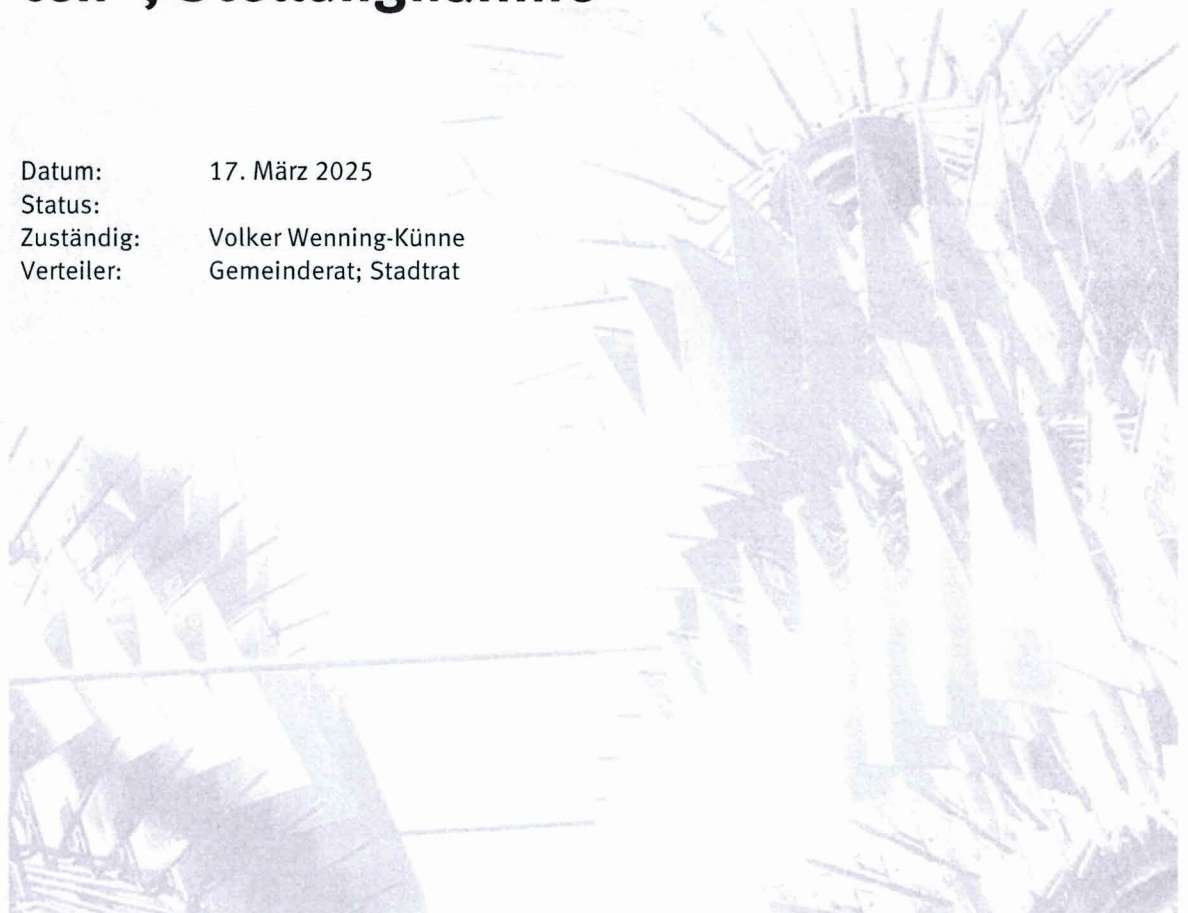




Motion FDP/jll/L49-Fraktion vom 3. Februar 2025: "Alte Mühle – Vorlage für eine langfristig finanzierbare Nutzung erarbeiten"; Stellungnahme

Datum: 17. März 2025
Status:
Zuständig: Volker Wenning-Künne
Verteiler: Gemeinderat; Stadtrat



Inhaltsverzeichnis

| | | |
|------------|---|----------|
| 1 | Grundlagen | 3 |
| 2 | Ausgangslage | 3 |
| 3 | Wortlaut des Vorstosses | 3 |
| 4 | Stellungnahme zum Vorstoss | 3 |
| 4.1 | Ausgangslage | 3 |
| 4.2 | Bedeutung für die Stadtentwicklung | 4 |
| 4.3 | Auswirkungen auf die Verwaltung (Personalbestand, Infrastruktur, Organisation) | 4 |
| 4.4 | Finanzielle Auswirkungen | 4 |
| 4.5 | Mögliches Terminprogramm zur Realisierung | 4 |
| 5 | Rechtliche Qualifikation (nur bei Motionen) | 4 |
| 5.1 | Geschäftsordnung des Stadtrates vom 24. Juni 2019 | 4 |
| 5.2 | Beurteilung | 5 |
| 6 | Fazit | 5 |



