenthal und die Region, ein wichtiger Aspekt der schweizerischen Designgeschichte und ein Zeugnis der schweizerischen Industrie- und Alltagsgeschichte. Wie ursprünglich geplant soll sich die Stadt Langenthal auf die Erhaltung, Sicherung und Aufarbeitung der erworbenen Sammlungsobjekte und -dokumente beschränken. Dazu gehört die fachgerechte Inventarisierung und die Verfügbarmachung der Sammlungsobjekte und -dokumente als Leihgaben an Interessierte. Präsentation und Vermittlung sollen hingegen privaten Ausstellungs- und Kulturakteuren in der Region überlassen werden. Die offenen Fragen sind im weiteren Projektverlauf zu klären.

Frage 3: Sind mit den Besitzern der G. Benedikt Group weitere Gespräche geführt worden betreffend des Eigentums an dem Archiv? Wenn ja, was ist dabei herausgekommen?

Antwort: Der Stadtpräsident und die Ressortvorsteherin Kultur und Sport haben sich zusammen mit einer Vertretung des Amts für Bildung, Kultur und Sport im November 2022 mit den Eigentümern der Porzellanfabrik Langenthal AG ausgetauscht. Ende Dezember 2022 fand ein weiteres Gespräch zwischen dem Amt für Bildung, Kultur und Sport und der Geschäftsleitung der Porzellanfabrik Langenthal AG statt.

Die Parteien sind sich einig, dass die in Langenthal vorhandene Sammlung erhaltenswert ist, aber triagiert werden muss. Die Verhandlungen über die Eckwerte ziehen sich in die Länge und werden aufgrund unterschiedlicher Ausgangs- und Verhandlungspositionen der beteiligten Partner nicht so schnell abgeschlossen werden wie im Fahrplan von 2021 ursprünglich vorgesehen.

Frage 4: Was plant die Stadt Langenthal weiter zu unternehmen, um dieses Kulturerbe zu erhalten?

Antwort: Mit den Eigentümern der Porzellanfabrik-Gebäude fand Mitte April 2023 ein Gespräch statt. Anlässlich dieser Besprechung wurde bestätigt, dass die Porzellanfabrik Langenthal AG bis Ende des laufenden Jahres einige ihrer Räumlichkeiten zwecks anderer Vermietung räumen muss. Auch der Fahrplan für den Umbau der Ofenhalle und damit der Umzug der Porzellanfabrik Langenthal AG in diese neuen Räume schreiten voran.

Aus diesen Gründen strebt der Gemeinderat die Erarbeitung einer Zwischenlösung an. Dafür sind weitere Verhandlungen nötig, und es sind im Besonderen auch die Kosten für die Zwischenlösung abzuklären.

Frage 5: Wie sieht der Gemeinderat das weitere Vorgehen? Gibt es einen Zeitplan?

Antwort: Siehe die vorangehende Antwort.



Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat, gestützt auf Art. 54 und Art. 59 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates vom 24. Juni 2019 und der schriftlichen Beantwortung des Gemeinderates vom 17. Mai 2023,

beschliesst:

- 1. Die Interpellation Barben Stefanie (FDP) und Mitunterzeichnende vom 3. April 2023: Erhalt und Verfügbarmachen des Erbes der Porzellanfabrik Langenthal wird als erledigt vom Protokoll des Stadtrates abgeschrieben.**
- 2. Das Sekretariat des Stadtrates wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**

Berichterstattung: keine (schriftliche Beantwortung)

Langenthal, 24. Mai 2023

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Stadtpräsident:

Reto Müller

Der Stadtschreiber:

Daniel Steiner



Interpellation Sägesser Saima Linnea (SP) vom 3. April 2023: Sicherheitslage Bahnhof Langenthal 2022-2023: Beantwortung und Antrag auf Abschreibung

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

1. Text der Interpellation

"Sicherheitslage Bahnhof Langenthal 2022-2023"

Anfrage: Die Sicherheitslage am Bahnhof Langenthal liess gemäss Augenzeug*innen und an mich herangetragenen Berichten 2022 zu wünschen übrig: Sexualisierte Gewalt, versuchter Totschlag, Vandalismus, Deallerei, usw. Das Sicherheitsempfinden scheint gesunken zu sein und es stellen sich Fragen zur Pflichterfüllung der Kantonspolizei.

