



# Stadtrat

## Traktandenliste

Sitzungsdatum 27. November 2023

Beginn **19:00 Uhr**

Sitzungsort **Alte Mühle, grosser Saal**

### Traktanden

1. Wahl eines Mitglieds der Kommission für öffentliche Sicherheit (Ersatzwahl für den per 31. Oktober 2023 zurückgetretenen Rentsch André [jll])
2. Überbauungsordnung Nr. 45 "Bützbergstrasse"; Erlass: Genehmigung
3. Schulzentrum Kreuzfeld; Schulhaus K3, Krippenstrasse 15; Zwischensanierung: Mehrkosten und Anpassungen des Ausführungsprojektes: Genehmigung und Bewilligung eines Nachkredites
4. SBB-Tageskarten für Gemeinden: Wiedererwägung und Verzicht auf eine entsprechende Gemeindeaufgabe: Zustimmung
5. Interpellation Lerch Martin (SVP), Grossenbacher Corinna (SVP), Haas Robert (SVP), Grossenbacher Stefan (SVP), Fluri Patrick (SVP) und Mitunterzeichnende vom 28. August 2023: Ist die Zahl der Juristenstellen in unserer Stadtverwaltung angemessen?: Beantwortung und Antrag auf Abschreibung
6. Parlamentarische Fragestunde
7. Mitteilungen des Gemeinderates
8. Bekanntmachung der eingereichten parlamentarischen Vorstösse

Langenthal, 2. November 2023

Der Stadtratspräsident:

Michael Schenk



---

## Wahl eines Mitglieds der Kommission für öffentliche Sicherheit (Ersatzwahl für den per 31. Oktober 2023 zurückgetretenen Rentsch André [jll])

---

Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

### Allgemeines

Gemäss Art. 18 Abs. 1 des Reglements über die Organisation der Stadtverwaltung vom 20. November 2000 (OrgR) besteht die Kommission für öffentliche Sicherheit aus neun Mitgliedern. Wahlbehörde dieser ständigen Kommission ist der Stadtrat (Art. 18 Abs. 2 OrgR).

### Demission/Wahlvorschlag

Mit Schreiben vom 11. Oktober 2023 erklärte André Rentsch (jll) seinen Rücktritt als Mitglied der Kommission für öffentliche Sicherheit per 31. Oktober 2023.

Mit E-Mail vom 16. Oktober 2023 bestätigte die FDP/jll-Fraktion, Javier Marquez (jll) zur Wahl in die Kommission für öffentliche Sicherheit vorzuschlagen, mit Wirkung ab dem 12. Dezember 2023 bis zum Ende der laufenden Legislaturperiode (31. Dezember 2024).

Langenthal, 2. November 2023

**IM NAMEN DES BÜROS DES STADTRATES**

Der Stadtratspräsident:

Michael Schenk

Die Sekretärin:

Simone Burkhard Schneider



---

## Überbauungsordnung Nr. 45 "Bützbergstrasse"; Erlass: Genehmigung

---

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident  
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

### 1. Grundlagen

- Vorakten (Ordner "ÜO Nr. 45 Bützbergstrasse")
- Bericht und Antrag vom 28. August 2023 des Stadtbauamtes mit den darin erwähnten Beilagen
- Protokollauszug vom 12. September 2023 der Bau- und Planungskommission, Trakt. 3
- Protokollauszug vom 12. September 2023 der Umweltschutz- und Energiekommission, Trakt. 4
- Gemeinderatsbeschluss vom 18. Oktober 2023 Gemeinderates, Trakt. 3

### 2. Inhalt der Vorlage

Der Inhalt der Vorlage ergibt sich aus dem Bericht und Antrag vom 28. August 2023 des Stadtbauamtes (= Beilage 1), dem Überbauungsplan zur ÜO Nr. 45 vom 18. Oktober 2023 (= Beilage 2), den Überbauungsvorschriften zur ÜO Nr. 45 vom 18. Oktober 2023 (= Beilage 3), der Zonenplanänderung zur ÜO Nr. 45 vom 18. Oktober 2023 (= Beilage 4) sowie dem Erläuterungsbericht zur ÜO Nr. 45 vom 18. Oktober 2023 (= Beilage 5). Es wird auf diese Dokumente, die übrigen Vorakten und die mündlichen Ausführungen des zuständigen Mitgliedes des Gemeinderates anlässlich der Sitzung des Stadtrates vom 27. November 2023 verwiesen.

### 3. Vorberatende Behörden

- Die **Bau- und Planungskommission (BPK)** beriet die Vorlage anlässlich ihrer Sitzung vom 12. September 2023 und verabschiedete diese unverändert und zustimmend zu Händen der weiteren Beratung.
- Gleiches gilt für die Beratung und Beschlussfassung der **Umweltschutz- und Energiekommission (UEK)** vom 12. September 2023, welche die Vorlage ebenso unverändert verabschiedete.
- Der **Gemeinderat** behandelte die Vorlage letztmals an seiner Sitzung vom 18. August 2023 und verabschiedete sie, bis auf formale Korrekturen in den Beilagen 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 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichts vom 18. Oktober 2023, unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, beschliesst:**

1. **Der Erlass der Überbauungsordnung Nr. 45 "Bützbergstrasse", bestehend aus Überbauungsplan, Überbauungsvorschriften sowie Zonenplanänderung gemäss den Beilagen 2 bis 4, wird genehmigt.**
2. **Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**

Berichterstattung: Stadtratspräsident Reto Müller, Ressortvorsteher Bau- und Planungswesen



Langenthal, 18. Oktober 2023

## **IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

Der Stadtpräsident:

Reto Müller

Der Stadtschreiber:

Daniel Steiner

- Beilage 1: Bericht und Antrag des Stadtbauamtes vom 28. August 2023
- Beilage 2: Überbauungsplan zur ÜO Nr. 45 vom 18. Oktober 2023
- Beilage 3: Überbauungsvorschriften zur ÜO Nr. 45 vom 18. Oktober 2023
- Beilage 4: Zonenplanänderung zur ÜO Nr. 45 vom 18. Oktober 2023
- Beilage 5: Erläuterungsbericht zur ÜO Nr. 45 vom 18. Oktober 2023



# **Erlass Überbauungsordnung Nr. 45 "Bützbergstrasse"; Verabschiedung zu Händen des Stadtrates; Genehmigung; Auftragserteilung**

Datum: 28. August 2023  
Zuständig: Leyla Erol  
Verteiler: Gemeinderat; Stadtrat



**Inhaltsverzeichnis**

---

<b>1</b>	<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ausgangslage und Handlungsbedarf</b>	<b>3</b>
<b>3.1</b>	<b>Überbauungsordnung Nr. 45 "Bützbergstrasse" mit Richtprojekt</b>	<b>4</b>
<b>3.2</b>	<b>Öffentliche Mitwirkung</b>	<b>7</b>
<b>3.3</b>	<b>Vorprüfung</b>	<b>7</b>
<b>3.4</b>	<b>Weiterentwicklung der Planung nach der kantonalen Vorprüfung</b>	<b>7</b>
<b>3.5</b>	<b>Öffentliche Auflage</b>	<b>8</b>
<b>3.6</b>	<b>Ermittlung planungsbedingter Mehrwert</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Projektorganisation</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>Methodik/Vorgehen</b>	<b>8</b>
<b>6</b>	<b>Vor- und Nachteile verschiedener Varianten</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Ergebnis</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Konsequenzen bei Ablehnung</b>	<b>8</b>
<b>9</b>	<b>Auswirkungen auf die Verwaltung (Personalbestand, Infrastruktur, Organisation)</b>	<b>8</b>
<b>10</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>8</b>
<b>11</b>	<b>Stellungnahme Dritter</b>	<b>8</b>
<b>12</b>	<b>Mitberichte aus der Verwaltung</b>	<b>9</b>
<b>13</b>	<b>Terminprogramm zur Realisierung</b>	<b>9</b>
<b>14</b>	<b>Kommunikation</b>	<b>9</b>
<b>15</b>	<b>Zuständigkeiten zum Beschluss</b>	<b>9</b>
<b>16</b>	<b>Beschlussentwurf</b>	<b>9</b>



## **1 Das Wichtigste in Kürze**

Die Grundeigentümerschaft der Parzellen Nrn. 749, 751, 1005, 1006, 1061, 1107 und 1944 im Bereich Bützbergstrasse – Talstrasse möchte eine Entwicklung auf diese in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof gelegenen Flächen anstreben. Zu diesem Zweck wurde im Sommer 2015 in einem Workshopverfahren ein Richtprojekt erarbeitet. Gestützt auf das Richtprojekt wurde die Überbauungsordnung (ÜO) Nr. 45 "Bützbergstrasse", bestehend aus Überbauungsvorschriften, Überbauungsplan und Zonenplanänderung, erarbeitet. Die Parzellen Nrn. 749, 751, 1005, 1006, 1061, 1107 und 1944 werden hierbei von einer Mischzone (MZ3) mittels ÜO aufgezont.

Die vorliegende Planung hat die gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrensschritte durchlaufen. Die Öffentlichkeit konnte vom 20. Dezember 2019 bis zum 31. Januar 2020 mitwirken und Eingaben einreichen. Die kantonale Vorprüfung fand im Anschluss statt. Der Vorprüfungsbericht ist datiert vom 5. Februar 2021. Nach der Vorprüfung wurde die ÜO inhaltlich weiterentwickelt. Vom 30. Juni bis zum 31. Juli 2023 wurde die ÜO öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Einsprachefrist gingen keine Einsprachen ein.

Im vorliegenden Bericht und Antrag wird dem Gemeinderat beantragt, dem Stadtrat Zustimmung zu folgendem Beschluss zu beantragen: Den Erlass der ÜO Nr. 45 "Bützbergstrasse", bestehend aus Überbauungsplan mit Zonenplanänderung und Überbauungsvorschriften, zu genehmigen.

## **2 Grundlagen**

- Gemeinderatsbeschluss vom 13. Januar 2016, Traktandum 3 (Auftragserteilung Erarbeitung ÜO)
- Gemeinderatsbeschluss vom 4. Dezember 2019, Traktandum 5 (Freigabe zur Mitwirkung)
- Gemeinderatsbeschluss vom 22. April 2020, Traktandum 4 (Anpassung der Verordnung über die Benutzung von städtischen Turnhallen und Sportanlagen)
- Gemeinderatsbeschluss vom 1. Juli 2020, Traktandum 4 (Freigabe zur Vorprüfung)
- Gemeinderatsbeschluss vom 24. Februar 2021, Traktandum 9 (Kenntnisnahme kantonale Vorprüfungsbericht)
- Gemeinderatsbeschluss vom 14. Juni 2023, Traktandum 8 (Freigabe zur öffentlichen Auflage)

## **3 Ausgangslage und Handlungsbedarf**

Auf Antrag der Grundeigentümerschaft wurde für das Areal Bützbergstrasse – Talstrasse, welches die Parzellen Nrn. 749, 751, 1005, 1006, 1061, 1107 und 1944 umfasst, in einem Workshopverfahren ein Gesamtkonzept zur generellen Baugestaltung und inneren Verdichtung erarbeitet.



Abbildung 1: Perimeter des Richtprojekts und der ÜO

Damit soll der Siedlungsraum in diesem Bereich neugestaltet und entwickelt werden, unter anderem im Sinne der Ziele des kommunalen Siedlungsrichtplans. In diesem ist das Areal als Gebiet mit bestehenden Mischnutzungen ausgeschieden und mit dem Richtplaninhalt Kernstadt überlagert, welcher eine Erweiterung und Verdichtung der Kernstadt vorsieht.

Das aus dem Workshopverfahren resultierende Richtprojekt, welches die Grundeigentümerschaft unter dem Namen "Wohnen am Brunnenplatz" weiterführen will, ist mit den heutigen Bestimmungen der baurechtlichen Grundordnung nicht realisierbar. Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 13. Januar 2016 das Stadtbauamt mit der planungsrechtlichen Umsetzung beauftragt. Über das Areal „Bützbergstrasse“ soll eine ÜO erlassen werden.

### 3.1 Überbauungsordnung Nr. 45 "Bützbergstrasse" mit Richtprojekt

Das im Workshopverfahren ausgearbeitete Vorhaben weicht in Mass der Nutzung von den Bestimmungen der aktuell geltenden Mischzone (MZ3) ab und ist daher nach geltendem Recht nicht bewilligungsfähig. Deshalb ist eine ÜO notwendig.

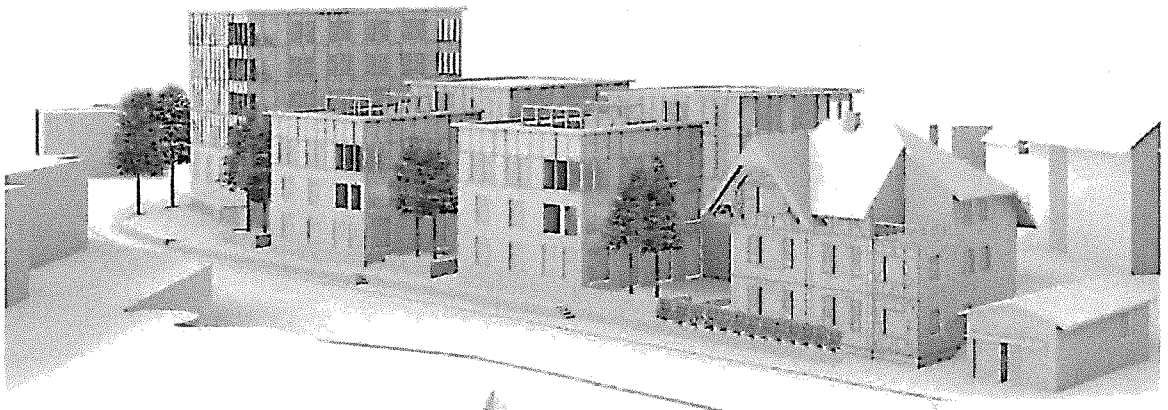


Abbildung 2: Visualisierung des Richtprojekts (Stand März 2022; Beilage 2)

Die ÜO 45 " Bützbergstrasse" besteht aus:

- Überbauungsplan 1:500 (Beilage 1)
- Überbauungsvorschriften, mit Anhang Richtprojekt (Beilage 2)
- Zonenplanänderung 1:1000 (Beilage 3)

Zusätzlich werden folgende Dokumente vorgelegt:

- Erläuterungsbericht mit Dokumentation Workshopverfahren und Richtprojekt (Beilage 4)
- Stellungnahme Lärmbelastung, Prona AG vom 14. April 2022 (Beilage 5)
- Lärmuntersuchung, Grolimund + Partner AG vom 15. Februar 2023 (Beilage 6)

Die einzelnen Inhalte der ÜO werden im Erläuterungsbericht (Beilage 4) beschrieben.



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Überbauungsplan der ÜO Nr. 45 (vergleiche Beilage 1)

**Inhalte:**

- Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- Baubereiche mit Begrenzung, Bezeichnung und Nummerierung der Eckpunkte
- Baubereich Vordach
- öffentlicher Aussenraum
- Umgebungsbereich
- Übergangsbereich öffentlicher Aussenraum und Umgebungsbereich
- Erschliessungs- und Parkierungsbereich
- Bereich Zu- und Wegfahrt zum Areal
- Baumstandort mit Nummerierung der Koordinatenpunkte
- bestehender Brunnen

**Hinweise:**

- Bebauung und Aussenraumgestaltung gemäss Richtprojekt
- abzubrechende Bauten
- Baumstandort ausserhalb des Wirkungsbereichs der ÜO

Abbildung 4: Legende zum Überbauungsplan



## 3.2 Öffentliche Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung wurde im Anzeiger vom 19. Dezember 2019 publiziert und fand vom 20. Dezember 2019 bis zum 31. Januar 2020 statt. Im Rahmen der Mitwirkung wurden zwei Eingaben gemacht. Diese Eingaben bezogen sich auf Themen, welche keinen inhaltlichen Einfluss auf die Planung hatten.

Im Anschluss an die öffentliche Mitwirkung wurde die ÜO 45 "Bützbergstrasse" infolge der Anträge der gemeinderätlichen Beratung vom 4. Dezember 2019 und in Abstimmung mit der Grundeigentümerschaft überarbeitet. Die Aussenraumgestaltung (Erhalt des Brunnens und der Mauer, Durchwegung parallel zur Talstrasse, Verbesserung der ökologischen und Aufenthaltsqualität) wurde präzisiert und die Nutzung der Dächer als Terrassen erleichtert. Schliesslich wurde das Vorgehen zum Nachweis der grösseren Spielfläche geklärt.

## 3.3 Vorprüfung

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) prüfte die ÜO im Rahmen der kantonalen Vorprüfung unter Einbezug weiterer Fachstellen auf deren Rechtmässigkeit. Die Ergebnisse der kantonalen Vorprüfung sind im Vorprüfungsbericht des AGR vom 3. Februar 2021 (Beilage 5) ausformuliert. In der Folge wurden die im Vorprüfungsbericht festgehaltenen Vorbehalte bereinigt.

Aufgrund der Vorprüfung wurden insbesondere Anpassungen im Zusammenhang mit der Verordnung über die Begriffe und Messweisen im Bauwesen (BMBV) sowie weitere, primär formelle, Anpassungen der Planung vorgenommen. Die bereinigte ÜO entspricht den übergeordneten kantonalen und kommunalen Zielsetzungen.

Weiter wurde zur Prüfung der Einhaltung der Lärmgrenzwerte betreffend Strassenlärm im April 2022 eine Lärmuntersuchung der Prona AG (Beilage 6) erstellt. Diese wurde im Februar 2023 durch Grolimund + Partner AG aktualisiert und zu einer stockwerkscharfen Lärmbeurteilung als Grundlage für ein stufengerechtes Massnahmenkonzept weiterentwickelt (Beilage 7).

## 3.4 Weiterentwicklung der Planung nach der kantonalen Vorprüfung

Während der Überarbeitung der im Vorprüfungsbericht festgehaltenen Vorbehalte wurden seitens der Grundeigentümerschaft Anpassungsvorschläge bezüglich Aussenraumgestaltung, zusätzliche Volumen für die Liftkerne, Fassadengestaltung und max. Dichte beantragt. Diesbezüglich hat das Stadtbauamt bei den beiden Fachexperten der Bau- und Planungskommission einen Fachbericht eingeholt. Der Bericht zeigt auf, dass die Anpassungsvorschläge nicht dem Richtprojekt entsprechen. Die negative Rückmeldung der Fachexperten legte dar, dass das Gesamtkonzept aus dem Workshopverfahren durch Bakker et Blanc Architekten in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft sowie dem Stadtbauamt Langenthal und den Fachmitgliedern der kommunalen Bau- und Planungskommission zum Richtprojekt weiterentwickelt werden sollte.