1 Grundlagen

- Motion FDP/jll/L49-Fraktion vom 3. Februar 2025: "Alte Mühle – Vorlage für eine langfristig finanzierbare Nutzung erarbeiten"
- Gemeinderatsbeschluss vom 5. Februar 2025 (Traktandum 13)

2 Ausgangslage

Anlässlich der Sitzung des Stadtrates vom 3. Februar 2025 wurde die Motion "Alte Mühle – Vorlage für eine langfristig finanzierbare Nutzung erarbeiten" eingereicht.

Am 5. Februar 2025 nahm der Gemeinderat vom rubrizierten Vorstoss Kenntnis und beauftragte das Stadtbauamt mit der Erarbeitung einer Stellungnahme.

3 Wortlaut des Vorstosses

"Alte Mühle – Vorlage für eine langfristig finanzierbare Nutzung erarbeiten"

Antrag:

Der Gemeinderat wird beauftragt, zuhanden des zuständigen Organs so rasch als möglich, spätestens aber bis 30. Mai 2027, eine Vorlage auszuarbeiten, die eine Nutzung des Areals um die Alte Mühle ermöglicht, welche entweder der Stadt Langenthal langfristig die Finanzierung des Unterhalts und des Betriebs der Alten Mühle sicherstellt oder die Stadt Langenthal langfristig von der Finanzierung des Unterhalts und des Betriebs der Alten Mühle entlastet.

Begründung:

Gemäss den Berechnungen der damaligen Stiftung muss die jeweilige Eigentümerin der Alten Mühle jährlich Einnahmen von über CHF 400'000 (nicht teuerungsbereinigt, das heisst bezogen auf die damalige Zeit) erzielen, um die historischen Gebäude langfristig zu betreiben und zu unterhalten.

Um die Stadt Langenthal von dieser finanziellen Verpflichtung zu entlasten, muss eine Lösung erarbeitet werden, welche ab dem Jahr 2031 entweder eine kostendeckende Nutzung der Grundstücke oder eine Veräusserung (vorzugsweise im Baurecht) erlaubt. Dazu muss vorgängig die baurechtliche Grundordnung angepasst werden.

Mit diesem Vorstoss wird die angedachte Verwendung der Alten Mühle für den Versuchsbetrieb eines Familienzentrums nicht beeinträchtigt. Diese Nutzung im Sinne des Pilotprojektes ist gemäss der hängigen Vorlage bis zum 30. Juni 2030 befristet."

4 Stellungnahme zum Vorstoss

4.1 Ausgangslage

In Bezug auf die zukünftige Nutzung des Areals Alte Mühle wurden seit 2018 verschiedene Abklärungen getroffen. Im Jahr 2019 überwies der Stadtrat drei politische Vorstösse, welche Planungs- und Investitionsunsicherheit für das Areal forderten.

Der Gemeinderat hat dem Stadtrat anlässlich der Stadtratssitzung vom 27. Juni 2022 (Traktandum 4) mit Bericht und Antrag das bisherige Vorgehen des Stadtbauamts erläutert und einen konkreten Antrag zur Erarbeitung einer wirtschaftlich tragbaren Entwicklungsstrategie für das Areal Alte Mühle vorgelegt.

Der Stadtrat hat den Antrag des Gemeinderats mit der Begründung abgelehnt, dass kein Geld für ein Investorendossier ausgegeben werden solle, solange keine Rahmenbedingungen für die spätere Nutzung des Areals seitens Stadt formuliert wurden.



4.2 Bedeutung für die Stadtentwicklung

Das Areal Alte Mühle ist von historischem und kulturellem Wert für die Stadt. Im Stadtgefüge grenzt das Areal unmittelbar an den Wuhrplatz und die obere Marktgasse an. Das Silogebäude tritt weithin in Erscheinung und ist ein Fixpunkt im Stadtbild.

Die Entwicklung des Areals bietet nach Einschätzung des Gemeinderats grosses Potenzial. Es wird jedoch weiterhin die Einschätzung gestützt, dass die Entwicklung des Areals im städtebaulichen Kontext zu betrachten ist und sich der Perimeter nicht nur auf das Silogebäude und die Alte Mühle beschränken darf.

Zur Ausarbeitung einer Vorlage für eine langfristige Nutzung des Areals wird es notwendig sein, die bereits im Jahr 2022 formulierten Inhalte zu erstellen. Hierzu gehören beispielsweise die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts für das Areal sowie die Abstimmung möglicher Nutzungsmixe mit der wirtschaftlichen Realisierbarkeit für Investoren.