1. Prävention: Die Polizei kann durch Präventionsmassnahmen dazu beitragen, dass Straftaten gar nicht erst begangen werden.
 - Welche Präventionsmassnahmen hatten die Kantonspolizei und die Stadt Langenthal im Jahr 2022 für die Sicherheitslage am Bahnhof Langenthal vorgesehen, um Vandalismus, Gewalttaten und weitere Delikte zu verhindern?
2. Ermittlung: Wenn eine Straftat begangen wurde, ermittelt im Normalfall die Polizei, um den*die Täter*in zu finden und zur Rechenschaft zu ziehen.
 - Was wird unternommen, um die Bevölkerung zu ermutigen, Vertrauen in die Kantonspolizei zu setzen und Verbrechen zu melden? (Dass das Vertrauen nicht per se gegeben ist, schliesse ich aus den oben genannten Berichten wo sogar Gewaltverbrecher durch Privatpersonen selbst gefunden werden mussten, da die Polizei scheinbar die Dringlichkeit nicht gegeben sah.)
 - Wie hoch schätzen die Kantonspolizei und das Amt für öffentliche Sicherheit die Dunkelziffer von nicht gemeldeten und zur Anzeige gebrachten Gewaltverbrechen am Bahnhof Langenthal ein?
 - Wie hoch ist die Erfolgsquote der Kantonspolizei bei der Festnahme von Gewaltverbrecher*innen, Vandal*innen, Velodieb*innen etc.?
3. Intervention: Wenn eine Straftat im Gange ist oder unmittelbar bevorsteht, kann die Polizei intervenieren, um persönlichen und materiellen Schaden abzuwenden.
 - Wie rasch ist die Kantonspolizei zur Stelle, wenn vom Bahnhof Langenthal Notrufe getätigt werden?
 - Wie hoch ist die Erfolgsquote der Kantonspolizei in der Deeskalation?

Das Jahr 2023 markiert den sichtbaren und erlebbaren Start der Umbauarbeiten des Bahnhofs Langenthal. Umso mehr sollte der Grundstein für ein gutes Sicherheitsgefühl im und um den Bahnhof Langenthal herum gelegt werden.

4. Sicherheitskonzepte/Massnahmen:
 - Aktuell, Stand April 2023, ist der Bahnhofplatz eingezäunt. Man kommt nur schwer von den Seiten oder durch den schmalen Korridor, vis a vis Dogans, wo auch neu Velos abgestellt werden können, zu den Treppen. Es wirkt unrealistisch, dass hier im Falle eines Notfalls Rettungsdienst und Sicherheitskräfte guten Zugang hätten, sollte beispielsweise bei der Haupttreppe, in der Unterführung oder auf einem Perron ein Notfall gemeldet werden. Wie wird garantiert, dass während den Umbauarbeiten das Eingreifen von Sicherheits- und Rettungskräften rasch und ungehindert möglich ist?
 - Was wird unternommen, um Gewalt am Bahnhof Langenthal während der Umbauphase einzudämmen und nicht zu fördern?"