Das Richtprojekt wurde am 21. März 2022 an einer gemeinsamen Besprechung diskutiert. Hierzu wurde ein neuer Fachbericht erstellt, in dem das Richtprojekt gewürdigt wird.

Im Weiteren wurde das Vorhaben in diesem Zeitraum weiterentwickelt, was zu Anpassungen und Präzisierungen der ÜO, beispielsweise bezüglich Aussenraumgestaltung, Dachgestaltung und Höhenmassen, führte.

### **3.5 Öffentliche Auflage**

Die aufgrund der kantonalen Vorprüfung und der vorher genannten Gründe überarbeitete ÜO Nr. 45 "Bützbergstrasse" wurde vom 30. Juni bis zum 31. Juli 2023 öffentlich aufgelegt. Innerhalb der Einsprachefrist gingen bei der Stadtverwaltung keine Einsprachen ein.

### **3.6 Ermittlung planungsbedingter Mehrwert**

Gemäss Art. 142 des kantonalen Baugesetzes (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 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.

### **4 Projektorganisation**

Die Projektleitung liegt bei der Fachbereichsleitung Stadtentwicklung.

### **5 Methodik/Vorgehen**

Keine Bemerkungen.

### **6 Vor- und Nachteile verschiedener Varianten**

Keine Bemerkungen.

### **7 Ergebnis**

Dem Gemeinderat wird beantragt, dem Stadtrat die Überbauungsordnung Nr. 45 "Bützbergstrasse" zur Genehmigung zu unterbreiten. Der Beschluss untersteht gemäss Art. 60 der Stadtverfassung dem fakultativen Referendum. Anschliessend (vorbehältlich des positiven Beschlusses und fakultativen Referendums) wird das Geschäft dem AGR zur Genehmigung unterbreitet.

### **8 Konsequenzen bei Ablehnung**

Die ÜO schafft die baurechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben. Bei einer Ablehnung der ÜO Nr. 45 "Bützbergstrasse" kann das Richtprojekt nicht umgesetzt werden.

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

Keine Bemerkungen.

### **10 Finanzielle Auswirkungen**

Keine Kostenfolgen für die Stadt Langenthal.

### **11 Stellungnahme Dritter**

Keine Bemerkungen.



## **12 Mitberichte aus der Verwaltung**

Die verwaltungsinternen Fachstellen wurden im Zuge der Ausarbeitung der ÜO und der Bereinigung der im Vorprüfungsbericht festgehaltenen Vorbehalte und Hinweise beigezogen.

## **13 Terminprogramm zur Realisierung**

Beschluss Gemeinderat	September 2023
Beschluss Stadtrat	Oktober 2023
Genehmigung AGR	anschliessend

## **14 Kommunikation**

Keine Bemerkungen.

## **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 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 28. August 2023, 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. 45 "Bützbergstrasse", bestehend aus Überbauungsplan mit Zonenplanänderung und Überbauungsvorschriften, wird genehmigt.*
- II. 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

**Hinweis:** Anwesenheit Amtsvorsteher/in bei Beratung gewünscht

ja

nein

### Beilagen

1. Überbauungsplan ÜO Nr. 45 "Bützbergstrasse", Beschlussexemplar vom 28. August 2023
2. Überbauungsvorschriften ÜO Nr. 45 "Bützbergstrasse", Beschlussexemplar vom 28. August 2023
3. Zonenplanänderung ÜO Nr. 45 "Bützbergstrasse", Beschlussexemplar vom 28. August 2023
4. Erläuterungsbericht ÜO Nr. 45 "Bützbergstrasse", Beschlussexemplar vom 28. August 2023
5. Vorprüfungsbericht des AGR, 3. Februar 2021
6. Stellungnahme Lärmbelastung, Prona AG, 14. April 2022
7. Lärmuntersuchung, Grolimund + Partner AG, 16. Februar 2023
8. Mitwirkungsbericht ÜO Nr. 45 "Bützbergstrasse", 2. Juni 2020

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 20. Dezember 2019 – 31. Januar 2020  
Vorprüfung vom 3. Februar 2021

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 29. Juni 2023  
Öffentliche Auflage vom 30. Juni bis 31. Juli 2023

Einspracheverhandlungen vom –  
Erledigte Einsprachen 0  
Unerledigte Einsprachen 0  
Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. Oktober 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

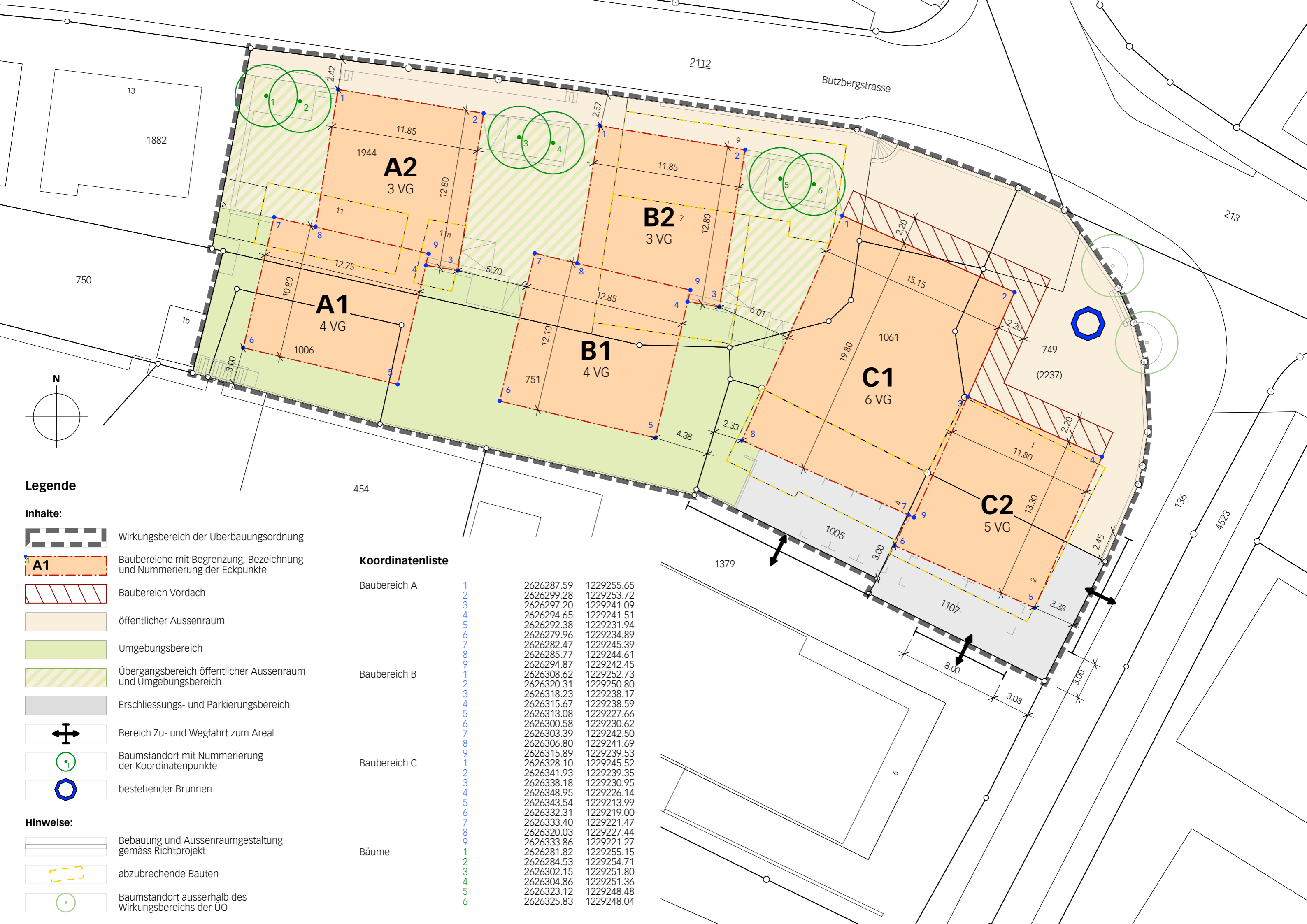
**Genehmigt durch das kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**

## ÜO Nr. 45 "Bützbergstrasse" mit Zonenplanänderung




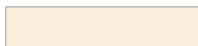
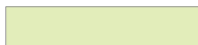








### Überbauungsplan 1:250



Langenthal, 18. Oktober 2023  
Beschlussexemplar



**Legende**

- Inhalte:**
-  Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
  -  **A1** Baubereiche mit Begrenzung, Bezeichnung und Nummerierung der Eckpunkte
  -  Baubereich Vordach
  -  öffentlicher Aussenraum
  -  Umgebungsbereich
  -  Übergangsbereich öffentlicher Aussenraum und Umgebungsbereich
  -  Erschliessungs- und Parkierungsbereich
  -  Bereich Zu- und Wegfahrt zum Areal
  -  Baumstandort mit Nummerierung der Koordinatenpunkte
  -  bestehender Brunnen
- Hinweise:**
-  Bebauung und Aussenraumgestaltung gemäss Richtprojekt
  -  abzubrechende Bauten
  -  Baumstandort ausserhalb des Wirkungsbereichs der ÜO

**Koordinatenliste**

Baubereich A	1	2626287.59	1229255.65
	2	2626299.28	1229253.72
	3	2626297.20	1229241.09
	4	2626294.65	1229241.51
	5	2626292.38	1229231.94
	6	2626279.96	1229234.89
	7	2626282.47	1229245.39
	8	2626285.77	1229244.61
	9	2626294.87	1229242.45
Baubereich B	1	2626308.62	1229252.73
	2	2626320.31	1229250.80
	3	2626318.23	1229238.17
	4	2626315.67	1229238.59
	5	2626313.08	1229227.66
	6	2626300.58	1229230.62
	7	2626303.39	1229242.50
	8	2626306.80	1229241.69
	9	2626315.89	1229239.53
Baubereich C	1	2626328.10	1229245.52
	2	2626341.93	1229239.35
	3	2626338.18	1229230.95
	4	2626348.95	1229226.14
	5	2626343.54	1229213.99
	6	2626332.31	1229219.00
	7	2626333.40	1229221.47
	8	2626320.03	1229227.44
	9	2626333.86	1229221.27
Bäume	1	2626281.82	1229255.15
	2	2626284.53	1229254.71
	3	2626302.15	1229251.80
	4	2626304.86	1229251.36
	5	2626323.12	1229248.48
	6	2626325.83	1229248.04



**ÜO Nr. 45 "Bützbergstrasse"**  
mit Zonenplanänderung

**Überbauungsvorschriften**



Langenthal, 18. Oktober 2023  
Beschlussexemplar



## 1. Allgemeines

### Art. 1

Planungszweck Die Überbauungsordnung (nachfolgend ÜO) Nr. 45 „Bützbergstrasse“ schafft die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer in das Ortsbild integrierten und einheitlich gestalteten Bebauung in verdichteter Bauweise sowie deren Erschliessung.

### Art. 2

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

### Art. 3

Stellung zur Grundordnung Soweit die vorliegenden Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmen, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Stadt Langenthal.

### Art. 4

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

- der Wirkungsbereich der Überbauungsordnung
- die Baubereiche mit Begrenzung, Bezeichnung und Nummerierung der Eckpunkte
- der Baubereich Vordach
- der öffentliche Aussenraum
- der Umgebungsbereich
- der Übergangsbereich öffentlicher Aussenraum und Umgebungsbereich
- der Erschliessungs- und Parkierungsbereich
- der Bereich für die Zu- und Wegfahrt zum Areal
- die Baumstandorte mit Nummerierung der Koordinatenpunkte
- der bestehende Brunnen

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

- die Bebauung und Aussenraumgestaltung gemäss Richtprojekt
- die abzubrechenden Bauten
- die Baumstandorte ausserhalb des Wirkungsbereichs der ÜO

## 2. Art und Mass der Nutzung

### Art. 5

Art der Nutzung

<sup>1</sup> Die Art der Nutzung richtet sich nach der Kernzone gemäss Art. 41 Bau-reglement.

<sup>2</sup> Das 1. Vollgeschoss hat in den Baubereichen C1 und C2 entlang des öf-fentlichen Aussenraums eine Lichte Höhe von mindestens 3.00 m aufzu-weisen.

<sup>3</sup> In den Baubereichen C1 und C2 sind im ersten Vollgeschoss max. 50% Wohnen zulässig, min. 50% sind für für Nutzungen mit Publikumsverkehr und für Arbeitsplätze (Läden, Dienstleistungen, Gewerbe) bestimmt.

### Art. 6

Mass der Nutzung

<sup>1</sup> Für die einzelnen Baubereiche gelten die folgenden maximalen Nut-zungsmasse, wobei die Kote 476.70 m ü.M. als massgebendes Terrain gilt:

Baubereiche	Vollgeschosse (VG)	Fassadenhöhe traufseitig (Fh tr)
A1	4	12.15 m
A2	3	9.30 m
B1	4	12.15 m
B2	3	9.30 m
C1	6	18.60 m
C2	5	16.50 m

<sup>2</sup> Attikageschosse sind nicht zulässig.

<sup>3</sup> Wird in den Baubereichen A2, B2 und C2 auf einem Flachdach eine von der Fassadenlinie um min. 2.00 m zurückversetzte Brüstung vorgesehen, gilt eine Fh tr „Brüstung“, welche die Fh tr um 1.00 m übersteigt.

<sup>4</sup> In den Baubereichen A2, B2 und C2 sind auf begehbaren Flachdachteilen Aufenthaltsflächen nach Art. 45 BauV zulässig. In diesen Bereichen dürfen Sonnensegel, Pergolen und mindestens zweiseitig offene, Sicht- und Wit-terungsschutz und dergleichen sowie für die Nutzung notwendige Infra-strukturen 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 Baubewilligungsver-fahren gilt Art. 10. Im Baubewilligungsverfahren sind ausreichende Vor-kehrungen für die Gewährleistung der Sicherheit der Nutzer nachzuwei-sen.

<sup>5</sup> Für Aufbauten und Anlagen nach Abs. 4 gilt:

- eine Gesamthöhe, welche die nach Abs. 1 jeweils geltende, maximale  $F_{h\ tr}$  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 gleichgeigtes Satteldach und einer Dachneigung von 45° ergeben würden, frei gewählt werden.
- Technisch bedingte Dachaufbauten und Photovoltaikanlagen erfordern keinen Rückversatz und sind auf der gesamten Dachfläche zulässig.<sup>1</sup>

<sup>6</sup> Die Gebäudelänge innerhalb der Baubereiche ist frei.

<sup>7</sup> Es gilt eine minimale Geschossflächenziffer (GFZO)<sup>2</sup> von 1.6 über den gesamten ÜO-Perimeter. Bei einer etappierten Überbauung ist die Einhaltung der minimalen GFZO mit einem Gesamtkonzept nachzuweisen.

## Art. 7

Baubereich Vordach

<sup>1</sup> Im Baubereich Vordach ist über dem 1. Vollgeschoss ein Vordach zum Gebäude im Baubereich C1/C2 zulässig.

## Art. 8

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche für Hauptbauten

<sup>1</sup> Ausserhalb der Baubereiche sind Bauten, Anlagen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung (z.B. Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gemäss BauV, Sitzmauern, Pergola), den Areal- und Hauszugängen (z.B. Wege, Treppen, Rampen) sowie Fahrradunterstände und gedeckte Containerabstellplätze, der Wärmeversorgung und der Untergeschosse (z.B. Zugänge, Lüftungs- oder Lichtschächte) zulässig. Für Kleinbauten gilt eine  $F_{h\ tr}$  von maximal 4.0 m sowie eine Grundfläche von maximal 60 m<sup>2</sup>. Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten innerhalb der Baubereiche ist frei.

<sup>2</sup> Über die Baubereiche hinausragende Bauteile sind nur in Form von Dachvorsprüngen (bis 60 cm Tiefe), Vordächern zu Hauseingängen und Aussentreppen (bis 4 m Breite und 3 m Tiefe) zulässig. Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Wintergärten oder Erker sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig.

<sup>3</sup> Im Erschliessungs- und Parkierungsbereich sind Fahrzeugabstellplätze und eine überdachte Einstellhalleneinfahrt zulässig.

---

<sup>1</sup> Siehe auch Richtlinien, Baubewilligungsfreie Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien, Regierungsrat des Kantons Bern, Januar 2015.

<sup>2</sup> Unterniveaubauten (Art. 6 BMBV) und Untergeschosse werden nicht an die GFO angerechnet, sofern sie maximal 1.20 m über das massgebende Terrain bzw. über die Fassadenlinie hinausragen.

<sup>4</sup> Unterniveaubauten und unterirdische Bauten sind inner- und ausserhalb der Baubereiche zulässig und können mit privatrechtlicher Zustimmung bis an die Parzellen- respektive Zonengrenzen ragen bzw. an unterirdische Bauten resp. Unterniveaubauten auf benachbarten Grundstücken angeschlossen werden.

### **Art. 9**

Lärmempfindlichkeitsstufe

<sup>1</sup> Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV.

<sup>2</sup> Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen (vgl. Lärmuntersuchung Grolimund + Partner AG vom 15. Februar 2023).

## **3. Gestaltung Gebäude und Aussenraum**

### **Art. 10**

Allgemeines

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

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

- Hauptgebäude sind parallel zur Baubereichsbegrenzung anzuordnen;
- Attikas zu Lasten der Vollgeschosse sind nicht zulässig;
- das Fassadenbild ist ruhig und gleichförmig zu gestalten und im Aufriss zweiteilig zu gestalten;
- grössere Öffnungen (z.B. Schaufenster und Eingangsbereiche) im 1. Vollgeschoss, (z.B. für Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen) sind nur gestalterisch auf die darüberliegenden Geschosse abgestimmt zulässig;
- die Fassaden sind nach einem gesamtheitlichen Konzept bezüglich Material und Farbgebung zu gestalten.

<sup>3</sup> Bauten nach Art. 8 sind gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einzupassen und bezüglich Materialisierung und Farbe auf die Hauptbauten abzustimmen.

