stadtlangenthal

Beilage 1
Traktandum Nr. 2
Stadtratssitzung vom 30. November 2026

Überbauungsordnung Nr. 53 "Motorex AG – Gaswerkstrasse"; Erlass; Verabschiedung zu Händen des Stadtrates; Zustimmung; Auftragserteilung

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

Stadtbauamt, Stadtentwicklung, Jurastrasse 22, 4901 Langenthal
Telefon 062 916 21 11, www.langenthal.ch

Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze	3
2	Grundlagen	3
3	Ausgangslage und Handlungsbedarf	3
3.1	Qualitätssicherndes Verfahren	4
3.2	Überbauungsordnung	4
3.3	Mitwirkung	5
3.4	Kantonale Vorprüfung	6
3.5	Öffentliche Auflage	6
3.6	Erlass und Genehmigung	6
4	Projektorganisation	6
5	Methodik/Vorgehen	6
6	Vor- und Nachteile verschiedener Varianten	6
7	Ergebnis	6
8	Konsequenzen bei Ablehnung	6
9	Auswirkungen auf die Verwaltung	6
10	Finanzielle Auswirkungen	7
10.1	Ermittlung planungsbedingter Mehrwert	7
11	Stellungnahme Dritter	7
12	Mitberichte aus der Verwaltung	7
13	Terminprogramm zur Realisierung	7
14	Kommunikation	7
15	Zuständigkeiten zum Beschluss	7
16	Beschlussentwurf	8

1 Das Wichtigste in Kürze

Die Motorex AG plant eine effizientere Gestaltung des Betriebsablaufs sowie eine Verminderung des Transportaufwands durch die Zentralisierung von Lagerung, Kommissionierung und Bereitstellung am heutigen Standort in Langenthal. Sie beabsichtigt deshalb, auf den Parzellen Nrn. 4006, 3011 und 125 ein Hochregallager mit einer traufseitigen Fassadenhöhe von 30 m zu erstellen, was die geltende maximale Gebäudehöhe der Arbeitszone Aa deutlich überschreitet. Zur Schaffung der baurechtlichen Grundlagen wurde deshalb eine Überbauungsordnung (ÜO) ausgearbeitet, basierend auf dem zuvor im Workshopverfahren entwickelten Richtprojekt. Die ÜO Nr. 53 "Motorex AG – Gaswerkstrasse" wurde beim Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) zur kantonalen Vorprüfung eingereicht. Die im Vorprüfungsbericht vom 4. April 2024 enthaltenen Genehmigungsvorbehalte, insbesondere zum Grundwasserschutz sowie zum Raumbedarf der Aare-Seeland-mobil (Asm) für den Gleisausbau, konnten bereinigt werden. Die ÜO Nr. 53 "Motorex AG – Gaswerkstrasse" wurde vom 24. April bis zum 26. Mai 2026 und vom 4. Juni bis 6. Juli 2026 öffentlich aufgelegt. Während dieser Fristen gingen beim Stadtbauamt keine Einsprachen ein.

Im vorliegenden Bericht und Antrag wird dem Gemeinderat beantragt, dem Stadtrat die ÜO Nr. 53 "Motorex AG – Gaswerkstrasse" bestehend aus dem Überbauungsplan (Beilage 1), den Überbauungsvorschriften (Beilage 2) und der Zonenplanänderung (Beilage 3) zum Erlass zu unterbreiten.

2 Grundlagen

- Gemeinderatsbeschluss vom 23. April 2014 (Traktandum 5)
- Gesuch der Motorex AG / Müller + Partner dipl. Architekten HTL/STV AG für die Durchführung eines Workshopverfahrens und das Erstellen einer Überbauungsordnung vom 6. April 2022
- Gemeinderatsbeschluss vom 10. August 2022 (Traktandum 3)
- Gemeinderatsbeschluss vom 5. April 2023 (Traktandum 11)
- Gemeinderatsbeschluss vom 9. August 2023 (Traktandum 4)
- Gemeinderatsbeschluss vom 15. April 2026 (Traktandum 2)