2. Vorbemerkungen

Im Ressourcenvertrag vom 6. August 2009 (Inkrafttreten 1. Januar 2010) zwischen der Stadt Langenthal und dem Kanton Bern sind alle Einzelheiten zur Erbringung von Leistungen der Sicherheits- und Verkehrspolizei sowie der Amts- und Vollzugshilfe durch die Kantonspolizei geregelt. Art. 8 ff des Polizeigesetzes des Kantons Bern regelt zudem die gemeinsamen Aufgaben sowie die einzelnen Aufgaben der Kantonspolizei und der Gemeinden. Art. 9 Abs. 1, lit. a umschreibt abschliessend die Kompetenzen betreffend Massnahmen zur Erkennung, Verhinderung und Verfolgung von Straftaten. Diese liegen ausschliesslich in der Kompetenz des Kantons. Gemeinsam werden aber geeignete Massnahmen, Information und Beratung für die Aufrechterhaltung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung getroffen.

Über konkrete strafrechtliche Vorfälle wie die Interpellantin einleitend umschreibt, kann das Amt für öffentliche Sicherheit keine Auskunft erteilen, da man darüber seitens der Kantonspolizei Bern keine Informationen erhält.

3. Beantwortung der Fragen

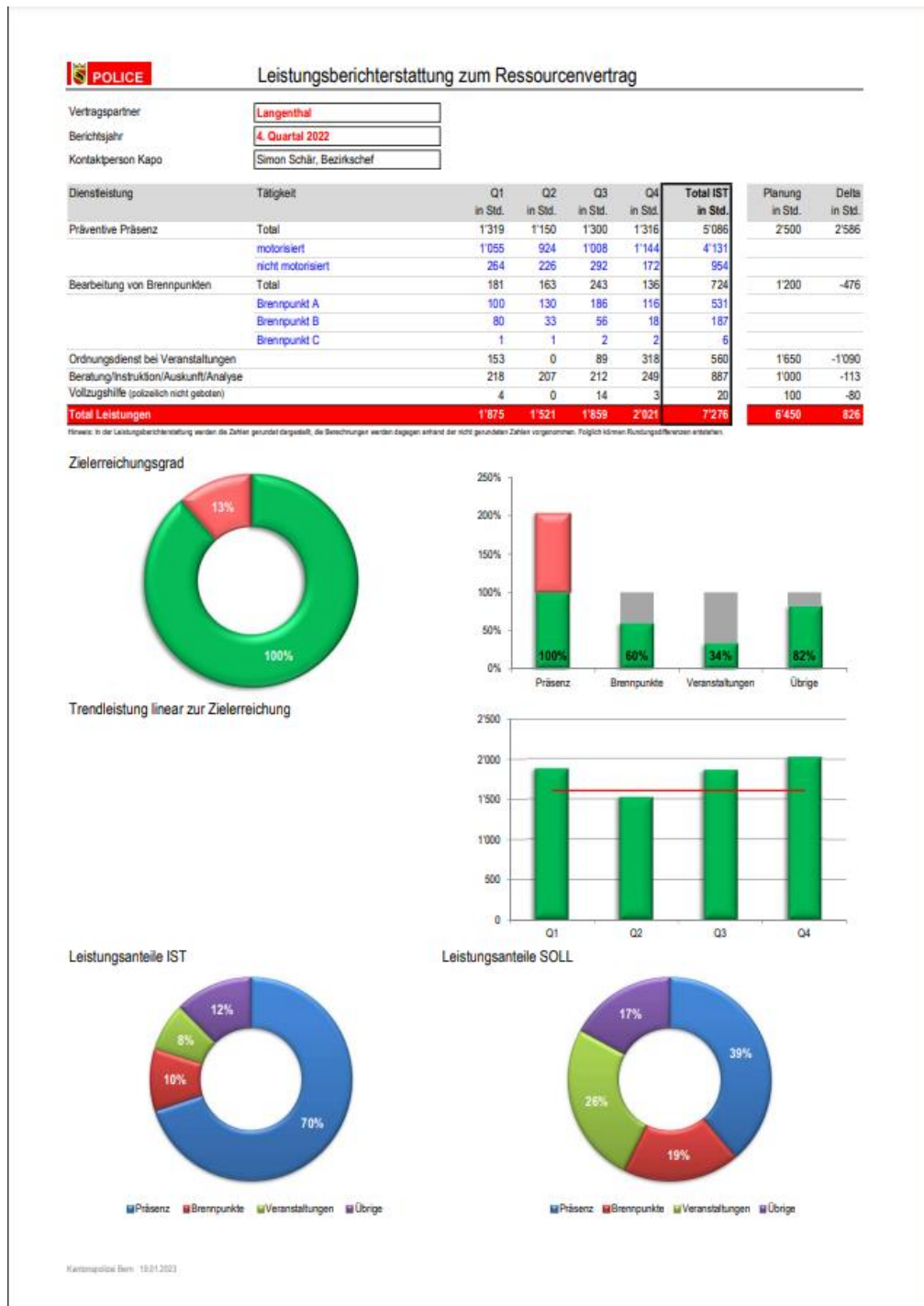
Frage 1: Welche Präventionsmassnahmen hatten die Kantonspolizei und die Stadt Langenthal im Jahr 2022 für die Sicherheitslage am Bahnhof Langenthal vorgesehen, um Vandalismus, Gewalttaten und weitere Delikte zu verhindern?