<sup>4</sup> Zur Beurteilung der Qualität des Bauvorhabens zieht die Bewilligungsbehörde die Fachberater der Bau- und Planungskommission bei. Der Beizug von 1 bis 2 Fachberatern während der Projektierung ist auf Wunsch der Bauherrschaft möglich.

<sup>5</sup> Das Richtprojekt im Anhang dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen. Es ist verbindlich in Bezug auf:

- die städtebauliche Einbettung
- die Höhenentwicklung

- die Grundzüge der Fassadengestaltung (Einteilung in Sockel- und Obergeschosse, vertikal strukturierte Fassade in Obergeschossen)
  - die Grundzüge der Umgebungsgestaltung und der Erschliessung (Erschliessung über öffentliche, leicht erhöhte Eingangshöfe Richtung Bützbergstrasse definiert durch Baumtröge, rückwärtig begrünte Flächen eingefasst mit Gebüsch und Bäumen)
- Ansonsten illustriert es die Bebauungsidee.

### **Art. 11**

Dachgestaltung

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

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

### **Art. 12**

Aussenraumgestaltung

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

<sup>2</sup> Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen.

<sup>3</sup> Zur Beurteilung der Aussenraumgestaltung, zieht die Bewilligungsbehörde die Fachberater der Bau- und Planungskommission bei. Der Beizug von 1 bis 2 Fachberatern während der Projektierung ist auf Wunsch der Bauherrschaft möglich.

<sup>4</sup> Sofern Baubereiche nicht mit Gebäuden bebaut werden, sind sie wie die an den Baubereich angrenzenden Bereiche zu gestalten.

<sup>5</sup> Es wird ein hoher Anteil an klimaausgleichenden und biodiversitätsfördernden Grünflächen mit schattenspendenden Büschen und Bäumen sowie einem hohen Anteil unversiegelter, versickerungsfähiger Flächen angestrebt. Es ist eine standortgerechte, mehrheitlich durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen.

<sup>6</sup> An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Lage der Bäume kann maximal 5.0 m vom im Plan bezeichneten Standort abweichen sofern ein minimaler Abstand zum Strassenrand von 3.0 m gewährleistet wird.

<sup>7</sup> Entlang dem Trottoir der Bützbergstrasse ist der Abschluss mit einer Mauer zu erhalten oder mit einer neuen Mauer zu gestalten, die durch mindestens drei Zugangstreppen zu unterbrechen ist.

<sup>8</sup> Der bestehende Brunnen ist zu erhalten.

<sup>9</sup> Abgrenzungen von privaten gegenüber öffentlichen und gemeinschaftlichen Bereichen sind als Bestandteil des Umgebungskonzept zu gestalten.

<sup>10</sup> Den Übergängen zu Nachbargrundstücken ist hinsichtlich Gestaltung besondere Beachtung zu schenken.

<sup>11</sup> Gebietsfremde Pflanzen (Neophyten), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus dem Wirkungsbereich der ÜO zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

### **Art. 13**

öffentlicher Aussenraum und Umgebungsbereich sowie Übergangsbereich öffentlicher Aussenraum / Umgebungsbereich

<sup>1</sup> Der öffentliche Aussenraum umfasst die öffentlichen (für breite Allgemeinheit zugänglichen) Aussenbereiche. Er ist als attraktiver und durchlässiger Aussenraum und im Sinne der Grundzüge des Richtprojektes zu gestalten.

<sup>2</sup> Der Umgebungsbereich umfasst die privaten und gemeinschaftlichen Aussenbereiche, Spiel- und Aufenthaltsflächen, Wege und Hauszugänge sowie allfällige Zugänge zum Untergeschoss resp. der Einstellhalle. Er ist als attraktiver und durchlässiger Aussenraum und im Sinne der Grundzüge des Richtprojektes zu gestalten und zu begrünen. Private Aussensitzplätze sind offen und nach einem einheitlichen Konzept zu gestalten und zusammen mit den Hauptbauten zu realisieren.

<sup>3</sup> Der Übergangsbereich öffentlicher Aussenraum und Umgebungsbereich ist entsprechend seines Öffentlichkeitsgrades und im Sinne der Grundzüge des Richtprojektes zu gestalten.

### **Art. 14**

Grössere Spielfläche

Die gemäss Art. 46 BauV geforderte grössere Spielfläche wird ausserhalb des ÜO-Perimeters auf dem öffentlich zugänglichen Rasenspielfeld beim Schulhaus Kreuzfeld (Parzelle Nr. 1716) sichergestellt.

## **5. Erschliessung und Parkierung**

### **Art. 15**

Fusswegverbindungen

<sup>1</sup> Im öffentlichen Aussenraum ist entlang der Bützbergstrasse und der Talstrasse eine mit einem Hartbelag versehene, durchgängige Fusswegverbindung im Sinne des Richtprojektes zu realisieren. Die Ausgestaltung und die genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

<sup>2</sup> Zwischen den Baubereichen B1/B2 und C1 ist von der Bützbergstrasse zur Parzelle Nr. 1379 eine durchgängige und versickerungsfähige Fusswegverbindung zu realisieren. Deren Ausgestaltung und genaue Lage ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

<sup>3</sup> Der übrige Bereich des Areals ist angemessen zu durchwegem.

#### **Art. 16**

Zu- und Wegfahrt /  
Erschliessungs- und  
Parkierungsbereich

<sup>1</sup> Die Zu- und Wegfahrt zum Areal erfolgt an den im Überbauungsplan bezeichneten Bereichen.

<sup>2</sup> Der Erschliessungs- und Parkierungsbereich dient der Zufahrt zum Untergeschoss, der Anlieferung und als Parkfläche für Motorfahrzeuge.

<sup>3</sup> Wo der Erschliessungs- und Parkierungsbereich nicht zur Zufahrt, Anlieferung oder Parkierung dient, kann er gemäss den Bestimmungen des Umgebungsbereichs genutzt und gestaltet werden.

#### **Art. 17**

Abstellplätze für Mo-  
torfahrzeuge

<sup>1</sup> Die Autoabstellplätze sind primär unterirdisch zu erstellen. Oberirdisch sind im Erschliessungs- und Parkierungsbereich maximal 8 Autoabstellplätze zulässig.

<sup>2</sup> Für Wohnnutzungen sind maximal 1.0 Motorfahrzeug-Abstellplätze je Wohnung zulässig sind. Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorfahräder für alle weiteren Nutzungsarten richtet sich nach der übergeordneten Gesetzgebung.

<sup>3</sup> Die Anzahl Abstellplätze für Velos richten sich nach der übergeordneten Gesetzgebung. Ein Teil davon ist als Abstellplatz für Lastenfahräder/Spezialfahrzeuge zu konzipieren. 30% des Gesamtbedarfs sind als Kurzzeit- und 70% als Langzeit-Veloabstellplätze zu erstellen. Die Veloabstellplätze sind dezentral bei den Gebäuden zu platzieren.

## **6. Weitere Bestimmungen**

#### **Art. 18**

Energie- und  
Wärmeversorgung

<sup>1</sup> Die gewichtete Gesamtenergieeffizienz von Neubauten muss den kantonal vorgegebenen Grenzwert gemäss KEnV vom 26.10.2011 in der seit 01.01.2023 geltenden Fassung um 10 % unterschreiten.

<sup>2</sup> Dies gilt nicht, wenn für Gebäude oder Areale die Einhaltung der Zielwerte der 2000-Watt-Gesellschaft, des Standards nachhaltiges Bauen Schweiz SNBS oder eines gleichwertigen Standards im Baugesuch nachgewiesen wird. Mit dem Baugesuch ist eine Planungsvereinbarung zwischen den Gesuchstellenden und der Gemeinde einzureichen, in der die Modalitäten für die Zertifizierung und Rezertifizierung festgelegt sind.

<sup>3</sup> 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.

**Art. 19**

Inkrafttreten

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

## **Anhang Richtprojekt**

## Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 20. Dez. 2019 – 31. Jan. 2020  
Vorprüfung vom 3. Februar 2021

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 29. Juni 2023  
Öffentliche Auflage vom 30. Juni – 31. Juli 2023

Einspracheverhandlungen vom –  
Erledigte Einsprachen 0  
Unerledigte Einsprachen 0  
Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. Oktober 2023  
Beschlossen durch den Stadtrat am ...

Der Stadtratspräsident Die Sekretärin des Stadtrats

Michael Schenk Simone Burkhard Schneider

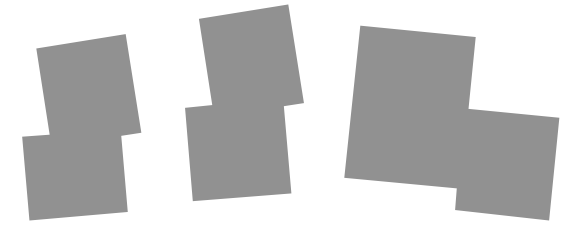
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Langenthal, ...

Der Stadtschreiber

Daniel Steiner

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

# BÜTZBERGSTRASSE



## RICHTROJEKT

DUCKSCH ANLIKER - LANGENTHAL  
BAKKER BLANC - BABL - LAUSANNE



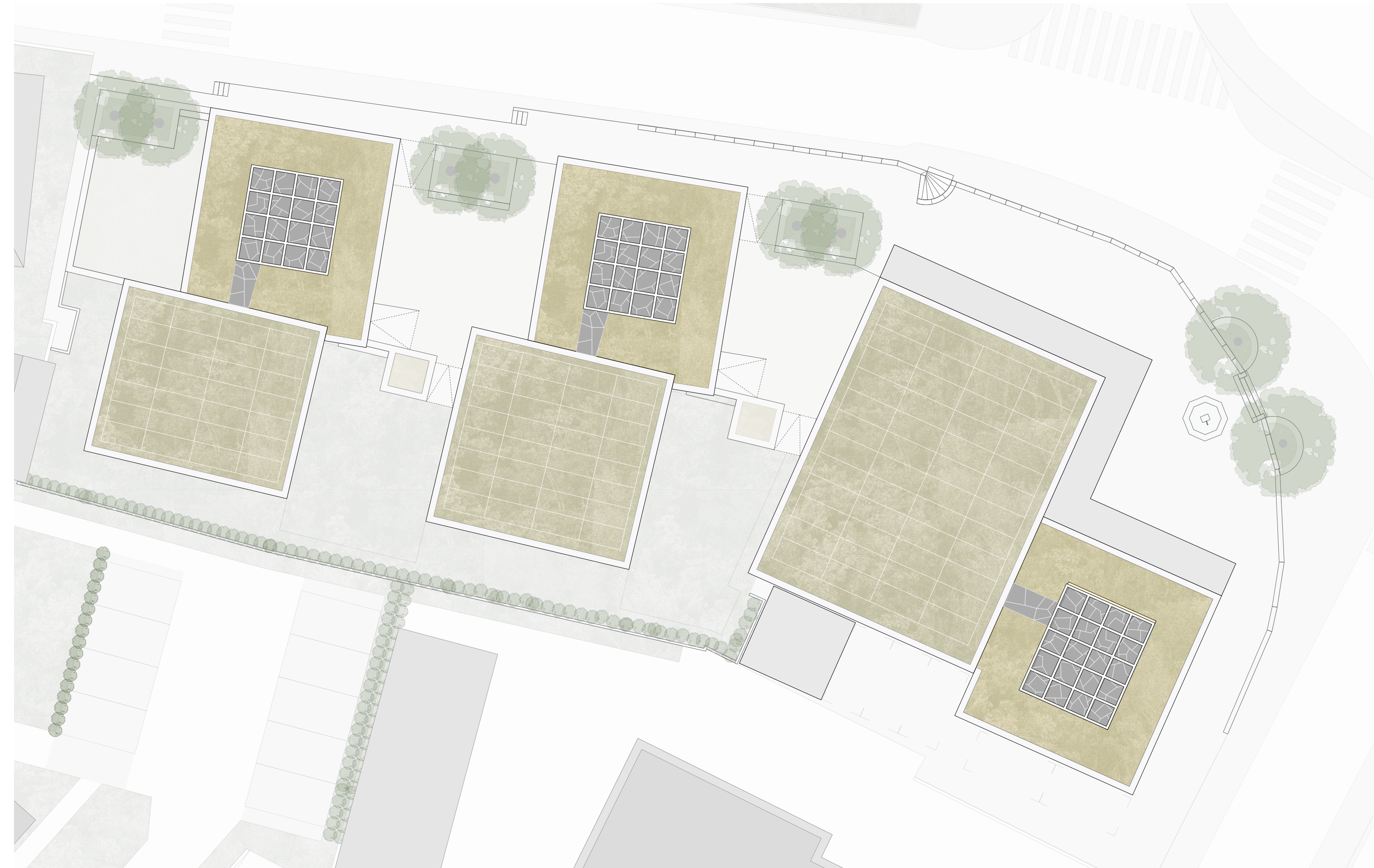






















## ÜO Nr. 45 "Bützbergstrasse" mit Zonenplanänderung

### Genehmigungsvermerke

Mitwirkung vom 20. Dezember 2019 – 31. Januar 2020  
Vorprüfung vom 3. Februar 2021

Publikation im amtlichen Anzeiger vom 29. Juni 2023  
Öffentliche Auflage vom 29. Juni bis 28. Juli 2023

Einspracheverhandlungen vom –  
Erledigte Einsprachen 0  
Unerledigte Einsprachen 0  
Rechtsverwahrungen 0

Beschlossen durch den Gemeinderat am 18. Oktober 2023  
Beschlossen durch den Stadtrat am ...

Der Stadtratspräsident Die Sekretärin des Stadtrats

Michael Schenk Simone Burkhard Schneider

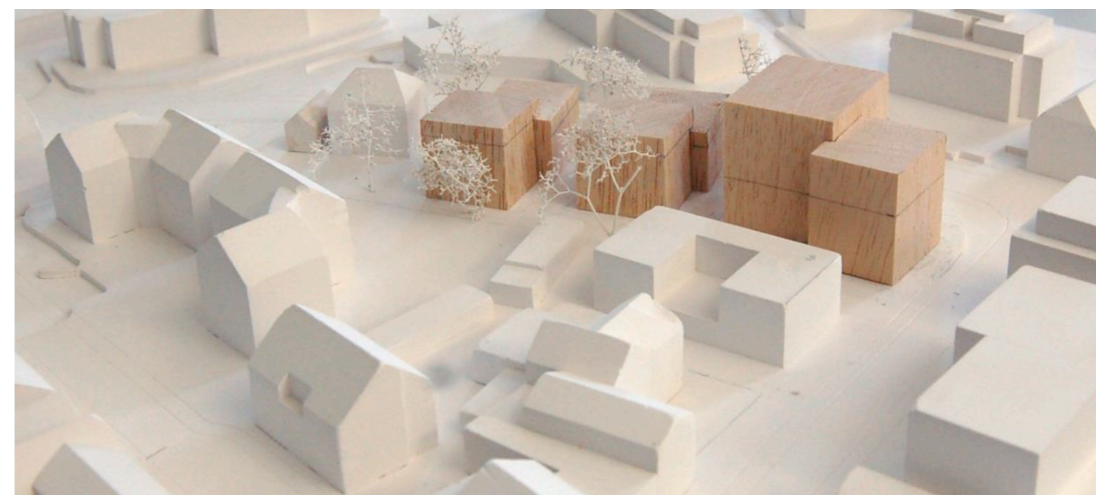
Die Richtigkeit dieser Angaben bescheinigt:  
Langenthal, ...

Der Stadtschreiber

Daniel Steiner

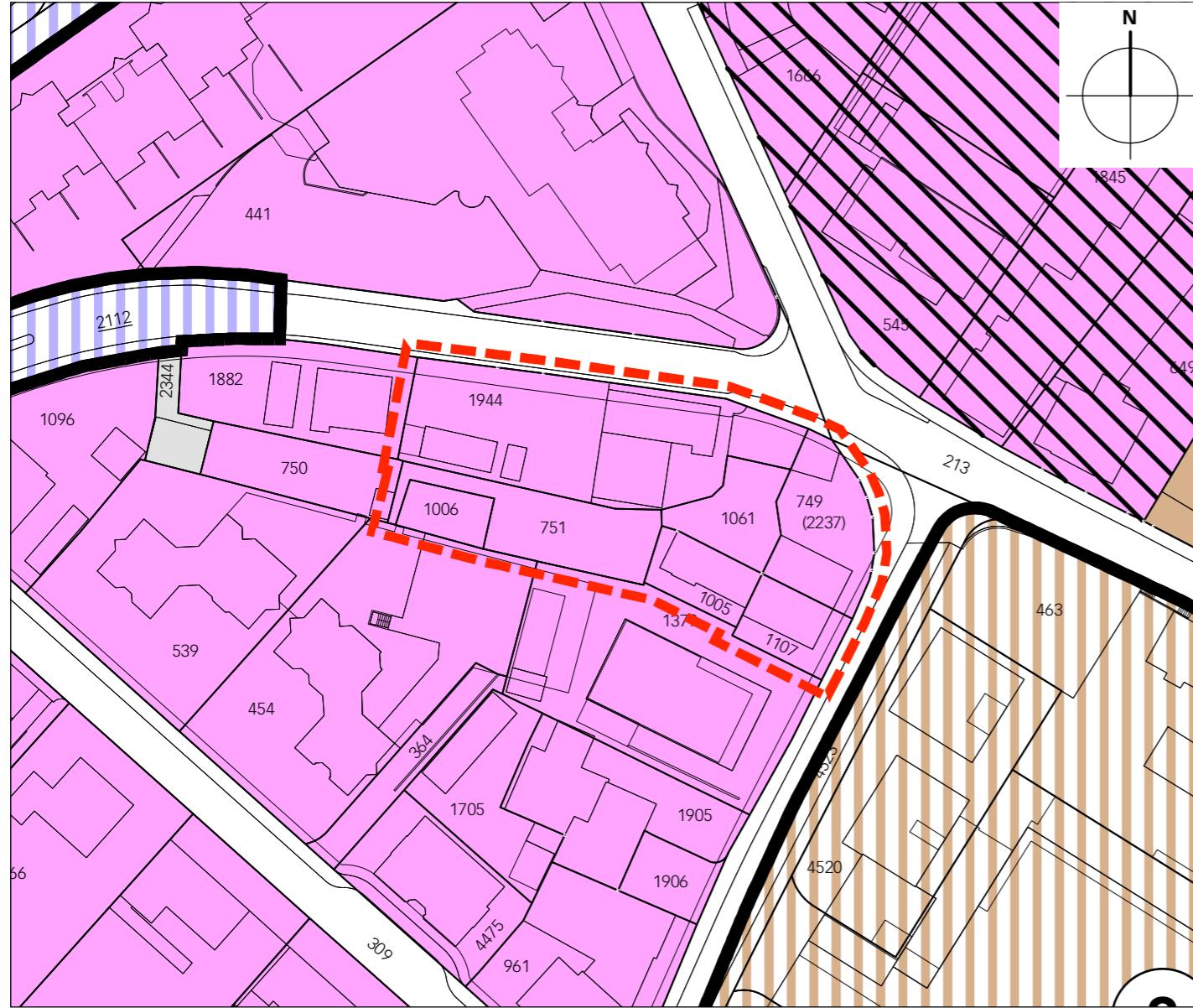
**Genehmigt durch das kantonale Amt für  
Gemeinden und Raumordnung**