Die Voraussetzungen für eine wirtschaftlich tragbare Nachnutzung der bestehenden Liegenschaften sind aufgrund des Gebäudezustands, der bisherigen Nutzungsbeschränkungen (Vermögensart und Überbauungsordnung) und den denkmalpflegerischen Einschränkungen nicht ohne Weiteres gegeben. Das Stadtbauamt erachtet es daher als zwingend, mögliche Nutzungskonzepte im Prozess unter Einbezug möglicher Investoren prüfen zu lassen, um umsetzbare planungsrechtliche Vorgaben ausarbeiten zu können.

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

Aufgrund des Stadtratsbeschluss vom 27. Juni 2022 wurden alle personellen Ressourcen im Fachbereich Stadtentwicklung auf andere Projekte konzentriert. Die Ausarbeitung einer Vorlage zur zukünftigen Nutzung führt dazu, dass andere Projekte weniger prioritär behandelt werden können.

4.4 Finanzielle Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass für eine zukunftsfähige Nutzung des Areals eine Entwicklungsstrategie und Machbarkeitsstudien notwendig sein werden. Die genauen Kosten können erst zu einem späteren Zeitpunkt ermittelt werden. Die Grössenordnung wird sich wohl im Rahmen der Vorlage aus dem Jahr 2022 bewegen.

4.5 Mögliches Terminprogramm zur Realisierung

Bei Annahme der Motion wird dem zuständigen Organ schnellstmöglich eine verbindliche Vorlage zur Beschlussfassung vorgelegt. Für den Abschluss einer neuen oder geänderten Überbauungsordnung im Areal ist auf Grund der kantonalen Vorgaben und der umschriebenen Voraussetzungen mindestens mit einer Entwicklungszeit von zwei Jahren zu rechnen.

5 Rechtliche Qualifikation (nur bei Motionen)

5.1 Geschäftsordnung des Stadtrates vom 24. Juni 2019

Gemäss Art. 46 und 47 der Geschäftsordnung des Stadtrates vom 24. Juni 2019 (GO SR) sind Motionen mit Weisungscharakter und Motionen mit Richtliniencharakter zulässig.

Motionen mit Weisungscharakter sind zulässig für Gegenstände, die nicht in den ausschliesslichen Kompetenzbereich des Gemeinderats fallen. Sie verpflichten den Gemeinderat, einen Beschlusses- oder Reglementsentwurf vorzulegen, oder sie erteilen ihm verbindliche Weisungen über eine zu treffende Massnahme oder über zu stellende Anträge.

Motionen mit Richtliniencharakter sind demgegenüber zulässig für Gegenstände, die in den Kompetenzbereich des Gemeinderats fallen.

Der Stadtrat entscheidet endgültig über die Qualifizierung einer Motion als solche mit Weisungscharakter oder als solche mit Richtliniencharakter (Art. 46 Abs. 3 und 47 Abs. 2 GO SR).



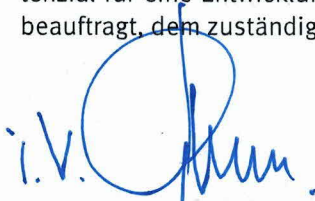
5.2 Beurteilung

Die Motion verlangt die Vorlage einer langfristigen Nutzungsmöglichkeit für das Areal Alte Mühle, welche entweder die Finanzierung des Unterhalts sicherstellt, oder die Stadt von der Finanzierung entlastet. Es ist anzunehmen, dass hierfür eine Änderung der Nutzungsmöglichkeiten der heute rechtskräftigen Überbauungsordnung erforderlich ist. Für den Erlass, die Änderung und die Aufhebung von Überbauungsordnungen, welche mit einer Änderung des Baureglements oder des Zonenplans verbunden sind, ist gemäss Art. 60 Abs. 1 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 unter Vorbehalt des fakultativen Referendums der Stadtrat zuständig.

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

6 Fazit

Der Stadtrat hat einen Vorgehensvorschlag zur Ermittlung einer langfristigen Nutzung im Areal Alte Mühle mit Beschluss vom 27. Juni 2022 (Traktandum 4) abgelehnt. Das Areal bietet weiterhin ein grosses Potenzial für eine Entwicklung und langfristige Nutzung. Bei Annahme der Motion wird das Stadtbauamt beauftragt, dem zuständigen Organ eine entsprechende Vorlage zur Beschlussfassung zu unterbreiten.


 i.v. Beatrice Ringgenberg
 Stv. Stadtbaumeisterin

Visum Ressortvorsteher:

 Reto Müller