Antwort: Die Stadt Langenthal definiert quartalsweise oder jeweils am wöchentlichen Amtsleitungsrapport Brennpunkte im Stadtgebiet mit dem Ziel einer Reduktion der Gewalt im öffentlichen Raum. Der Bahnhof Langenthal ist dabei ein fester Standort dieser Brennpunktsteuerung innerhalb des Stadtgebietes. Folgende Delikte stehen dabei im Fokus und sollen reduziert werden: Belästigung, Drohung, Entreiss-Diebstahl, Exhibitionismus, Gewalt und Drohung gegen Behörden/Beamte, Körperverletzung, Messerstecherei, Raub, Raufhandel, Sexualdelikt, sexuelle Belästigung, Streiterei, Tötlichkeit.

Erwünschte Wirkung der verstärkten polizeilichen Präsenz: Durch gezielte präventive und repressive Massnahmen soll die Anzahl der Gewaltdelikte im öffentlichen Raum reduziert werden. Auch auf kurzfristige Phänomene soll mit einer flexiblen Brennpunktsteuerung (wird am wöchentlichen Amtsleitungsrapport definiert) reagiert werden. Ergänzend eine Übersichtstabelle für das Jahr 2022 der Kantonspolizei für das Stadtgebiet Langenthal als Leistungsberichterstattung zum Ressourcenvertrag.



Statistik Stadt Langenthal Jahr 2022:





Frage 2: Was wird unternommen, um die Bevölkerung zu ermutigen, Vertrauen in die Kantonspolizei zu setzen und Verbrechen zu melden? Wie hoch schätzen die Kantonspolizei und das Amt für öffentliche Sicherheit die Dunkelziffer von nicht gemeldeten und zur Anzeige gebrachten Gewaltverbrechen am Bahnhof Langenthal ein? Wie hoch ist die Erfolgsquote der Kantonspolizei bei der Festnahme von Gewaltverbrecher*innen, Vandal*innen, Velodieb*innen etc.?

Antwort: Gemäss der Bevölkerungsbefragung der Kantonspolizei Bern von 2021 vertrauen 86% der Bevölkerung der Kapo Bern. Die Kantonspolizei Bern wird von der Bevölkerung grundsätzlich positiv wahrgenommen. Vor allem wird sie als höflich, hilfsbereit und offen, aber auch bestimmt empfunden. Nur eine Minderheit der Bevölkerung nimmt die Polizei als reserviert, belehrend und unnahbar wahr. Am meisten vertrauen Personen aus den Verwaltungskreisen Oberaargau und Frutigen-Niedersimmental der Polizei. Auch wenn punktuell Verbesserungspotenzial besteht, fühlt sich die Wohnbevölkerung des Kantons Bern sicher und beurteilt die Arbeit der Kantonspolizei positiv. Die positive Haltung gegenüber der Polizei spiegelt sich auch in den offenen Kommentaren zum Schluss der Befragung wieder: Am weitaus häufigsten wurde Dankbarkeit und Wertschätzung gegenüber der Polizeiarbeit geäussert.