## Zonenplanänderung 1:1000

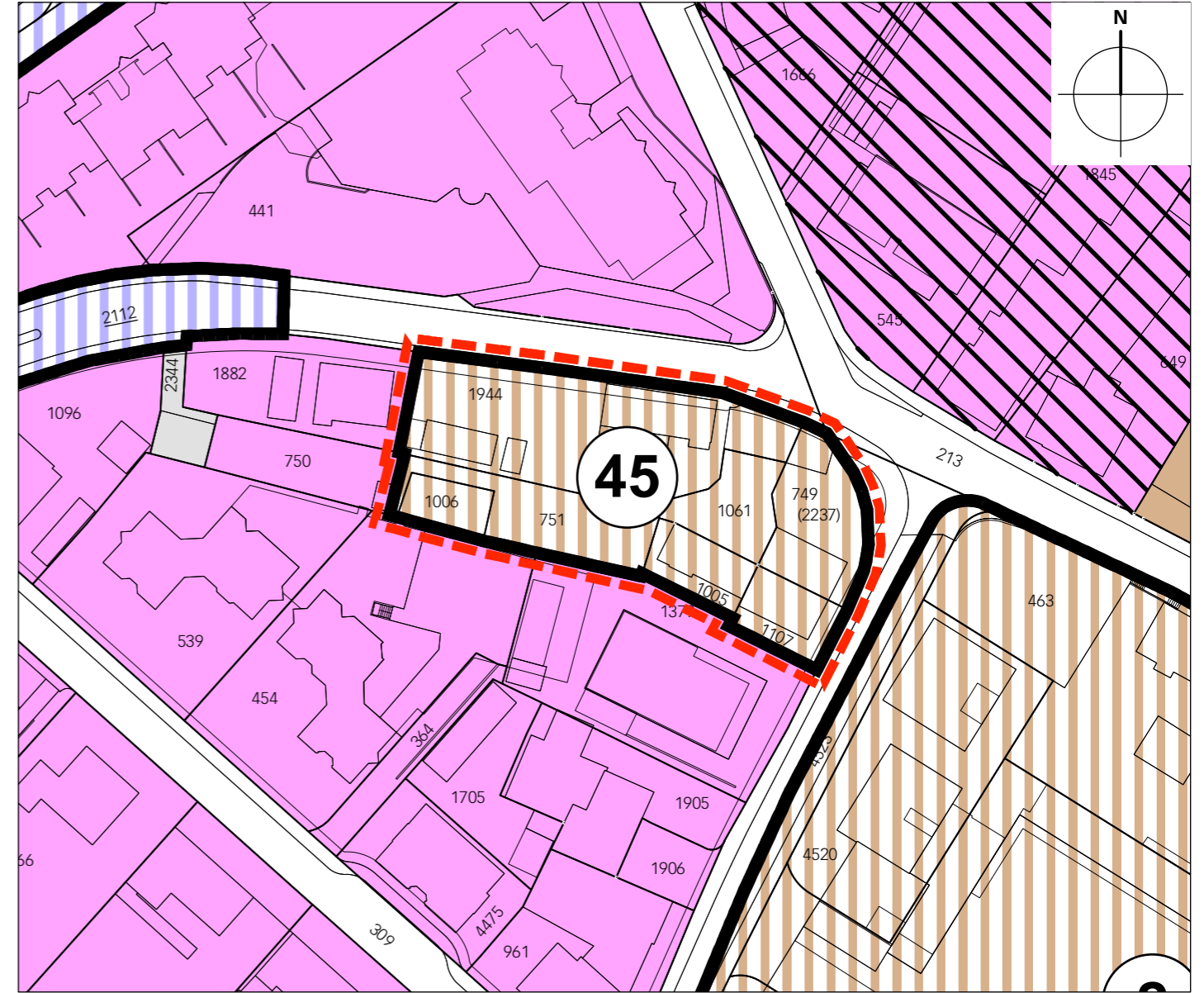


Langenthal, 18. Oktober 2023  
Beschlussexemplar

Alter Zustand, Massstab 1:1000



Neuer Zustand, Massstab 1:1000




**Legende**

 Wirkungsbereich der Zonenplanänderung

**Inhalte:**

 Mischzone MZ 3


 Überbauungsordnung mit Kernnutzung

**Übergeordnetes Recht / Hinweise:**

 Verkehrsflächen

 Kernzone

 Zone für öffentliche Nutzung ZÖN Art. 77 BauG

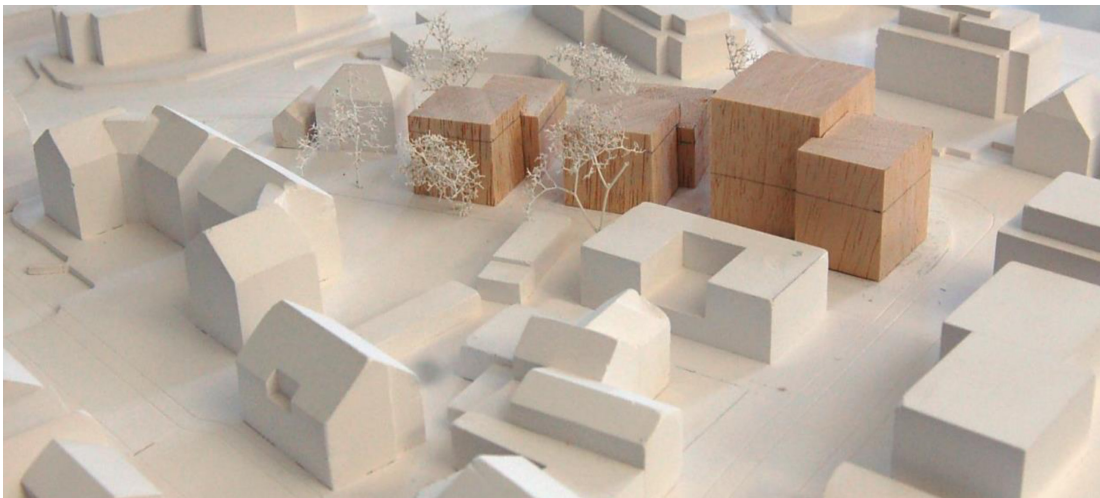
 Überbauungsordnung für Arbeitsplätze und DL, nach 1985

 Quartiererhaltung

(Die schutzwürdigen Objekte sind dem Bauinventar der Stadt Langenthal vom 30.12.1998 zu entnehmen)

**ÜO Nr. 45 "Bützbergstrasse"**  
mit Zonenplanänderung

**Erläuterungsbericht**



Langenthal, 18. Oktober 2023  
Beschlussexemplar

**Bestandteile der Planung:**

- Überbauungsplan 1:250
- Überbauungsvorschriften
- Zonenplanänderung 1:1000

**Weitere Dokumente:**

- Erläuterungsbericht
- Stellungnahme Lärmbelastung,  
Prona AG vom 14. April 2022
- Lärmuntersuchung, Grolimund +  
Partner AG vom 16. Februar 2023

**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:**

Danielle Arm-Meyer, Raumplanerin BSc

## Inhalt

<b>1. Ausgangslage</b>	<b>5</b>
1.1 Anlass	5
1.2 Workshopverfahren	5
1.3 Weiterentwicklung zum Richtprojekt	6
1.4 Handlungsbedarf und Zielsetzung	6
<b>2. Richtprojekt</b>	<b>7</b>
2.1 Situationsplan und Modellfotos	7
2.2 Gebäudevolumen und architektonischer Ausdruck	8
2.3 Nutzung	9
2.4 Aussenräume	9
2.5 Erschliessung	10
<b>3. Planungsrechtliche Umsetzung Überbauungsordnung „Bützbergstrasse“</b>	<b>11</b>
3.1 Wirkungsbereich	11
3.2 Stellung zur Grundordnung	11
3.3 Art und Mass der Nutzung	11
3.4 Gestaltung Bauten und Aussenraum	13
3.5 Erschliessung und Parkierung	17
3.6 Weitere Bestimmungen (Energie)	18
<b>4. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)</b>	<b>18</b>
4.1 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht	18
4.2 Haushälterische Nutzung des Bodens	18
4.3 Verfügbarkeit der Bauzone	19
4.4 Ortsbild	19
4.5 Verkehr	20
4.6 Strassenabstand	21
4.7 Lärm und Luft	21
4.8 Ver- und Entsorgung	22
4.9 Gewässerschutz	23
4.10 Planungsbedingter Mehrwert	23
4.11 Weitere Themen	23
<b>5. Verfahren</b>	<b>24</b>
5.1 Planungsablauf	24
5.2 Mitwirkung	24
5.3 Vorprüfung	24
5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen	25
5.5 Beschlussfassung und Genehmigung	25
<b>Anhang: Fachbericht der Fachmitglieder der kommunalen Bau- und Planungskommission vom 21.3.2022</b>	<b>26</b>



## 1. Ausgangslage

### 1.1 Anlass

Für das Geviert an der Bützberg- respektive Talstrasse (Parzellen Nrn. 749, 751, 1005, 1006, 1061, 1107 und 1944) wurde in einem Workshopverfahren (qualifiziertes Verfahren, vgl. Ziffern 1.2 und 1.3) ein Richtprojekt zur generellen Baugestaltung und inneren Verdichtung erarbeitet.

Damit soll der Siedlungsraum in diesem Bereich neu gestaltet und entwickelt werden, unter anderem im Sinne der Ziele des kommunalen Siedlungsrichtplans. In diesem ist das Areal als Gebiet mit bestehenden Mischnutzungen ausgeschieden und mit dem Richtplaninhalt Kernstadt überlagert, welcher eine Erweiterung und Verdichtung der Kernstadt vorsieht (Massnahmenblatt S.1.3.2).



Abb. 1 Luftbild mit Planungspereimeter (Quelle: Swisstopo 2018)

### 1.2 Workshopverfahren

Im Rahmen des qualifizierten Verfahrens mit 5 Workshops wurde durch die Bakker et Blanc Architekten ein Gesamtkonzept als Grundlage für den ersten ÜO-Entwurf erarbeitet.

Am Verfahren waren folgende Personen beteiligt:

- Begleitgruppe: Robert Kummer (Stadtrat, Vorsitz), Enrico Slongo (damaliger Stadtbaumeister), Eva Schäfer (Kantonale Denkmalpflege), Martin Sturm und Rolf Mühlethaler (Fachexperte Bau- und Planungskommission)
- Beobachter (Anstösser): Stephan Spichiger
- Investoren: Stephan Anliker und Markus Meyer
- ProjektverfasserInnen / ArchitektInnen: Bakker et Blanc Architekten (Marco Bakker, Brigitte Jost und Mandy Waschkau)

### **1.3 Weiterentwicklung zum Richtprojekt**

Im Rahmen des Planerlassverfahrens zur ÜO wurde das Gesamtkonzept aus dem Workshopverfahrens durch Bakker et Blanc Architekten in Zusammenarbeit mit der Bauherrschaft sowie dem Stadtbauamt Langenthal und den Fachmitgliedern der kommunalen Bau- und Planungskommission (Pascale Bellorini und Adrian Kast, vgl. Fachbericht vom 21.3.2022 im Anhang 2) 2021/2022 zum Richtprojekt (vgl. Ziffer 2 und Anhang 1) weiterentwickelt.

### **1.4 Handlungsbedarf und Zielsetzung**

Das Resultat des Workshopverfahrens mit dessen Weiterentwicklung 2021/2022 zum Richtprojekt ist im Rahmen der baurechtlichen Grundordnung (Mischzone 3-geschossig MZ 3) nicht realisierbar. Es soll eine massgeschneiderte Überbauungsordnung nach Art. 88 Baugesetz (BauG) erlassen werden. Diese soll einerseits die massgebenden Qualitäten des Richtprojekts sicherstellen sowie deren Umsetzung mittels Vorgaben zur Qualitätsbeurteilung im Baubewilligungsverfahren gewährleisten und andererseits die Festlegungen des kommunalen Siedlungsrichtplans grundeigentümerverbindlich umsetzen.

Der Gemeinderat hat an der Sitzung vom 13. Januar 2016 das Stadtbauamt mit der planungsrechtlichen Umsetzung beauftragt. Über das Areal „Bützbergstrasse“ soll eine ÜO erlassen werden.

## 2. Richtprojekt

### 2.1 Situationsplan und Modellfotos



Abb. 2 Dachaufsicht mit Umgebungsgestaltung



Abb. 3 Modellfoto 1



Abb. 4 Modellfoto 2

## 2.2 Gebäudevolumen und architektonischer Ausdruck

Entlang der Bützbergstrasse werden drei Baukörper mit einer Höhe von drei bis sechs Geschossen angeordnet. Das Richtprojekt hat klare Konturen und bindet die ortsrelevanten Parameter in positiver Weise ein.

Die Baukörper sind sowohl in Grundriss als auch im Aufriss zweigeteilt. Die grundrisslichen Verwerfungen resp. Verschiebungen sind das Resultat einer präzisen Analyse des Ortes. Zwischen dem Gebäude Bützbergstrasse 13 (Spichigerhaus), den Neubauten sowie zwischen den einzelnen Neubauten entstehen dadurch Raumkörper. Weiter werden die Bauten entlang der Bützbergstrasse dadurch rhythmisiert. Der Raumkörper zwischen dem Spichigerhaus und dem ersten Neubau, sowie die Räume zwischen den übrigen Neubauten wurden im Workshopverfahren präzise gesetzt. Der Platz, den die Bahnhofstrasse quert und auf den die Tal- und die Bützbergstrasse mündet, wird durch den Sechsgeschosser räumlich gefasst. Durch die Zweiteilung des Aufrisses wird die Gestalt des Bestandes berücksichtigt. Das ruhige, gleichförmig gestaltete Fassadenbild der Neubauten ist ein wesentliches Kernelement. Grössere Öffnungen im Erdgeschoss, z.B. für Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen sind harmonisch mit der Gestaltung der darüberliegenden Geschossen abzustimmen. Die Materialisierung des Bestandes wird berücksichtigt, indem die beiden Sockelgeschosse in Massivbauweise und die oberen Stockwerke in Leichtbauweise vorgeschlagen werden.

## 2.3 Nutzung

Im Erdgeschoss ist eine gemischte Nutzung, in den Obergeschossen Wohnen geplant. Im Richtprojekt wurde folgende Anzahl Gewerbe- und Wohneinheiten vorgesehen, wobei bei der Anordnung von Wohnnutzung im Erdgeschoss die Lärmbelastung zu berücksichtigen ist (vgl. Ziffern 3.3.2 und 4.7):

- ca. 4 Gewerbeeinheiten
- ca. 26 Wohneinheiten (2.5 bis 4.5 Zimmer)

## 2.4 Aussenräume

Die Aussenraumgestaltung des Richtprojekts sieht ein öffentliches Hochtrottoir parallel zu der Bützbergstrasse vor, welches auf einen öffentlichen Platz mündet der sich vor dem höchsten Gebäude der Überbauung befindet. Dieser Platz stellt eine grosszügige Verbindung zum bereits bestehenden Platz auf Strassenniveau her und verleiht der Kreuzung Bützberg-Talstrasse einen städtischen Akzent. Die Zwischenräume der Gebäude sind nach hinten Richtung Süd-Osten gestaffelt um eine Strassenseite mit einem ruhigeren Gartenseite artikulieren zu können. Auch die Bauvolumen sind in der Höhe mit einem Geschoss gestaffelt damit die Fassadenkontur sich straßenseitig auf die Höhe des bestehenden „Spychiger Haus“ angleichen kann. Die Erschliessung der Gebäude erfolgt über zwei hofartige Plätzchen welche durch Pflanztröge vom Hochtrottoir getrennt sind. Diese mineralisch gestalteten Plätzchen sind gegenüber dem Hochtrottoir leicht erhöht, bieten Spielmöglichkeiten und dienen dem Aufenthalt. Dahinter befinden sich weitere Spielzonen welche begrünt und bepflanzt sind. Ihr Niveau ist etwas abgesenkt und sie sind durch standortgerechte und einheimische Bepflanzung eingefasst.

Die Gestaltung ermöglicht einen Zugang an der östlichen Parzellengrenze zum Nachbargrundstück, wie es in einer Dienstbarkeit festgelegt ist.



Abb. 5 Situation mit Umgebungsgestaltung

## 2.5 Erschliessung

### 2.5.1 Parkierung

Für die Erschliessung der Einstellhalle bestehen zwei Varianten. Die Variante A sieht eine Einstellhalleneinfahrt direkt ab der Talstrasse im Gegenverkehr vor. Die Variante B sieht in einem Teilbereich zwei Rampen vor, die Zufahrt ab der Talstrasse, die Wegfahrt via Nachbarparzelle über einen bestehenden Strassenanschluss auf die Talstrasse. Die Ausfahrt aus der Einstellhalle über die Nachbarparzelle wäre möglich, jedoch nicht zwingend. Die entsprechende Fläche ist mit einer Dienstbarkeit (Wegrecht) zu Lasten der Parzelle Nr. 1379 privatrechtlich sichergestellt (vgl. Abb. 8). Der Variantenentscheid bezüglich Erschliessung erfolgt im Rahmen der weiteren Projektentwicklung.