3 Ausgangslage und Handlungsbedarf

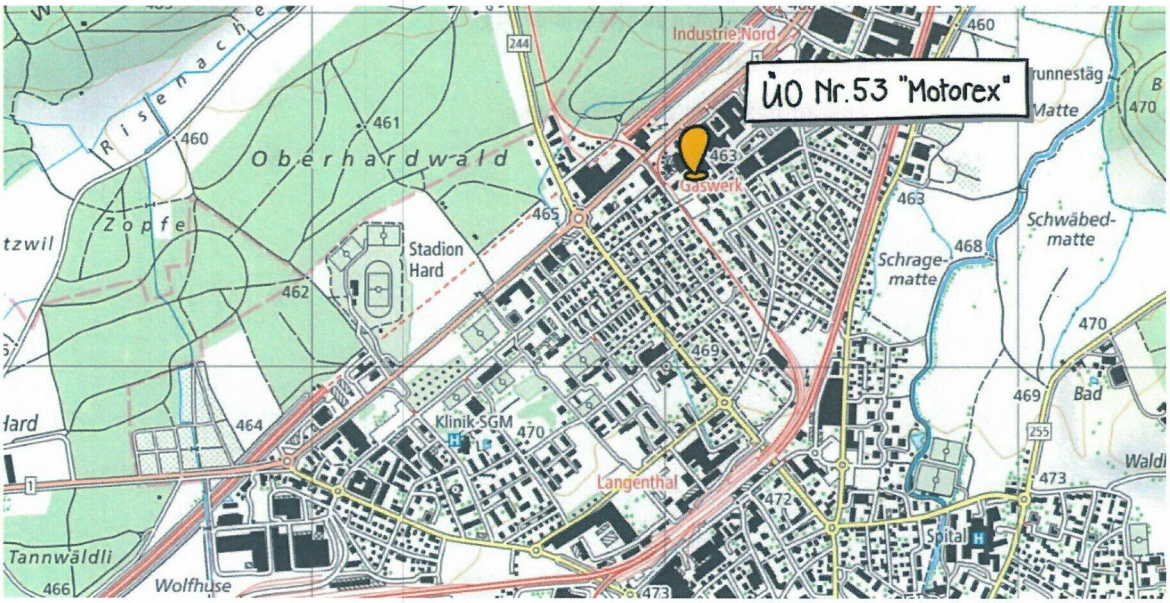

Abbildung 1: Lage ÜO Nr. 53 "Motorex AG – Gaswerkstrasse" im Stadtgebiet (Kartengrundlage: Swisstopo).

3.1 Qualitätssicherndes Verfahren

Die Motorex AG plant eine effizientere Gestaltung des Betriebsablaufs sowie eine Verminderung des Transportaufwands durch die Zentralisierung von Lagerung, Kommissionierung und Bereitstellung am heutigen Standort in Langenthal. Sie beabsichtigt deshalb, auf den Parzellen Nrn. 4006, 3011 und 125 ein Hochregallager mit einer traufseitigen Fassadenhöhe von 30 m zu erstellen, was die geltende maximale Gebäudehöhe der Arbeitszone Aa deutlich überschreitet. Zur Schaffung der baurechtlichen Grundlagen wurde mit einem Workshopverfahren ein Richtprojekt erstellt, welches in der Folge als Grundlage für die Erstellung der ÜO Nr. 53 "Motorex AG – Gaswerkstrasse" diente.

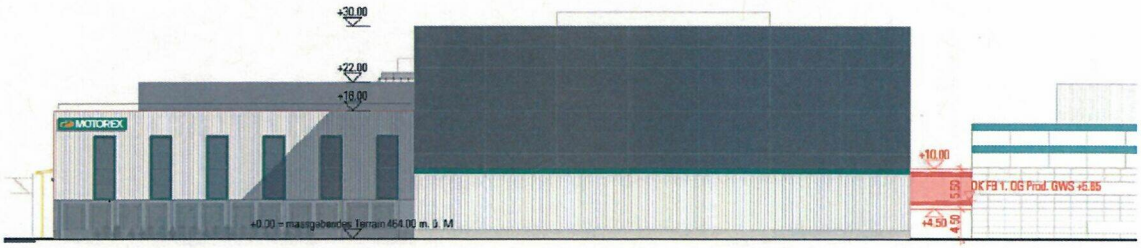

Abbildung 2: Weiterbearbeitetes Richtprojekt; Ansicht Hochregallager mit Förderbandverbindung zum Produktionsgebäude.