Um die weniger zufriedenen Gruppen, insbesondere die Jugendlichen besser zu erreichen und ihr Vertrauen in die Kapo Bern zu stärken, wird seit 2022 unter anderem eine Jugendpatrouille durchgeführt, die explizit die Jugendlichen im öffentlichen Raum, auch dem Bahnhof, anspricht. Ziel der Jugendpatrouille ist, problematischen Entwicklungen frühzeitig und effektiv entgegenzuwirken. Dies wird erreicht durch Präsenz an kleineren und grösseren Hotspots, frühzeitiges Erkennen jugendlicher Mehrfachtäter und Einbezug von Partnern (Jugendamt, Familie usw.). Zudem finden seit 2022 in den Oberstufen der Langenthaler Schulen Gewaltpräventionsmodule statt. Bei konkreten Fällen steht der Bezirkschef der Kapo Langenthal persönlich jederzeit für Fragen zur Verfügung.

Schätzungen über nicht gemeldete Delikte können keine abgegeben werden.

Gemäss der Kriminalstatistik 2022 des Kantons Bern (PKS) wurden 87.4% der Gewaltdelikte im Kanton Bern aufgeklärt. Beim Vandalismus beträgt die Quote 11% bei den Fahrraddiebstählen 4%. Weitere Details können der PKS entnommen werden. Explizite Zahlen für den Bahnhof Langenthal bestehen nicht.

Zu der Äusserung, "dass sogar Gewaltverbrecher durch Privatpersonen selbst gefunden werden müssten, da die Polizei scheinbar die Dringlichkeit nicht gegeben sah", ist keine Aussage möglich.

Frage 3: Wie rasch ist die Kantonspolizei zur Stelle, wenn vom Bahnhof Langenthal Notrufe getätigt werden? Wie hoch ist die Erfolgsquote der Kantonspolizei in der Deeskalation?

Antwort: Die Kantonspolizei Bern hat uns folgende Zahlen zur ersten Teilfrage mitgeteilt:

Interventionszeit (in Minuten)	2022
Durchschn. Interventionszeit Kanton	17
Durchschn. Interventionszeit Alarmer Kanton	9
Durchschn. Interventionszeit Region Mittelland/Emmental/Oberaargau	20
Durchschn. Interventionszeit Alarmer Region Mittelland/Emmental/Oberaargau	11

Zur Deeskalation können keine Zahlen geliefert werden. Den MA der Kapo Langenthal wird jedoch zum Beispiel durch die psychiatrischen Dienste oder MA der aufsuchenden Sozialarbeit immer wieder eine hohe Sozialkompetenz vor allem auch mit schwieriger Klientel bescheinigt.



Frage 4: Wie wird garantiert, dass während den Umbauarbeiten das Eingreifen von Sicherheits- und Rettungskräften rasch und ungehindert möglich ist? Was wird unternommen, um Gewalt am Bahnhof Langenthal während der Umbauphase einzudämmen und nicht zu fördern?"

Antwort: Die Absperrung auf dem Bahnhofplatz sichert den Baustellenperimeter und trennt diesen vom öffentlich zugänglichen und sicheren Bereich. Das Eingreifen von Sicherheits- und Rettungskräften ist trotzdem gewährleistet. Die Umleitungen und Zugänge zu Haupttreppe, Unterführung und Perrons sowie die Platzierung der Absperrungen wurden mehrfach mit den Rettungsdiensten abgesprochen. Die Anlagen sind im Süden über die Eisenbahnstrasse und im Norden über die Kühlhausstrasse und Güterstrasse zugänglich. Das Eingreifen von Sicherheits- und Rettungskräften ist garantiert. Zudem waren die Blaulichtorganisationen in der Startphase der Bauarbeiten zu Baustellenbesprechungen und spezifischen Besprechungen am Bahnhof anwesend und werden dies je nach Fortschritt und Wandel der Baustelle bei Bedarf weiter sein.