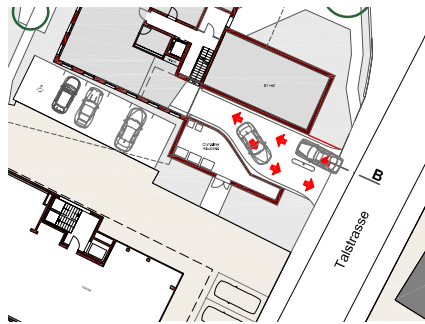


Abb. 6 Einstellhalleneinfahrt Variante A, Ducksch Anliker Architekten, März 2017

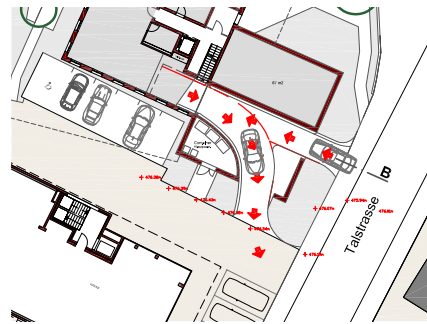


Abb. 7 Einstellhalleneinfahrt Variante B, Ducksch Anliker Architekten, März 2017

Die Erschliessung der Besucherparkplätze erfolgt über die Nachbarparzelle, die entsprechende Fläche ist mit einer Dienstbarkeit (Wegrecht) zu Lasten der Parzelle Nr. 1379 privatrechtlich sichergestellt (vgl. Abb. 8).



Abb. 8 Situationsplan zum Wegrecht zu Lasten der Parzelle Nr. 1379 von Jahr 1988

Das Richtprojekt sieht ca. 33 unterirdische Bewohner- und Mitarbeiterabstellplätze sowie maximal 8 oberirdische Besucher- und Kundenabstell-

plätzen vor, was 1 Autoabstellplatz je Wohnung und 4 Autoabstellplatz je Gewerbeeinheit (ca. 26 Wohnungen und ca. 4 Gewerbeeinheiten) entspricht.

Es wird die Möglichkeit einer über die Parzellengrenze hinausragenden Einstellhalle in Betracht gezogen. Die ÜO ermöglicht dies mit einer entsprechenden Vorschrift, wobei zusätzlich eine privatrechtliche Vereinbarung erforderlich wäre. Das Vorhaben ist jedoch auch innerhalb der Parzellengrenzen und ohne Grenz- oder Überbaurecht umsetzbar, indem die Abmessungen der Einstellhalle entsprechend angepasst werden.

### **3. Planungsrechtliche Umsetzung Überbauungsordnung „Bützbergstrasse“**

#### **3.1 Wirkungsbereich**

Der Wirkungsbereich der ÜO umfasst die Parzellen Nrn. 749, 751, 1005, 1006, 1061, 1107 und 1944 im Umfang von 2'320 m<sup>2</sup>.

#### **3.2 Stellung zur Grundordnung**

Soweit die Überbauungsvorschriften und der Überbauungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Bestimmungen des Baureglements der Stadt Langenthal.

#### **3.3 Art und Mass der Nutzung**

##### **3.3.1 Baubereiche**

Die Anordnung und Abmessung der Baubereiche A1 bis C2 entsprechen dem Richtprojekt (vgl. Ziffer 2). Die erforderlichen zivilrechtlichen Grenzabstände von mindestens 3.0 m sowie die privatrechtliche Dienstbarkeit bezüglich Bauabstand zum Gebäude Bützbergstrasse Nr. 13 hin werden berücksichtigt.

##### **3.3.2 Art der Nutzung und Lärmschutz**

Als Nutzungsart wird eine Nutzung gemäss Kerzone (Art. 41 BR) festgelegt, welche gemischte Nutzungen (Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen sowie Verkauf) zulässt. Weiter wird festgelegt, dass in den Baubereichen C1 und C2 entlang des öffentlichen Aussenraums das 1. Vollgeschoss eine lichte Höhe von mindestens 3.00 m Licht aufweisen muss. Damit werden Nutzungen mit Publikumsverkehr und für Arbeitsplätze (Läden, Dienstleistungen, Gewerbe) ermöglicht. In den Baubereichen C1 und C2 wird der Anteil Wohnen im ersten Vollgeschoss auf maximal 50% beschränkt, um Nutzungen mit Publikumsverkehr und Arbeitsplätze (Läden, Dienstleistungen, Gewerbe) in diesen Bereichen zu stärken. Diese Vorgaben, basieren auf den im Richtprojekt vorgesehenen Nutzungen.

Weiter wird die Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV festgelegt. Siehe auch Ziffer 4.7.

### 3.3.3 Mass der Nutzung

Das Mass der Nutzung wird über die Baubereiche und mittels Festlegung der maximalen Anzahl Vollgeschosse sowie der traufseitigen Fassadenhöhe (Fh tr) begrenzt. Auf die Festlegung von maximalen Geschossflächen je Baubereich kann daher verzichtet werden. Mit der ÜO wird entsprechend dem Richtprojekt auf einer Grundstücksfläche von 2'320 m<sup>2</sup> eine oberirdische Geschossfläche (GFo) von rund 4'140 m<sup>2</sup> zugelassen, was einer Geschossflächenziffer oberirdisch (GFZo) von knapp 1.8 entspricht. Zusätzlich sieht das Richtprojekt rund 400 m<sup>2</sup> Aussengeschossflächen im Bereich der Loggias und Dachterrassen vor.

Baubereich	max. Anzahl Vollgeschosse	max. Fassadenhöhe traufseitig
A1	4	12.15 m
A2	3	9.30 m
B1	4	12.15 m
B2	3	9.30 m
C1	6	18.60 m
C2	5	16.50 m

Die Fh tr lässt in den Baubereichen C1 und C2 ein überhöhtes 1. Vollgeschoss (Lichte Höhe ca. 3.25 m) zu. Attikageschosse sind nicht zulässig. Um auf begehbaren Flachdächern in den Baubereichen A2, B2 und C2 Brüstungen zu ermöglichen, gilt für diese Baubereiche eine Fh tr „Brüstung“, welche die Fh tr um 1.0 m übersteigt.

In den Baubereichen A2, B2 und C2 wird die Nutzung der Dächer als Terrassen ermöglicht. Begehbare Flachdächer können als Aufenthaltsflächen nach Art. 45 BauV genutzt werden. In diesen Bereichen können z.B. Sonnensegel, Pergolen und mindestens zweiseitig offene, Sicht- und Witterungsschutz und dergleichen sowie für die Nutzung notwendige Infrastrukturen erstellt werden. Die Dimension sowie deren Gestaltung (insbesondere Rückversatz von der Fassadenflucht) werden eng umschrieben, um eine gute Gestaltung sicherzustellen.

Weiter wird als massgebendes Terrain für alle Baubereiche die Kote von 476.70 m ü. M. festgelegt. Diese entspricht der Erdgeschoss-Kote der vorgesehenen Bauten und vereinfacht die Messweise der Höhenmasse für die einzelnen Bauten.

Aufgrund von übergeordneten Vorgaben zur Siedlungsentwicklung nach innen wird eine minimale GFZo von 1.6 festgelegt. Diese minimale GFZo gilt über den gesamten ÜO-Perimeter. Bei einer etappierten Überbauung ist die Einhaltung der minimalen GFZo mit einem Gesamtkonzept nachzuweisen.

Für das mit dem Richtprojekt über dem 1. Vollgeschoss vorgesehene Vordach zum Platz hin wird angrenzend an die Baubereiche C1 und C2 ein separater 2.2 m tiefer Baubereich ausgedehnt.

### **3.3.4 Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche**

Ausserhalb der Baubereiche sind Anlagen und Einrichtungen im Zusammenhang mit der Aussenraumgestaltung (z.B. Aufenthaltsbereiche und Kinderspielplätze gemäss BauV, Sitzmauern, Pergola), den Areal- und Hauszugängen (z.B. Wege, Treppen und Rampen) sowie Fahrradunterstände und gedeckte Containerabstellplätze), der Wärmeversorgung und der Untergeschosse (z.B. Zugänge, Lüftungs- oder Lichtschächte) zulässig. Für Kleinbauten gilt eine Höhe von maximal 4 m sowie eine Grundfläche von maximal 60 m<sup>2</sup>. Der Gebäudeabstand gegenüber Bauten innerhalb der Baubereiche ist frei.

Über die Baubereiche hinausragende Bauteile sind nur in Form von Dachvorsprüngen (bis 60 cm Tiefe), Vordächern zu Hauseingängen und Aussentreppen zulässig (bis 4.0 m Breite und 3.0 m Tiefe). Vorspringende Gebäudeteile wie Balkone, Wintergärten oder Erker sind nur innerhalb der Baubereiche zulässig. Im Erschliessungs- und Parkierungsbereich sind Fahrzeugabstellplätze und eine überdachte Einstellhalleneinfahrt zulässig.

Unterirdische Bauten sind unter Vorbehalt der Vorgaben des Baureglements im gesamten ÜO-Perimeter zulässig und dürfen unter Vorbehalt entsprechender privatrechtlicher Vereinbarungen bis an die Grenze ragen bzw. an unterirdische Bauten auf benachbarten Grundstücken angeschlossen werden.

## **3.4 Gestaltung Bauten und Aussenraum**

### **3.4.1 Qualitätssicherung und Gestaltung**

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

Für die Hauptgebäude gelten die folgenden Gestaltungsvorschriften:

- Hauptgebäude sind parallel zur Baubereichsbegrenzung anzuordnen;
- Attikas zu Lasten der Vollgeschosse sind nicht zulässig;
- das Fassadenbild ist ruhig und gleichförmig zu gestalten und im Aufriss zweiteilig zu gestalten;
- grössere Öffnungen (z.B. Schaufenster und Eingangsbereiche) im 1. Vollgeschoss, (z.B. für Gewerbe- oder Dienstleistungsnutzungen) sind nur gestalterisch auf die darüberliegenden Geschosse abgestimmt zulässig;
- die Fassaden sind nach einem gesamtheitlichen Konzept bezüglich Material und Farbgebung zu gestalten.

Bauten und Anlagen ausserhalb der Baubereiche sind gut in die Bau- und Aussenraumgestaltung einzupassen und bezüglich Materialisierung und Farbe auf die Hauptbauten abzustimmen.

Zur Beurteilung der Qualität des Bauvorhabens zieht die Bewilligungsbehörde die Fachberater der Bau- und Planungskommission bei.

Das Richtprojekt im Anhang der Überbauungsvorschriften dient als Beurteilungsgrundlage und Qualitätsmassstab in Gestaltungsfragen. Es ist verbindlich in Bezug auf:

- die städtebauliche Einbettung
- die Höhenentwicklung
- die Grundzüge der Fassadengestaltung (Einteilung in Sockel- und Obergeschoss, vertikal strukturierte Fassade in Obergeschossen)
- die Grundzüge der Umgebungsgestaltung und der Erschliessung (Erschliessung über öffentliche, leicht erhöhte Eingangshöfe Richtung Bützbergstrasse definiert durch Baumtröge, rückwärtig begrünte Flächen eingefasst mit Gebüsch und Bäumen).

Ansonsten illustriert es die Bebauungsidee.

### **3.4.2 Dachgestaltung**

Auf Hauptgebäuden sind ausschliesslich Flachdächer zulässig. Brüstungen zu begehbaren Flachdächern werden, wie es das Richtprojekt vorsieht, offen gestaltet und von der Fassadenlinie zurückversetzt (siehe auch Ziffer 3.3.3). Nicht begehbare und nicht mit Solaranlagen belegte Flachdächer und Flachdachteile über 20 m<sup>2</sup> sind extensiv zu begrünen.

### **3.4.3 Aussenraumgestaltung**

Die Aussenraumgestaltung ist zusammen mit den Hochbauten bzw. unmittelbar im Anschluss an deren Fertigstellung zu realisieren. Mit der Baueingabe ist ein Umgebungsgestaltungsplan einzureichen. Zur Beurteilung der Aussenraumgestaltung, zieht die Bewilligungsbehörde die Fachberater der Bau- und Planungskommission bei. Der Beizug von Fachberatern während der Projektierung ist auf Wunsch der Bauherrschaft möglich. Sofern Baubereiche nicht mit Gebäuden bebaut werden, sind sie wie die an den Baubereich angrenzenden Bereiche zu gestalten. Es wird ein hoher Anteil an klimausgleichenden und biodiversitätsfördernden Grünflächen mit schattenspendenden Büschen und Bäumen sowie einem hohen Anteil unversiegelter, versickerungsfähiger Flächen angestrebt. Es ist eine standortgerechte, mehrheitlich durch einheimische Arten geprägte Bepflanzung zu wählen.

An den im Überbauungsplan bezeichneten Stellen sind Bäume zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Lage der Bäume darf maximal 5 m vom im Plan bezeichneten Standort abweichen, sofern ein minimaler Abstand zum Strassenrand von 1.5 m gewährleistet wird. Entlang dem Trottoir der Bützbergstrasse ist der Abschluss wie bis anhin mit einer Mauer zu erhalten oder mit einer neuen Mauer zu gestalten, die

durch mindestens drei Zugangstreppen zu unterbrechen ist. Der bestehende Brunnen ist zu erhalten. Abgrenzungen von privaten gegenüber öffentlichen und gemeinschaftlichen Bereichen sind als Bestandteil des Umgebungskonzept zu gestalten. Den Übergängen zu Nachbargrundstücken ist hinsichtlich Gestaltung besondere Beachtung zu schenken.

Gebietsfremde Pflanzen (Neophyten), welche Krankheiten übertragen, die Gesundheit gefährden oder die biologische Vielfalt bedrohen können, dürfen nicht freigesetzt werden. Bereits bestehende Vorkommen sind aus dem Wirkungsbereich der ÜO zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

#### **3.4.4 Öffentlicher Aussenraum**

Die Differenzierung des Charakters der Aussenräume erfolgt aufgrund der Lage im Areal. Der öffentliche Aussenraum umfasst die öffentlichen, für die breite Allgemeinheit zugänglichen, Aussenbereiche insbesondere den Platzbereich sowie den erhöhten Gehweg zwischen den Baubereichen und der Bützberg- und Talstrasse. Er ist als attraktiver und durchlässiger Aussenraum zwischen den Gebäuden und dem Strassenraum und im Sinne der Grundzüge des Richtprojekts (vgl. Ziffer 2.4) zu gestalten.

#### **3.4.5 Umgebungsbereich**

Der Umgebungsbereich umfasst die privaten und gemeinschaftlichen Aussenbereiche, Hauszugänge, Spiel- und Aufenthaltsflächen, Wege sowie allfällige Zugänge zum Untergeschoss resp. der Einstellhalle. Er ist als attraktiver und durchlässiger Aussenraum und im Sinne der Grundzüge des Richtprojekts zu gestalten und zu begrünen. Private Aussensitzplätze sind offen und nach einem einheitlichen Konzept im Sinne des Richtprojekts zu gestalten und zusammen mit den Hauptbauten zu realisieren.

#### **3.4.6 Übergangsbereich öffentlicher Aussenraum und Umgebungsbereich**

Die Abgrenzung des öffentlichen Aussenraums und Umgebungsbereichs soll mit der Überbauungsordnung noch nicht exakt festgelegt werden, um für das Baubewilligungsverfahren einen angemessenen Projektierungsspielraum zu wahren. Der Übergangsbereich öffentlicher Aussenraum und Umgebungsbereich kann im Übergangsbereich entsprechend abgestimmt auf die Erdgeschossnutzung und damit verbunden auf den Öffentlichkeitsgrad gestaltet werden.

#### **3.4.7 Grössere Spielfläche**

Gemäss Art. 46 BauV muss ab der 21. Familienwohnung eine grössere Spielfläche sichergestellt werden. Aufgrund besonderer Umstände (für diesen Standort angemessenen, dichte Bauweise mit hoher gestalterischer Qualität) ist die Erstellung einer grösseren Spielfläche im Perimeter nicht möglich. Diese grössere Spielfläche wird ausserhalb des ÜO-Perimeters auf dem öffentlich zugänglichen Rasenspielfläche des Schulhaus Kreuzfeld sichergestellt. Diese Rasenspielfläche mit einer Fläche von

über 8'000 m<sup>2</sup> wird bereits heute entsprechend genutzt, weist optimale Proportionen und Terrainverhältnisse auf, liegt in unmittelbarer Nähe des Planungsperimeters (rund 200 bis 400 m Gehdistanz), ist über die bestehenden Fusswege zu erreichen und jederzeit zugänglich. Für die rechtliche Sicherstellung des Nachweises einer grösseren Spielfläche wird die kommunale Verordnung zur Benützung der Sportanlagen durch die Stadt Langenthal angepasst und um baubewilligungsfreie Nutzungen ergänzt.



Abb. 9 Luftbild mit Planungserimeter und Schulanlage Kreuzfeld

### 3.4.8 Aufenthaltsbereiche, Kinderspielplätze

Die nach BauV erforderlichen Kinderspielplätze, Aufenthaltsbereiche sind im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Gemäss Art. 45 ff BauV hat die Fläche der Kinderspielplätze wenigstens 15 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen der Familienwohnungen zu entsprechen. Für Aufenthaltsbereiche sind zusätzlich 5 Prozent der Hauptnutz- und Konstruktionsflächen aller Wohnungen, pro Mehrfamilienhaus mindestens aber 20 m<sup>2</sup>, vorzusehen. Die Fläche mindestens 2 m breiter Terrassen, Balkone und dergleichen kann zur Hälfte an den erforderlichen Aufenthaltsbereich angerechnet werden.

Berechnungen auf Basis des Richtprojekts gehen von einem Bedarf von rund 150 m<sup>2</sup> Aufenthaltsbereichen und rund 260 m<sup>2</sup> Kinderspielplätze aus. Diese können innerhalb des ÜO-Perimeters bereitgestellt werden. Deren genaue Fläche und Anordnung ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen.

## **3.5 Erschliessung und Parkierung**

### **3.5.1 Fusswegverbindungen**

Entlang der Bützbergstrasse und der Talstrasse ist eine mit einem Hartblag versehene, durchgängige Fusswegverbindung im Sinne des Richtprojekts zu realisieren. Damit wird die bestehende Fusswegverbindung gesichert. Zwischen den Baubereichen B1/B2 und C1/C2 ist von der Bützbergstrasse zur Parzelle Nr. 1379 eine durchgängige Fusswegverbindung zu realisieren. Der übrige Bereich des Areals ist angemessen zu durchwegem. Die Ausgestaltung und die genaue Lage dieser Fusswegverbindungen ist im Baubewilligungsverfahren festzulegen.

### **3.5.2 Erschliessungs- und Parkierungsbereich / Zu- und Wegfahrt**

Die Zu- und Wegfahrt zur Einstellhalle erfolgt ab der Talstrasse. Mit der ÜO werden für die Einstellhallenerschliessung zwei Varianten gemäss Ziffer 2.5 ermöglicht. Der Erschliessungs- und Parkierungsbereich dient der Zufahrt zum Untergeschoss, der Anlieferung und als Parkfläche für Motorfahrzeuge. Wo der Erschliessungs- und Parkierungsbereich nicht zur Zufahrt, Anlieferung oder Parkierung dient, kann er gemäss den Bestimmungen des Umgebungsbereichs genutzt und gestaltet werden.