3.2 Überbauungsordnung

Die ÜO umfasst den Wirkungsbereich der Parzellen Nrn. 4006, 3011 und 125 und besteht aus

- dem Überbauungsplan (1:500) (Beilage 1),
- den Überbauungsvorschriften (Beilage 2),
- der Zonenplanänderung (Beilage 3),

sowie ergänzend

- dem Erläuterungsbericht (Beilage 4),
- dem Umweltverträglichkeitsbericht Voruntersuchung (Beilage 5),
- dem Fachbericht Hydrogeologie (Beilage 6),
- dem Fachbericht Altlasten Voruntersuchung (historische Untersuchung und Pflichtenheft) (Beilage 7), und
- dem Fachbericht Altlasten (Technische Untersuchung) (Beilage 8).

Die einzelnen Inhalte der ÜO werden im Erläuterungsbericht beschrieben.



Legende

Inhalte:

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche Hauptgebäude mit Begrenzung
- Bereich Attikageschoss und nicht technisch bedingte Dachaufbauten
- Baubereich für Fördertechnik
- Bereich Zu- und Wegfahrt
- Erschliessungsbereich
- Freihaltebereich für die Erschliessung Motorex Nordwest
- Interessenlinie ASm
- Bereich für oberirdische Parkierung

Hinweise:

- Bestehende Gebäude
- Abzubrechende Bauten
- Projektierte Gebäude
- Projektierte Bäume

Abbildung 3: Überbauungsplan mit Legende.

Die Zonenplanänderung ersetzt in ihrem Wirkungsbereich die Arbeitszone Aa (lila) mit der ÜO Nr. 53 "Motorex AG – Gaswerkstrasse".

3.3 Mitwirkung

Die Mitwirkung wurde vom 24. August bis 25. September 2023 gewährt. Im Rahmen der Mitwirkung hatten Interessierte die Möglichkeit, Eingaben und Anregungen zuhanden der Planungsbehörde einzureichen. Während der Mitwirkungsfrist sind keine Eingaben eingegangen.

3.4 Kantonale Vorprüfung

Im Anschluss ging die ÜO in die Vorprüfung beim Kanton. Diese hat gezeigt, dass das Projekt aufgrund der Lage innerhalb der Gewässerschutzzone S3 spezifische Bedingungen erfüllen muss. Die im Vorprüfungsbericht vom 4. April 2024 genannten Genehmigungsvorbehalte zum Gewässerschutz, zur Gewährleistung des Bahnanschlusses für Güterverkehr, dem Raumbedarf für das zweite Gleis der Asm sowie kleinere Anpassungen am Überbauungsplan und den Überbauungsvorschriften konnten bereinigt werden.

Nach vertieften hydrogeologischen Abklärungen durch ein spezialisiertes Fachbüro konnte die Einhaltung der Bedingungen bezüglich des Grundwasserschutzes nachgewiesen werden. In Absprache mit dem Amt für Wasser und Abfall des Kantons Bern (AWA) wurden die Überbauungsvorschriften entsprechend den Resultaten ergänzt.

3.5 Öffentliche Auflage

Mit Beschluss vom 15. April 2026 gab der Gemeinderat die ÜO Nr. 53 "Motorex AG – Gaswerkstrasse" zur öffentlichen Auflage frei. Die Unterlagen wurden vom 24. April bis zum 26. Mai 2026 und vom 4. Juni bis 6. Juli 2026 öffentlich aufgelegt. Während der Fristen gingen beim Stadtbauamt keine Einsprachen ein.

3.6 Erlass und Genehmigung

Die Genehmigungsvorbehalte aus der Vorprüfung konnten in ÜO-Dossier behoben werden. Die ÜO Nr. 53 "Motorex AG – Gaswerkstrasse" kann dem Stadtrat ohne offene Einsprachen zum Erlass vorgelegt werden.