Gewalt ist nicht spezifisch davon abhängig, ob eine Sanierung an einem Ort geschieht. Gemäss Gewaltberatungsstellen ist eine verbesserte Gewaltprävention an Orten mit hohem Menschenaufkommen (Schulen, Kindergärten, Einkaufszentren, Bahnhöfen) sinnvoll. Der bisherige Bahnhof Langenthal, mit einem langen, schmalen Korridor zwischen den Ortsteilen, kann mit dem Umbau und auch dank der Beratung des Bundesamtes für Verkehr und durch die Fachstelle LARES (Verein für gender- und alltagsgerechtes Planen und Bauen) mit einem massiv verbesserten (subjektiven) Sicherheitsgefühl, unter anderem dank mehr Übersicht durch Höhe und Breite aufwarten. In der Phase der jetzigen Intensivbaustelle sind zudem Tag und Nacht zahlreiche Bauarbeiterinnen und Bauarbeiter vor Ort. Diese Präsenz hilft, Gewalt hoffentlich gänzlich zu verhindern.

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat, gestützt auf Art. 54 und Art. 59 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates vom 24. Juni 2019 und der schriftlichen Beantwortung des Gemeinderates vom 17. Mai 2023,

beschliesst:

- 1. Die Interpellation Sägesser Saima Linnea (SP) vom 3. April 2023: Sicherheitslage Bahnhof Langenthal 2022-2023 wird als erledigt vom Protokoll des Stadtrates abgeschrieben.**
- 2. Das Sekretariat des Stadtrates wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**

Berichterstattung: keine (schriftliche Beantwortung)

Langenthal, 17. Mai 2023

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Stadtpräsident:

Reto Müller

Der Stadtschreiber:

Daniel Steiner



Mitteilungen des Gemeinderates

Langenthal, 17. Mai 2022

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Stadtpräsident:

Reto Müller

Der Stadtschreiber:

Daniel Steiner



Bekanntmachung der eingereichten parlamentarischen Vorstösse

Art. 42 der Geschäftsordnung des Stadtrates vom 24. Juni 2019

Einreichung von Vorstössen

- 1 Jedes Stadratsmitglied und jede Fraktion hat das Recht, Motionen, Postulate, Interpellationen und Beschlussanträge einzureichen. Jugendliche können nach Massgabe von Artikel 51 ein Jugendpostulat einreichen.*
- 2 Parlamentarische Vorstösse sind schriftlich und unterzeichnet dem Sekretariat zuhanden der Stadtratspräsidentin beziehungsweise dem Stadtratspräsidenten einzureichen. Elektronische Eingaben sind zulässig, sofern die Absenderin beziehungsweise der Absender über eine der eigenhändigen Unterschrift gleichgestellte qualifizierte elektronische Signatur verfügt.*
- 3 Sie enthalten eine Überschrift, einen Antrag, und es ist anzugeben, um welche Form eines Vorstosses (vgl. Art. 46 ff.) es sich handelt.*
- 4 Motionen, Postulate und Beschlussanträge sind überdies schriftlich zu begründen.*
- 5 Wer die dringliche Behandlung eines parlamentarischen Vorstosses verlangt, hat die Dringlichkeit gesondert schriftlich zu begründen.*
- 6 Parlamentarische Vorstösse dürfen Sitte und Anstand nicht verletzen (Art. 15 Abs. 1 Bst. c).*

Langenthal, 1. Juni 2023

IM NAMEN DES STADTRATES

Der Stadtratspräsident:

Michael Schenk

Die Sekretärin:

Simone Burkhard Schneider