### **3.5.3 Abstellplätze**

Die Anzahl Abstellplätze für Motorfahrzeuge und Motorfahräder für Nutzungen innerhalb der Baubereiche richten sich nach der übergeordneten Gesetzgebung (Art. 51ff der kantonalen Bauverordnung, BauV), wobei je Wohnung maximal 1.0 Motorfahrzeug-Abstellplätze zulässig sind. Mit Ausnahme von maximal 8 oberirdischen Besucher- und Kundenparkplätzen sind die Abstellplätze für Motorfahrzeuge unterirdisch in einer Einstellhalle zu erstellen. Bezüglich Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ist Art. 56a BauV massgebend. Demnach ist beim Neubau von Mehrfamilienhäusern für alle Abstellplätze eine Stromzuleitung zur Ladestation (Ausbaustufe C1 gemäss SIA Merkblatt 2060 «Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden») vorzusehen. Bei allen übrigen Nutzungen sind für mindestens 20 % der Abstellplätze, jedoch mindestens eine, betriebsbereite Ladestationen vorzusehen (Ausbaustufe D).

Die Anzahl Abstellplätze für Velos richten sich nach der übergeordneten Gesetzgebung. Ein Teil davon ist als Abstellplatz für Lastenfahräder/Spezialfahrzeuge zu konzipieren. 30% des Gesamtbedarfs sind als Kurzzeit- und 70% als Langzeit-Veloabstellplätze zu erstellen. Die Veloabstellplätze sind dezentral bei den Gebäuden zu platzieren.

### **3.6 Weitere Bestimmungen (Energie)**

Mit den Überbauungsvorschriften wird festgelegt, dass bei Neubauten die gewichtete Gesamtenergieeffizienz den kantonal vorgegebenen Grenzwert gemäss KEnV vom 26.10.2011 in der seit 01.01.2023 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.

Bei der Erarbeitung des Bauprojekts ist einem Energiekonzept nachzuweisen, wie die dem Stand der Technik entsprechenden Möglichkeiten bezüglich des Einsatzes erneuerbarer Energien, des Energiesparens und der Nahwärmeversorgung ausgeschöpft werden.

Mit diesen Energievorschriften wird eine zukunftsgerichtete, nachhaltige Energieversorgung des Areals sichergestellt.

## **4. Auswirkungen (Bericht nach Art. 47 RPV)**

### **4.1 Übereinstimmung mit übergeordnetem Recht**

Mit der ÜO wird für das Areal die planungsrechtliche Voraussetzung für die bauliche Entwicklung gemäss Zielsetzung der nationalen und kantonalen Gesetzgebung (Siedlungsentwicklung nach Innen) geschaffen. Die ÜO auf Basis eines qualitätssichernden Verfahrens gewährleistet im Zusammenhang mit dem Strassenraum eine hohe Qualität.

Weiter entspricht die Planung den im kommunalen Siedlungsrichtplan festgelegten Absichten, die Kernstadt in diesen Bereich zu erweitern (Massnahmenblatt S.1.3.2 „Erweiterung und Verdichtung Kernstadt“).

### **4.2 Haushälterische Nutzung des Bodens**

Mit der vorliegenden Planung wird das Nutzungsmass der bestehenden Mischzone MZ3 massgeblich erhöht. Derzeit gilt in der MZ3 eine AZ von 0.8, was einer GFZo von ca. 0.88 entspricht. Die ÜO sieht analog dem Richtprojekt eine GFZo von knapp 1.8 vor. Durch den Erlass der ÜO wird eine Mehrnutzung von ca. 2'100 m<sup>2</sup> oberirdischer Geschossfläche ermöglicht (vgl. Tabelle unten). Damit wird ein massgeblicher Beitrag zur Siedlungsentwicklung nach innen geleistet und der Boden haushälterisch genutzt.

		anrechenbare Grundstücksfläche	Nutzungsmass (GFo)
bisher	Mischzone MZ3	2'320 m <sup>2</sup>	2'042 m <sup>2</sup> *
neu	ÜO	2'320 m <sup>2</sup>	4'140 m <sup>2</sup>
<b>Mehrnutzung</b>			<b>2'028 m<sup>2</sup></b>

\* AZ von 0.80, entspricht einer GFZo von ca. 0.88

Mit der vorliegenden Planung wird ein bereits bebautes Areal (kein Kulturland) umgezont. Gemäss kantonalem Richtplan ist in diesem Fall in der Stadt Langenthal (Raumtyp Urbane Kerngebiete der Agglomerationen) ein minimales Nutzungsmass von mindestens 0.8 GFZo festzulegen. Dieses Mass wird mit der minimalen GFZo von 1.6 für die ÜO gewährleistet.

### 4.3 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.

### 4.4 Ortsbild

Langenthal ist im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung aufgenommen. Die ÜO befindet sich in der Umgebungszone<sup>1</sup> II. Diese wird im Inventar folgendermassen beschrieben: „Gewerbebereich zwischen Marktgasse und Bahnhof, zentrumsnaher, baulich sehr durchmischter Bereich in Umgestaltung“. Die Umgebungszone hat die Aufnahmekategorie b<sup>2</sup> und das Erhaltungsziel B<sup>3</sup>. Im Perimeter der ÜO befindet sich keine Baugruppe oder Objekt gemäss Bauinventar. Westlich der ÜO besteht ein erhaltenswertes Gebäude (Bützbergstrasse 13). Diesem Gebäude wird durch die ÜO angemessen Rechnung.

Mit dem gewählten Vorgehen, in welchem der Bebauungsvorschlag zusammen mit der Stadt, Investoren und Architekten sowie externer Fachexperten im Rahmen eines Workshopverfahrens erarbeitet wurde kann trotz der massgeblichen Verdichtung eine gute Einpassung ins Ortsbild gewährleistet werden (vgl. Fachbericht im Anhang 2). Mit der ÜO inkl. Richtprojekt werden die Qualitäten sowie die Einpassung in das Ortsbild planungsrechtlich gesichert.

Die Beurteilung des Vorhabens Bauvorhabens durch die Stadt sowie durch externe Fachpersonen gewährleistet die Umsetzung der wesentlichen

- 
- 1 Bereich von begrenzter Ausdehnung, meist in enger Beziehung zur schützenswerten Bebauung; Grünflächen, z. B. Hosteten, Wiesland oder Dorfanger, Rebhang, Parkanlage, Areal öffentlicher Bauten.
  - 2 Aufnahmekategorie B: hat ursprüngliche Struktur, d. h. das historische Gefüge der Räume besteht, die Mehrheit der Bauten hat ähnliche epochenspezifische oder regional typische Merkmale.
  - 3 Erhaltungsziel B: Erhalten der Struktur Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.

Qualitäten und Bestandteile des Richtprojekts und eine hohe gestalterische Qualität des Vorhabens. Im Weiteren ist im Rahmen der Ausarbeitung der Baugesuchsakten der Einbezug der Verfasser des Richtprojekts (Bakker et Blanc Architekten) insbesondere in gestalterischen Fragen (z.B. Fassaden, etc.) vorgesehen.

#### 4.5 Verkehr

Für eine Grobabschätzung des Verkehrsaufkommens wird vom Richtprojekt mit ca. 33 unterirdischen Bewohner- resp. Mitarbeiterabstellplätze und maximal 8 oberirdischen Besucher- und Kundenabstellplätzen ausgegangen. Im Baubewilligungsverfahren sind die übergeordneten Vorgaben der BauV zu berücksichtigen. Erfahrungsgemäss werden Abstellplätze zu Wohnungen resp. Mitarbeiterparkplätze in Quartieren mit guter Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr 1–2 Mal pro Tag umgeschlagen (Annahme 3 Fahrten pro Tag). Bei den Kundenparkplätzen werden 2–3 Belegungen pro Tag angenommen (5 Fahrten pro Tag).

26 Bewohner- und Besucher-PP	x 3 Fahrten	84 Fahrten/Tag
8 Mitarbeiter-PP	x 3 Fahrten	24 Fahrten/Tag
8 Kunden-PP	x 5 Fahrten	40 Fahrten/Tag
Schätzung durchschnittliches tägliches Verkehrsaufkommen (DTV):		<b>148 Fahrten/Tag</b>

Gestützt auf diese Annahme wird durch die vorgesehene Nutzung ein durchschnittlicher täglicher Verkehr (DTV) von ca. 148 Fahrten generiert. Es kann davon ausgegangen werden, dass die berechneten 148 Fahrten sowohl von der Talstrasse als auch von der Bützbergstrasse aufgenommen werden können. Dies insbesondere, da durch die bestehenden Nutzungen auf dem Areal, wenn auch in geringerem Mass, bereits heute Fahrten verursacht werden.

Öffentliche Langsamverkehrsverbindungen werden durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt. Die Erschliessung des Areals für den Fussverkehr erfolgt über mehrere Zugänge an der Bützbergstrasse und der Talstrasse. Die Fussgängerverbindung entlang der Bützbergstrasse wird mit den Überbauungsvorschriften gesichert. Fahrradabstellplätze sind im Baubewilligungsverfahren in ausreichender Anzahl nachzuweisen. Weiter ist das Areal durch den öffentlichen Verkehr gut erschlossen (ÖV-Güteklasse B).

## 4.6 Strassenabstand

Gemäss Baureglement der Gemeinde gilt entlang der Bützbergstrasse ein Strassenabstand von 5.0 m gemessen ab der Grenze des öffentlichen Strassenraums (im vorliegenden Fall Trottoirhinterkante). Gemäss Art. 80 des Strassengesetzes kann das zuständige Gemeinwesen in Nutzungsplänen oder in der Gesetzgebung andere Abstände festlegen als jene, die im SG vorgesehen sind. Bei der Bützbergstrasse handelt es sich um eine Gemeindestrasse. Mit Zustimmung der kantonalen Strassenaufsichtsbehörde kann die Gemeinde im Rahmen lokaler ÜOs entlang von Gemeindestrassen besondere Abstände festlegen.

Mit der ÜO werden auf Basis des Richtprojekts Baubereiche ausgeschieden, die rund 3.40 m an den Strassenrand, respektive rund 2.40 m an die Trottoirhinterkante heran reichen und damit den Strassenabstand unterschreiten. Damit werden die im Rahmen des Workshopverfahrens aus Gründen der städtebaulichen Eingliederung und Fassung des Strassenraums entsprechend gesetzten Baukörper ermöglicht. Die Bäume haben einen Abstand vom Strassenabstand von mindestens 3.0 einzuhalten.

## 4.7 Lärm und Luft

### 4.7.1 Lärmimmissionsgrenzwerte

Die ÜO wird der Lärmempfindlichkeitsstufe ES III gemäss Art. 43 LSV zugeordnet. Die massgebenden Lärmquellen sind die Bützberg- und die Talstrasse.

Als Ausgangslage für eine UeO besteht eine im April 2022 erarbeitete Lärmuntersuchung der Prona AG (vgl. Beilage). Diese wurde im Februar 2023 durch Grolimund + Partner AG aktualisiert und zu einer stockwerkscharfen Lärmbeurteilung als Grundlage für ein stufengerechtes Massnahmenkonzept weiterentwickelt (vgl. Beilage).

Gemäss Lärmuntersuchung vom 16. Februar 2023 sind die IGW in den oberen Etagen (teilweise nur knapp) eingehalten. Im Erdgeschoss der Baubereiche A2 und B2 sind die IGW um 1 dBA überschritten.

Die Einhaltung der massgebenden Immissionsgrenzwerte ist mit geeigneten Massnahmen sicherzustellen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Gemäss Lärmuntersuchung sind folgende Massnahmen, respektive Kombinationen davon, denkbar:

- Massnahmen an der Quelle wie Geschwindigkeitsreduktionen, Lärmarm Belag oder Verkehrslenkende Massnahmen (eine Umsetzung von Tempo 30 im Projektperimeter steht derzeit zur Diskussion. Eine Temporeduktion auf Tempo 30 würde die Emissionen sowohl tags als auch nachts um ca. 4 dBA verringern und dazu führen, dass die IGW an allen Fassaden eingehalten werden können)

- Massnahmen im Ausbreitungsbereich
- Massnahmen am Gebäude wie Zurückversetzen der Fassade, Nutzungsanordnung, Grundrissgestaltung / Anordnung der lärmempfindlichen Räume, Gestalterische Massnahmen. Falls in den EG der Gebäude A2 und B2 in den nordseitig ausgerichteten Räumen Gewerbe untergebracht wird, sind die IGW eingehalten.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die durch die Planung verursachten zusätzlichen Fahrten (vgl. Ziffer 4.5) keine unzulässigen Auswirkungen auf die Lärmbelastung haben.

#### **4.7.2 Luftreinhaltung**

Gemäss Arbeitshilfe zur Berechnung der Belastbarkeiten von Strassen aus Sicht Luftreinhaltung sind im Kerngebiet von Agglomerationen die ca. 148 Fahrten pro Tag wären selbst bei sehr hoher Ausgangsbelastung unproblematisch, ohne dass Überschreitungen der Grenzwerte der Luftreinhalteverordnung zu erwarten sind. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass keine unzulässigen Auswirkungen auf die Luftbelastung verursacht werden.

### **4.8 Ver- und Entsorgung**

#### **4.8.1 Energie**

Mit über die kantonalen Festlegungen hinausgehenden Vorgaben in den Überbauungsvorschriften (vgl. Ziffer 3.6) wird eine zukunftsgerichtete, nachhaltige Energieversorgung des Areals sichergestellt. Die Vorschrift, dass der gewichtete Energiebedarf nach KenV um 10 % unterschritten werden muss.

Der Energieträger wird im Rahmen der weiteren Projektierung und in Abstimmung auf die künftige Nutzung festgelegt. Denkbar ist beispielsweise die Nutzung von Grundwasser, Pellets (wie kommunale Energierichtplan (Stand Vorprüfung April 2022 vorgesehen) oder der Anschluss an ein Wärmenetz. Weiter ist die Eigenstromerzeugung mittels Photovoltaikanlage vorgesehen.

#### **4.8.2 Weitere Werke**

Das Areal ist durch Wasser, Abwasser und weitere Werke erschlossen. Der aktuelle generelle Entwässerungsplan (GEP) sowie der aktuelle generelle Wasserversorgungsplan (GWP) sind zu berücksichtigen.

#### **4.8.3 Abfall**

Die Anordnung der Abfallcontainer wird im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens in Absprache zwischen der Grundeigentümerschaft und der zuständigen städtischen Stelle festgelegt. Voraussichtlich werden die

Abfallcontainer im Untergeschoss angeordnet und für die Entsorgung oberirdisch bereitgestellt.

#### **4.9 Gewässerschutz**

Der Planungserimeter 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. Das Vorhaben sieht keine Anlagen vor, die unter dem mittleren Grundwasserspiegel liegen. Die Grundstücksentwässerung erfolgt gemäss übergeordneter Gesetzgebung.

#### **4.10 Planungsbedingter Mehrwert**

Das Mass der Nutzung wird mit der ÜO gegenüber der heutigen Wohnzone W3 massgeblich erhöht (vgl. Ziffer 4.2). Dadurch entsteht ein planungsbedingter Mehrwert. Dieser wird gestützt auf das kommunale Reglement zur Mehrwertabschöpfung der Stadt Langenthal (seit 1.1.2019 in Kraft) abgeschöpft.

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. 142-142f 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 Um- und Aufzonungen eine Mehrwertabgabe von 30% des planungsbedingten Mehrwerts vorzusehen.

#### **4.11 Weitere Themen**

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

- Archäologische Objekte
- Altlasten / belastete Standorte
- Störfallvorsorge
- Naturgefahren
- Gewässerraum
- Fruchtfolgeflächen (FFF)
- Kulturland
- Wald

- Naturschutz (Naturschutzobjekte, Hecken und Feldgehölze, Ufervegetation, geschützte Arten, Wildtierkorridore)

## 5. Verfahren

### 5.1 Planungsablauf

Der Erlass der ÜO „Bützbergstrasse“ 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 ergibt sich somit ungefähr folgender Ablauf:

Entwurf und Konsolidierung	bis Mitte 2019
Beschluss Gemeinderat	Herbst 2019
Mitwirkung	Winter 2019 / 2020
Auswertung Mitwirkung und Beschluss Gemeinderat	Frühjahr 2020
Vorprüfung	bis Anfang 2021
Weiterentwicklung Richtprojekt	bis Frühjahr 2022
Bereinigung ÜO und Beschluss Gemeinderat	bis Frühjahr 2023
Öffentliche Auflage	Juni / Juli 2023
Beschlussfassung Gemeinderat	anschliessend
Beschlussfassung Stadtrat	anschliessend
Genehmigung AGR	anschliessend

### 5.2 Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung wurde im Anzeiger vom 19. Dezember 2019 publiziert und fand vom 20. Dezember 2019 bis zum 31. Januar 2020 statt. Im Rahmen der Mitwirkung wurden zwei Eingaben gemacht.

Die Mitwirkungseingaben beinhalten die Bemerkung, dass keine BKW-Leitungen betroffen sind und den Wunsch auf eine Wegverbindung auf Grundstücken ausserhalb des Wirkungsbereichs der ÜO zu verzichten. Aufgrund der im Mitwirkungsbericht dargelegten Stellungnahmen resultieren aus den Eingaben keine Änderungen der Überbauungsordnung.

### 5.3 Vorprüfung

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

Aufgrund der Vorprüfung wurden insbesondere Anpassungen bezüglich Strassenlärm, im Zusammenhang mit der BMBV sowie weitere primär formelle Anpassungen der Planung vorgenommen.

Im Weiteren wurde das Vorhaben in diesem Zeitraum weiterentwickelt (vgl. Ziffer 1.3), was zu Anpassungen und Präzisierungen der ÜO beispielsweise bezüglich Aussenraumgestaltung, Dachgestaltung und Höhenmasse führte.

#### **5.4 Öffentliche Auflage und Einsprachen**

Im Rahmen der öffentlichen Auflage konnten Personen, die von der Planung in eigenen schutzwürdigen Interessen betroffen sind und berechtigte Organisationen gemäss Art. 35 und 60 BauG Einsprache erheben.