4 Projektorganisation

Die Projektleitung liegt beim Fachbereich Stadtentwicklung.

5 Methodik/Vorgehen

Auf der Grundlage des Richtprojekts aus dem Workshopverfahren wurde zwischen der Stadt Langenthal, der Motorex AG und dem beauftragten Planungsbüro Ecoptima AG die vorliegende ÜO Nr. 53 "Motorex AG – Gaswerkstrasse" ausgearbeitet.

6 Vor- und Nachteile verschiedener Varianten

Keine Bemerkungen.

7 Ergebnis

Im vorliegenden Bericht und Antrag wird dem Gemeinderat beantragt, dem Stadtrat die ÜO Nr. 53 "Motorex AG – Gaswerkstrasse" bestehend aus dem Überbauungsplan (Beilage 1), den Überbauungsvorschriften (Beilage 2) und der Zonenplanänderung (Beilage 3) zum Erlass zu unterbreiten.

8 Konsequenzen bei Ablehnung

Die ÜO schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben. Bei einer Ablehnung der ÜO Nr. 53 "Motorex AG – Gaswerkstrasse" kann das Richtprojekt nicht umgesetzt werden.

9 Auswirkungen auf die Verwaltung

Keine Bemerkungen.

10 Finanzielle Auswirkungen

10.1 Ermittlung planungsbedingter Mehrwert

Gemäss Art. 142 des Baugesetzes vom 9. Juni 1985 (BauG; BSG 721.0) und Art. 1 des Reglements vom 1. November 2021 über die Mehrwertabgabe (MWAR) ist bei Ein-, Um- und Aufzonungen ein planungsbedingter Mehrwert zu ermitteln. Diesbezüglich wird mit dem Erlass der ÜO beziehungsweise der Änderung der Nutzungsplanung für die Grundeigentümerschaft 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.

11 Stellungnahme Dritter

Keine Bemerkungen.

12 Mitberichte aus der Verwaltung

Keine Bemerkungen.

13 Terminprogramm zur Realisierung

Kommissionen	September 2026
Beschluss Gemeinderat	Oktober 2026
Erlass Stadtrat	November 2026
Genehmigung AGR	anschliessend
Rechtskraft	anschliessend

14 Kommunikation

Keine Bemerkung.

15 Zuständigkeiten zum Beschluss

Der Gemeinderat bereitet die dem Stadtrat vorzulegenden Geschäfte vor (Art. 67 Abs. 2 der Staatsverfassung vom 22. Juni 2009). Der Stadtrat beschliesst unter Vorbehalt des fakultativen Referendums über den Erlass, die Änderung und die Aufhebung 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).

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 und nach Kenntnisnahme des Berichts und Antrags des Stadtbauamts vom 2. September 2026 beantragt dem Stadtrat Zustimmung zu folgendem Beschluss:**

   Der Stadtrat, gestützt auf Art. 60 Abs. 1 Ziff. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichtes vom ... ., unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, beschliesst:

   I. *Der Erlass der Überbauungsordnung Nr. 53 "Motorex AG - Gaswerkstrasse", bestehend aus dem Überbauungsplan mit Zonenplanänderung und den Überbauungsvorschriften, wird genehmigt.*

   II. *Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.*

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

Volker Wenning-Künne
Stadtbaumeister

Visum Ressortvorsteher a.i.:

Patrick Freudiger

Hinweis: Anwesenheit Amtsvorsteher/in bei Beratung gewünscht ☒ ja ☐ nein

Beilagen
1. Überbauungsplan (1:500) Stand: 3. August 2026
2. Überbauungsvorschriften Stand: 3. August 2026
3. Zonenplanänderung (1:500) Stand: 3. August 2026
4. Erläuterungsbericht Stand: 3. August 2026
5. Umweltverträglichkeitsbericht Voruntersuchung vom 26. November 2025
6. Fachbericht Hydrogeologie vom 26. November 2025
7. Fachbericht Altlasten Voruntersuchung (Historische Untersuchung und Pflichtenheft) vom 11. Dezember 2024
8. Fachbericht Altlasten Voruntersuchung (Technische Untersuchung Grundwasser) vom 25. Juni 2025