Während der Auflagefrist vom 30. Juni bis 31. Juli 2023 gingen keine Einsprachen oder Rechtsverwahrungen ein.

#### **5.5 Beschlussfassung und Genehmigung**

Die Beschlussfassung der vorliegenden ÜO mit Zonenplanänderung erfolgt nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat am 18. Oktober 2023 durch den Stadtrat vom ....

**Anhang: Fachbericht der Fachmitglieder der  
kommunalen Bau- und Planungskommission vom  
21.3.2022**

## **Zweite Überarbeitung Vorprüfung Überbauungsordnung ÜO Nr. 45 «Bützbergstrasse»**

Projektbearbeiter/in: Ducksch Anliker, Jurastrasse 18, 4900 Langenthal mit Bakker & Blanc architectes BABL, Lausanne

Die Parzellen befinden sich in an der für Langenthal bedeutenden Schnittstelle von den Vororten zum Stadtkern, in der ISOS Umgebungszone II mit Erhaltungsziel b sowie angrenzend an die denkmalgeschützte Liegenschaft Bützbergstrasse 13 (Spichigerhaus).

### **Fachbericht**

#### **Ausgangslage**

Im Rahmen eines Workshop-Verfahrens wurde 2015 ein Richtprojekt für die Bebauung des Areals ausgearbeitet und im Herbst 2021 überarbeitet. Aufgrund des negativen Fachberichts vom 04.10.2021 wurde das Projekt ein weiteres Mal revidiert und am 21.03.2022 präsentiert.

Das Projekt sieht drei Neubauten entlang der Bützbergstrasse vor, wobei zwei dieser Bauten in der Tiefe gestaffelt sind, um dadurch einen gebührenden Abstand zum Spichigerhaus (Bützbergstrasse 13) zu gewährleisten. Alle Bauten werden über einen öffentlichen Aussenraum entlang der Bützbergstrasse respektive der Ringstrasse erschlossen und bieten private Gärten im rückwärtigen Parzellenbereich an. Auch in der Fassadengestaltung wird die Zweiteilung aufgegriffen, wobei sich die Sockelhöhe, die Materialisierung und die Öffnungstypologie an den Bestandsbauten (Spichigerhaus und Metzgerhaus) orientiert.

#### **Empfehlung:**

Das Resultat der erneuten Überarbeitung überzeugt durch eine fundierte ortsbauliche Analyse und eine stringente Weiterentwicklung des Workshop-Projektes. Die Fachexperten begrüssen, dass die Gebäudekubatur im Zuge der Projektrevision wieder leicht verkleinert werden konnte.

Auf der Ebene der Aussenraumgestaltung verhilft die klare Differenzierung von öffentlichen und halböffentlichen Räumen den Bauten nun zu einer plausiblen Adressbildung. Die Aussenräume sind präzise auf die verschiedenen Nutzungen hin abgestimmt und der Erhalt bestehender Umgebungselemente im Bereich des Hochrottoirs (Natursteinborde, Treppen) integriert das Projekt sensibel im Kontext.

Die Ausbildung einer leichten Hochparterre-Situation ermöglicht auch für die Erdgeschosswohnungen ein gewisses Mass an Privatheit. Durch die Überarbeitung des Wohnungsspiegels hin zu grösseren (Familien-) Eigentumswohnungen wird eine Spielfläche auf dem Gelände notwendig, welche geschickt auf der Ostseite der beiden niedrigen Baukörper angeordnet wird.

Auch auf der Ebene der Grundrissgestaltung bringt die Überarbeitung eine Klärung, indem die vormals aus dem Volumen ausgreifenden Liftkerne nun wieder ins Volumen integriert wurden. Zudem orientiert sich die Anordnung der Wohnungen auch wieder an die volumetrische Gliederung der Bauten in Vorder- und Hinterhaus.

Die vorgelegten Fassadenstudien knüpfen an das Workshop-Projekt an und wurden stringent weiterentwickelt. Die ruhige Fassadengestaltung mit hochrechteckigen Fensterformaten, zweiteiliger Gliederung im Aufriss, hochwertiger Materialisierung und sensibler Farbgebung in Abstimmung auf das ortsbauliche Umfeld wird begrüsst.

Die Fachexperten empfehlen, die im vorliegenden Projekt angelegten Qualitäten in der nun folgenden Projektierungsphase auch auf der Materialisierungsebene weiterzuverfolgen. Im Speziellen soll darauf geachtet werden, dass die Thematik des massiven Sockels und der darüber errichteten Riegkonstruktion auch auf der konstruktiven Ebene hochwertig ausgeführt wird und sich nicht nur auf die oberflächliche Übersetzung eines Bildes beschränkt.

Bern, 21.03.2022                      Pascale Bellorini  
Architektin ETH BSA SIA

Basel, 21.03.2022                    Adrian Kast  
Architekt HTL BSA SIA



---

## Schulzentrum Kreuzfeld; Schulhaus K3, Krippenstrasse 15; Zwischensanierung: Mehrkosten und Anpassungen des Ausführungsprojektes: Genehmigung und Bewilligung eines Nachkredites

---

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident  
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

### 1. Grundlagen

- Vorakten
- Stadtratsbeschluss vom 26. Oktober 2020, Trakt. 2
- Gemeinderatsbeschluss vom 6. April 2022, Trakt. 1
- Bericht und Antrag vom 18. Juli 2023 des Stadtbauamtes mit den darin erwähnten Beilagen
- Protokollauszug vom 15. August 2023 der Bau- und Planungskommission, Takt. 6
- Protokollauszug vom 29. August 2023 der Umweltschutz- und Energiekommission, Trakt. 5
- Protokollauszug vom 5. September 2023 der Finanzkommission, Trakt. 3
- Gemeinderatsbeschluss vom 18. Oktober 2023, Trakt. 1

### 2. Inhalt der Vorlage

Der Inhalt der Vorlage ergibt sich aus dem Bericht und Antrag vom 18. Juli 2023 des Stadtbauamtes (= Beilage). Es wird auf dieses Dokument, die übrigen Vorakten und die mündlichen Ausführungen des zuständigen Mitgliedes des Gemeinderates anlässlich der Sitzung des Stadtrates vom 27. November 2023 verwiesen.

### 3. Vorberatende Behörden

- Die **Bau- und Planungskommission (BPK)** behandelte die Vorlage anlässlich ihrer Sitzung vom 15. August 2023 und verabschiedete sie unverändert und zustimmend zu Händen der weiteren Beratung.
- Die **Umweltschutz- und Energiekommission (UEK)** behandelte die Vorlage anlässlich ihrer Sitzung vom 29. August 2023. Sie verabschiedete die Vorlage unverändert und zustimmend zu Händen der weiteren Beratung.
- Die **Finanzkommission** behandelte die Vorlage anlässlich ihrer Sitzung vom 5. September 2023 und verabschiedete sie ebenfalls unverändert und zustimmend zu Händen der weiteren Beratung.
- Der **Gemeinderat** behandelte das Geschäft an seiner Sitzung vom 18. Oktober 2023 und verabschiedete es 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. 4 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichts vom 18. Oktober 2023 beschliesst:

1. Von den während der Bauausführung des Projektes vom 26. Oktober 2020 betreffend die Zwischensanierung im Schulzentrum Kreuzfeld, Schulhaus K3, Krippenstrasse 15, entstandenen Mehrkosten von Fr. 70'000.00 wird Kenntnis genommen. Die entsprechenden Anpassungen des Ausführungsprojektes werden genehmigt.
2. Die weiteren Anpassungen des Ausführungsprojektes für Akustikmassnahmen in den Schulzimmern und im Lehrerzimmer mit Mehrkosten von Fr. 90'000.00 werden genehmigt.
3. Der für die entstandenen bzw. anfallenden Mehrkosten erforderliche Nachkredit in der Höhe von Fr. 160'000.00 wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 6610.5040.27 "Zwischensanierung Schulhaus K3", bewilligt.
4. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.



# Gemeinderat

Stadtratssitzung vom 27. November 2023

**Traktandum Nr. 3**

Berichterstattung: Stadtpräsident Reto Müller, Ressortvorsteher Bau- und Planungswesen

Langenthal, 18. Oktober 2023

**IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

Der Stadtpräsident:

Reto Müller

Der Stadtschreiber:

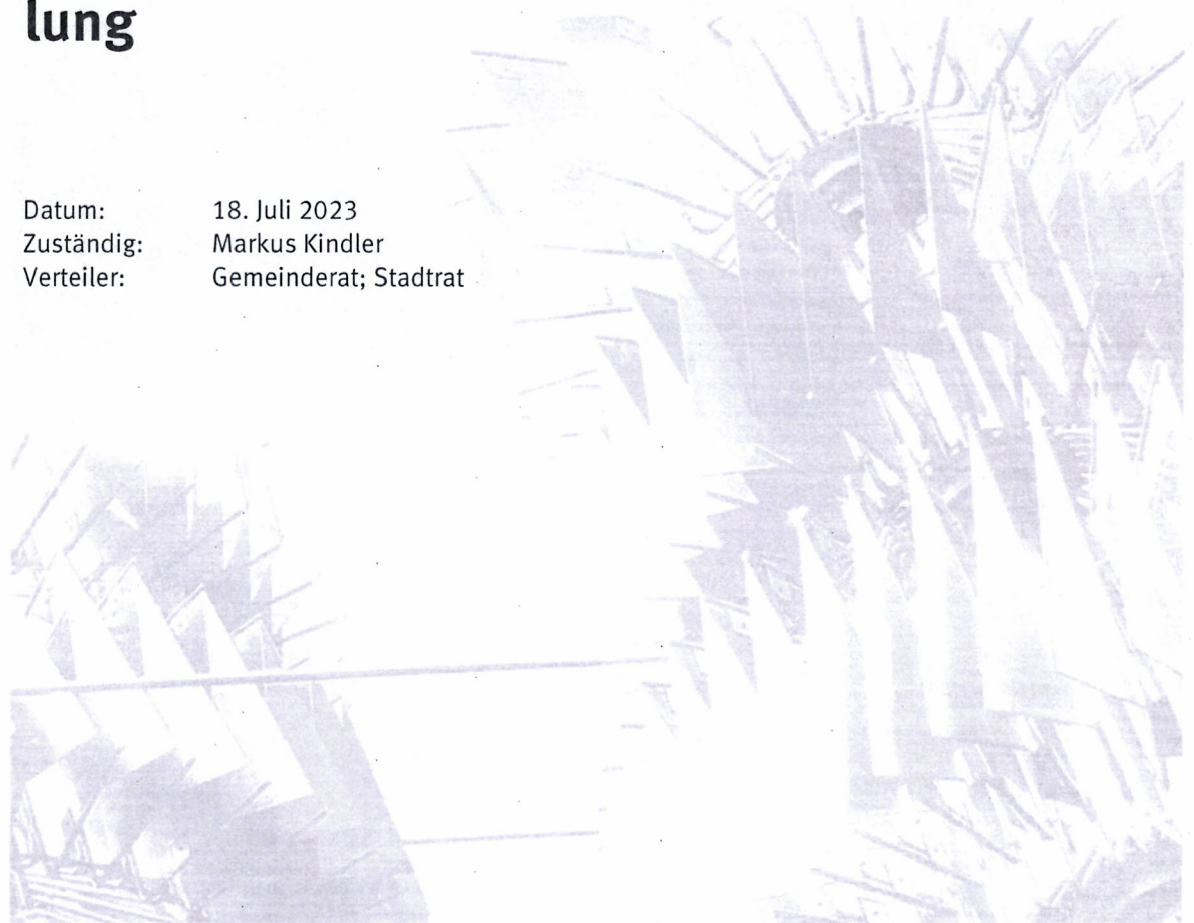
Daniel Steiner

- Beilage: Bericht und Antrag vom 18. Juli 2023 des Stadtbauamtes (ohne Beilagen)



**Schulzentrum Kreuzfeld, Schulhaus K3,  
Krippenstrasse 15, 4900 Langenthal;  
Zwischensanierung; Anpassungen Aus-  
führungsprojekt; Genehmigung; Bewilligung  
eines Nachkredits in der Höhe von  
Fr. 160'000.00; Verabschiedung zu Händen  
des Stadtrates; Zustimmung; Auftragsertei-  
lung**

Datum: 18. Juli 2023  
Zuständig: Markus Kindler  
Verteiler: Gemeinderat; Stadtrat





Inhaltsverzeichnis

1	Das Wichtigste in Kürze	4
1.1	Allgemein	4
1.2	Kostenüberschreitung während der Bauausführung	4
1.3	Nachkredit für notwendige Akustikmassnahmen in den Schulzimmern	4
2	Grundlagen	5
3	Ausgangslage und Handlungsbedarf	5
3.1	Allgemein	5
3.2	Kostenüberschreitung während der Bauausführung	5
3.2.1	<i>Ausführung Böden und Wände im Untergeschoss / Projektänderung</i>	5
3.2.2	<i>Aussenrampe</i>	6
3.2.3	<i>Total voraussichtliche Mehrkosten</i>	6
3.3	Nachkredit für notwendige Akustikmassnahmen in den Schulzimmern	6
3.4	Behandlung in den Kommissionen sowie im Gemeinderat im Frühling 2022	7
3.5	Sistierung wegen budgetlosem Zustand	8
4	Projektorganisation	8
5	Methodik/Vorgehen	8
6	Vor- und Nachteile verschiedener Varianten	8
6.1	Nachkredit für die entstandenen Mehrkosten während der Bauausführung	8
6.2	Nachkredit für notwendige Akustikmassnahmen in den Schulzimmern	8
7	Ergebnis	8
8	Konsequenzen bei Ablehnung	9
9	Auswirkungen auf die Verwaltung (Personalbestand, Infrastruktur, Organisation)	9
10	Finanzielle Auswirkungen	9
10.1	Mehrkosten während der Bauausführung	9
10.2	Kosten für notwendige Akustikmassnahmen in Schulzimmern und Lehrerzimmer	9
10.3	Total Nachkredit	9



10.4	Angaben zur Aktivierung und Abschreibung der Investition	9
10.5	Finanzierungsnachweis / Berücksichtigung der Kosten im Finanzplan	10
11	Stellungnahme Dritter	10
12	Mitberichte aus der Verwaltung	10
12.1	Stellungnahme Amt für Bildung, Kultur und Sport (ABiKuS)	10
13	Terminprogramm zur Realisierung	10
14	Kommunikation	10
15	Zuständigkeiten zum Beschluss	10
16	Beschlussentwurf	11



## **1 Das Wichtigste in Kürze**

### **1.1 Allgemein**

Am 26. Oktober 2020 genehmigte der Stadtrat das Ausführungsprojekt betreffend die Zwischensanierung im Schulhaus K3 auf dem Areal des Schulzentrums Kreuzfeld und bewilligte gleichzeitig den dazu erforderlichen Verpflichtungskredit in der Höhe von Fr. 1'320'000.00.

### **1.2 Kostenüberschreitung während der Bauausführung**

Während im Erdgeschoss und den beiden Obergeschossen nur geringe bauliche Massnahmen vorgesehen waren, umfasste das Projekt der Zwischensanierung des Schulhauses K3 im Untergeschoss den Einbau einer Schulküche und eines zusätzlichen Klassenzimmers. Bei der Ausführung der Bauarbeiten Mitte März 2021 wurde festgestellt, dass im Untergeschoss in den genannten Räumlichkeiten nur teilweise eine Betonbodenplatte vorhanden war (siehe Fotos in Beilage 1). Für das Aufbringen der notwendigen Bodendämmung und Feuchtigkeitsabdichtung ist aber im Sinne einer langfristigen Nutzung eine solide Unterkonstruktion unabdingbar. Aus diesem Grund war der Einbau einer Betonplatte mit einer Stärke von 150 mm unumgänglich. Gleichzeitig wurde entschieden, die Wände nicht wie im Projekt vorgesehen "abdichten", sondern eine diffusionsoffene Wandbeschichtung auf Kalkbasis zu applizieren. Mit dieser Lösung kann eine unbemerkte Schimmelbildung an der bestehenden Wandkonstruktion sowie das Problem der aufsteigenden Feuchtigkeit verhindert werden. Diese baulichen Anpassungen während der Ausführungsphase führten zu Mehrkosten von rund Fr. 55'000.00 zum bewilligten Ausführungskredit. Da die Ausführung der Arbeiten in vollem Gange waren und der Bezug durch das Oberstufenzentrum auf das neue Schuljahr 2021/22 eine fixe Rahmenbedingung war, konnte ein Baustopp zur Einholung eines Nachkredits nicht ins Auge gefasst werden.

Die Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern (procap) machte im Rahmen des Baugesuchsverfahrens die Auflage, dass der Zugang ins Erdgeschoss hindernisfrei auszugestalten sei. Daher musste auf der Westseite des Gebäudes eine Aussenrampe in Metall mit einer maximalen Steigung von 6 % erstellt werden. Bei der Erstellung des Ausführungsprojekts ging man davon aus, dass das Gebäude erst bei einer Gesamtsanierung hindernisfrei sein müsste. Die Mehraufwendungen von rund Fr. 15'000.00 waren daher im Ausführungskredit nicht enthalten.

Diese Ausführungsänderungen führten insgesamt zu Mehrkosten von rund Fr. 70'000.00 gegenüber dem bewilligten Ausführungskredit.

### **1.3 Nachkredit für notwendige Akustikmassnahmen in den Schulzimmern**

Nach Aufnahme des Schulbetriebs im August 2021 musste festgestellt werden, dass die Situation bezüglich Akustik in den Schulzimmern nicht den Erwartungen entspricht und der Unterricht durch den ausgeprägten Nachhall stark beeinträchtigt wird. Dies führt für die Schulleitung und die Lehrerschaft zu inakzeptablen Unterrichtsbedingungen.

Um eine genauere Beurteilung der vorhandenen Raumakustik zu erhalten, wurde die MBJ Bauphysik + Akustik AG beauftragt, Messungen vorzunehmen und zu dokumentieren. Der vorliegende Bericht der MBJ Bauphysik + Akustik AG vom 27. September 2021 (Auszug, Beilage 3) zeigt auf, dass in den Schulzimmern im Erdgeschoss und den Obergeschossen sowie im Lehrerzimmer die Nachhallzeiten deutlich über dem nach Norm SIA 181 anzustrebenden Bereich liegen. In den Räumen im Untergeschoss sowie in den Korridorzonen sind die Werte dank den vorhandenen Deckenverkleidungen genügend, so dass hier keine Massnahmen bezüglich Akustik erforderlich sind.



Die MBJ Bauphysik + Akustik AG schlägt zur Erreichung der erforderlichen akustischen Werte in den Schulzimmern Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss sowie im Lehrerzimmer die Montage von Decken- und Wandabsorbern vor. Für die damit entstehenden Aufwendungen ist ein Nachkredit in der Höhe von Fr. 90'000.00 gegenüber dem bewilligten Verpflichtungskredit für die Zwischensanierung im Schulhaus Kreuzfeld 3 notwendig.

## 2 Grundlagen

- Gemeinderatsprotokoll vom 16. September 2020, Trakt. 5
- Stadtratsprotokoll vom 26. Oktober 2020, Trakt. 2
- Gemeinderatsprotokoll vom 6. April 2022, Trakt. 1

## 3 Ausgangslage und Handlungsbedarf

### 3.1 Allgemein

Am 26. Oktober 2020 genehmigte der Stadtrat das Ausführungsprojekt betreffend die Zwischensanierung im Schulzentrum Kreuzfeld, Schulhaus K3, Krippenstrasse 15. Gleichzeitig bewilligte der Stadtrat den für die Zwischensanierung erforderlichen Verpflichtungskredit in der Höhe von brutto Fr. 1'320'000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 6610.5040.27.

### 3.2 Kostenüberschreitung während der Bauausführung

#### 3.2.1 Ausführung Böden und Wände im Untergeschoss / Projektänderung

Während im Erdgeschoss und den beiden Obergeschossen nur geringe bauliche Massnahmen vorgesehen waren, umfasste das Projekt der Zwischensanierung des Schulhauses K3 im Untergeschoss den Einbau einer Schulküche und eines zusätzlichen Klassenzimmers. Das ganze Untergeschoss wies vor der Sanierung an den Aussen- wie Innenwänden beträchtliche Feuchtigkeitsschäden auf. Für die zukünftige Nutzung war daher für das Untergeschoss eine komplette Sanierung vorgesehen. Im Ausführungsprojekt war vorgesehen, den bestehenden Bodenaufbau bis auf die bestehende Bodenplatte zu ersetzen und die Wände abzudichten. Dabei wurde die Beschaffenheit der Böden, Decken und Wände mittels Sonden ermittelt.

Während den fortschreitenden Bauarbeiten musste Mitte März 2021 festgestellt werden, dass im Untergeschoss in den besagten Räumlichkeiten nur teilweise eine Betonbodenplatte eingebaut war (siehe Fotos in Beilage 1). Um den Anforderungen der neuen Nutzung gerecht zu werden, wurde unter Berücksichtigung der Statik und der bauphysikalischen Aspekte vor Ort gemeinsam mit dem Fachbereich Hochbau des Stadtbauamtes, den Architekten, dem Bauingenieur, dem Bauphysiker sowie den beteiligten Unternehmungen entschieden, eine Betonplatte mit einer Stärke von 150 mm einzubauen. Gleichzeitig wurde entschieden, die Wände nicht wie im Projekt vorgesehen "abdichten", sondern eine diffusionsoffene Wandbeschichtung auf Kalkbasis zu applizieren.

Die Arbeiten, wie das Entfernen der teilweise bestehenden Betonbodenplatte, der Einbau der neuen, tiefer liegenden Bodenplatte, das komplette Entfernen der Verputze an den Aussen- wie Innenwänden auf der ganzen Höhe, das Aufziehen der diffusionsoffenen Wandbeschichtung sowie das Entfernen und die Wiedermontage der sichtbaren Elektroleitungen, waren nicht vorgesehen. Dementsprechend sind diese Kosten im bewilligten Kredit nicht enthalten und führten zu Mehrkosten von rund Fr. 55'000.00. Die Einholung eines Nachkredites während der Ausführung hätte einen sofortigen Baustellenstopp und daraus folgend eine massive Verzögerung des Bezugs durch das Oberstufenzentrum zur Folge gehabt. Die Fertigstellung respektive der Bezug auf den Beginn des Schuljahres 2021/22 war aber eine nicht veränderbare Rahmenbedingung.



### 3.2.2 Aussenrampe

Die Fachstelle Hindernisfreies Bauen Kanton Bern (procap) machte im Rahmen des Baugesuchsverfahrens die Auflage, dass der Zugang ins Erdgeschoss hindernisfrei auszugestalten sei. Dies konnte mit dem Einbau einer Aussenrampe in Metall mit einer maximalen Steigung von 6 % auf der Westseite des Schulgebäudes bewerkstelligt werden. Bei der Erstellung des Ausführungsprojekts ging man davon aus, dass bei einer Teilsanierung des Gebäudes keine Anforderungen an die Hindernisfreiheit gestellt würden, sondern erst bei einer späteren Gesamtsanierung das Gebäude bezüglich Behindertengerechtigkeit zu sanieren sei. Die Mehraufwendungen für die Metallaussenrampe von aufgerundet Fr. 15'000.00 waren daher im Ausführungskredit nicht enthalten.

### 3.2.3 Total voraussichtliche Mehrkosten

Diese unter Punkt 3.2.1 und 3.2.2 erwähnten Mehraufwendungen konnten trotz erzielten Vergabeerfolgen und Einsparungen bei anderen Arbeitsgattungen und Bereichen nicht kompensiert werden, so dass die vorliegende, leicht ergänzte Kostenkontrolle des Architekturbüros Ducksch & Anliker AG vom 30. November 2022 (Beilage 2) zum bewilligten Kredit eine Kostenüberschreitung von Fr. 67'848.00, also rund Fr. 70'000.00, prognostiziert.

## 3.3 Nachkredit für notwendige Akustikmassnahmen in den Schulzimmern

Nach Aufnahme des Schulbetriebs im August 2021 musste festgestellt werden, dass die Situation bezüglich Akustik in den Schulzimmern nicht den Erwartungen entspricht und der Unterricht durch den ausgeprägten Nachhall stark beeinträchtigt wird. Dies führt für die Schulleitung und die Lehrerschaft zu inakzeptablen Unterrichtsbedingungen. Die vorherige Nutzung der Klassenzimmer durch die Unterstufe hatte vor der Teilsanierung zu keinerlei Beanstandungen geführt. Deshalb war im Ausführungsprojekt auf zusätzliche akustische Massnahmen verzichtet worden.

Aufgrund der unbefriedigenden Situation beauftragte das Stadtbauamt die MBJ Bauphysik + Akustik AG, die Raumakustik in den teilsanierten Klassenzimmern und den beiden Lehrerzimmern zu untersuchen und den aktuellen Zustand zu dokumentieren. Der Bericht der MBJ Bauphysik + Akustik AG vom 27. September 2021 (Beilage 3, Auszug) liegt vor. Zur Beurteilung der Raumakustik wurde der aktuelle Zustand mittels Messungen dokumentiert sowie die erforderlichen Massnahmen mit Berechnungen ermittelt. Messungen und Berechnungen erfolgten nach Norm SIA 181 "Schallschutz im Hochbau".

Die Klassenzimmer im Erdgeschoss und den beiden Obergeschossen weisen im aktuellen Zustand keine schallabsorbierenden Elemente auf. Dementsprechend liegen die Nachhallzeiten deutlich über den nach der Schallschutznorm SIA 181 erforderlichen Werten. Die MBJ Bauphysik + Akustik AG empfiehlt in den Klassenzimmern die Montage von Decken- und Wandabsorbern (siehe Planskizzen, Beilage 4).

Das neu erstellte Klassenzimmer im Untergeschoss weist gegenüber den Klassenzimmern in den oberen Geschossen dank den vorhandenen Schallabsorbern an der Decke bessere Werte auf. Ebenfalls genügt die Schulküche den akustischen Anforderungen. Im Untergeschoss sind somit keine Schallschutzmassnahmen erforderlich.

Das Lehrerzimmer im Erdgeschoss weist momentan ebenfalls keine schallabsorbierenden Einbauten auf. Dementsprechend liegen auch in diesem Zimmer die Nachhallzeiten deutlich über dem nach Norm SIA 181 anzustrebenden Bereich. Die MBJ Bauphysik + Akustik AG empfiehlt auch im Lehrerzimmer die Montage von Decken- und Wandabsorbern (siehe Planskizzen, Beilage 4).



Die Korridore vom Erdgeschoss bis ins 2. Obergeschoss weisen dank den vorhandenen Deckenelementen gute Werte auf, so dass in diesen Bereichen keine Schallschutzmassnahmen notwendig sind.

Für die Verbesserung der unbefriedigenden akustischen Situation in den Klassenzimmern im Erdgeschoss bis ins 2. Obergeschoss sowie im Lehrerzimmer ist somit die Montage von Wand- und Deckenabsorbentern gemäss dem Vorschlag der MBJ Bauphysik + Akustik AG erforderlich. Für die dazu entstehenden Erstellungskosten ist ein Nachkredit zum bewilligten Verpflichtungskredit der Zwischensanierung im Schulhaus Kreuzfeld 3 notwendig.

### 3.4 Behandlung in den Kommissionen sowie im Gemeinderat im Frühling 2022

Der ursprüngliche Bericht und Antrag wurde in der Finanzkommission, der Bau- und Planungskommission sowie in der Umweltschutz- und Energiekommission am 22. März 2022 behandelt. Der Rückweisungsantrag der beiden letztgenannten Kommissionen wurde vom Gemeinderat an seiner Sitzung vom 6. April 2022 angenommen. Es wurde dabei beschlossen, dass die Kosten für die Akustikmassnahmen zu verifizieren und die Materialisierung (Steinwolle) zu überdenken seien sowie die Haftungsfrage zu klären sei, ob die Architekten einen Teil der Mehrkosten tragen müssten.

Die Materialwahl für die akustischen Massnahmen wurde nochmals gründlich überprüft. Eine Begehung mit der Schulleitung und dem zuständigen Akustikspezialisten von MBJ Bauphysik + Akustik AG zeigte, dass die Wahl von Holzwoolplatten die für ein Oberstufenzentrum gewünschte hohe mechanische Beanspruchbarkeit mit sich bringt, für eine nachträgliche Montage gut geeignet ist und ein sehr gutes Preis-Leistungsverhältnis aufweist. Die Holzwoolplatte weist das Gütesiegel A+ auf und gilt damit als formaldehydfrei. Der Akustikspezialist wies auch darauf hin, dass zwischen Akustikpanels und Geschossdecke ein Luftraum verbleiben sollte, um einerseits die gewünschte Absorptionswirkung sicherzustellen und andererseits die Geschossdecke weiterhin als Speichermedium nutzen zu können (Bauteilaktivierung). Mit einer leicht veränderten Anordnung der Deckenelemente können die bestehenden Leuchten belassen und müssen nicht versetzt werden. Als Schwachpunkt verblieb die freiliegende Mineralfasermatte auf der Oberseite der Panels.

Diese Problematik wurde bei einer zweiten Begehung mit einem Unternehmer diskutiert. Mit einer seitlichen Schliessung mittels eines Streifens aus einem geeigneten Material könnte diesem Schwachpunkt begegnet werden. Allerdings ginge dabei der erforderliche Luftraum zwischen Panel und Geschossdecke verloren. Als Lösung erwies sich die Konstruktion mit einer Mineralfasermatte im Bereich der Abhängkonstruktion und einer Melaminharzschäumplatte auf der Oberseite des Panels. Die unterliegende Mineralfasermatte ist dabei allseitig umschlossen, so dass sich keine Fasern in die Raumluft verflüchtigen können. Die obere Melaminharzschäumplatte ist etwa 10 cm vom Plattenrand der Holzwoolplatte zurückversetzt, so dass die Seitenkante nicht sichtbar ist und nicht verletzt werden kann (siehe Beilage 4 Planskizzen).

Auf Basis dieser Konstruktion wurden im Sommer 2023 zwei Offerten mit Gültigkeit bis Ende 2023 von ausgewiesenen Unternehmungen eingeholt. Eine zusätzlich eingereichte Unternehmervariante erfüllte die akustischen Anforderungen nicht.

Eine Rückfrage beim damaligen Projektleiter des Stadtbauamtes ergab, dass seinerzeit gemeinsam beschlossen wurde, auf eine Akustikmassnahme zu verzichten. Da bei der vorherigen Nutzung als Standort für die Unterstufe die Akustik zu keinen Beanstandungen Anlass gab, gingen die Beteiligten davon aus, dass keine Massnahmen bezüglich Nachhallsituation erforderlich seien. Rückblickend muss festgestellt



werden, dass dabei die unterschiedliche Einrichtung und Möblierung von Unterstufe zu Oberstufe unterschätzt wurde. Aufgrund dieses Projektverlaufs kann keine Verletzung der Sorgfaltspflicht durch die Architekten gemäss SIA 102 (Leistungs- und Honorarordnung für Architekten) abgeleitet werden.

### **3.5 Sistierung wegen budgetlosem Zustand**

Der überarbeitete Bericht und Antrag wurde bereits für die Stadtratssitzung vom April 2023 bereitgestellt. Auf Grund der finanziellen Situation wurde das Geschäft bis zum Vorliegen eines gültigen Budgets sistiert.

## **4 Projektorganisation**

Die Zwischensanierung erfolgte unter der Projektleitung des Stadtbauamtes, Fachbereich Hochbau, in Zusammenarbeit mit der Schulleitung des Oberstufenzentrums Langenthal OZL/K4. Die Ausführung und die Bauleitung wurde durch das Architekturbüro Ducksch + Anliker AG, Langenthal, übernommen.

Die Begleitung der Ausführung der notwendigen Akustikmassnahmen in den Klassenzimmern und im Lehrerzimmer wird ausschliesslich vom Stadtbauamt, Fachbereich Hochbau wahrgenommen, ein Beizug der Architekten ist nicht vorgesehen.

## **5 Methodik/Vorgehen**

Keine Bemerkungen.

## **6 Vor- und Nachteile verschiedener Varianten**

### **6.1 Nachkredit für die entstandenen Mehrkosten während der Bauausführung**

Für die unter Punkt 3.2 erläuterten Projektänderungen und Zusatzarbeiten war es aus Termingründen nicht möglich, vorgängig zur Ausführung einen Nachkredit einzuholen. Die Arbeiten mussten unverzüglich ausgeführt werden, damit der Fertigstellungstermin auf Beginn des neuen Schuljahres, Ende Sommerferien 2021, eingehalten werden konnte. Folglich gibt es hierzu keine Variante.

### **6.2 Nachkredit für notwendige Akustikmassnahmen in den Schulzimmern**

Die Akustikmassnahmen wurden eingehend abgeklärt. Es gibt keine Einsparmöglichkeiten. Eine eingereichte Unternehmervariante, die preislich etwas günstiger ausfiel, erfüllte die akustischen Anforderungen nicht. Eine Variante wäre lediglich der Verzicht auf die Massnahmen. Die heute vorhandene ungenügende Raumakustik, welche die Schallschutzanforderungen gemäss SIA 181 nicht erfüllen, würde beibehalten. Der Unterricht wäre auch künftig nur unter sehr schwierigen akustischen Bedingungen durchführbar.

## **7 Ergebnis**

Dem Stadtrat wird beantragt, den Nachkredit zum bewilligten Ausführungskredit vom 26. Oktober 2020 für die Kreditüberschreitung bei der Ausführung der Zwischensanierung des Schulhauses K3 und die zusätzlichen Aufwendungen für die Akustikmassnahmen in den Schulzimmern und im Lehrerzimmer in der Höhe von Fr. 160'000.00 zulasten der Investitionsrechnung Konto 6610.5040.27 zu bewilligen.

**8 Konsequenzen bei Ablehnung**

Bei einer Ablehnung des Nachkredites bleibt die für einen Schulunterricht akustisch unzumutbare Situation bis auf Weiteres bestehen. Die geltenden Schallschutzanforderungen können weiterhin nicht erfüllt werden.

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

Die Anträge haben keine Auswirkungen auf den Personalbestand und die Organisation. Die Auswirkungen auf die Infrastruktur sind Gegenstand des Berichts und Antrags.

**10 Finanzielle Auswirkungen**

**10.1 Mehrkosten während der Bauausführung**

Die entstandenen Mehrkosten während der Bauausführung gemäss obigen Ausführungen betragen rund Fr. 70'000.00.

**10.2 Kosten für notwendige Akustikmassnahmen in Schulzimmern und Lehrerzimmer**

Die Kosten für die Wand- und Deckenabsorber basieren auf eingeholten Unternehmerofferten (Offertgültigkeit bis Ende 2023). Eine zusätzlich eingereichte Unternehmervariante, die preislich etwas günstiger ausfiel, wurde von der beauftragten MBJ Bauphysik + Akustik AG überprüft. Da die Variante die akustischen Anforderungen nicht erfüllt, wird diese nicht zur Ausführung empfohlen.

**Kostenzusammenstellung per Juli 2023**

(Preise inkl. 7.7% MwSt, Baupreisindex Espace Mittelland, Hochbau vom April 2023: 113.7 Punkte)

a. Akustikmassnahmen in 6 Schulzimmern	Fr.	76'800.00
b. Akustikmassnahmen im Lehrerzimmer	Fr.	3'200.00
c. Ausbesserungsarbeiten in Folge Montagearbeiten	Fr.	5'000.00
d. Begleitung durch MBJ Bauphysik + Akustik AG	Fr.	3'000.00
e. Unvorhergesehenes	Fr.	2'000.00
<b>Total Kosten Akustikmassnahmen</b>	<b>Fr.</b>	<b>90'000.00</b>

**10.3 Total Nachkredit**

Mehrkosten während der Bauausführung	Fr.	70'000.00
Kosten Akustikmassnahmen	Fr.	90'000.00
<b>Total Nachkredit</b>	<b>Fr.</b>	<b>160'000.00</b>

Dies entspricht einer Kostenüberschreitung von 12 % gegenüber dem bewilligten Kredit von Fr. 1'320'000.00.

**10.4 Angaben zur Aktivierung und Abschreibung der Investition**

Voraussichtliche Inbetriebnahme / Inkraftsetzung der ausgeführten Investitionen 2024:

Jahr der Investition (Inkraftsetzung)	Investitionsbetrag	Nutzungsdauer	Abschreibungssatz
2024	Fr. 160'000.00	25 Jahre	4.0 %



**10.5 Finanzierungsnachweis / Berücksichtigung der Kosten im Finanzplan**

Der Stadtrat bewilligte für die Zwischensanierung des Schulhauses K3 am 26. Oktober 2020 einen Investitionskredit von Fr. 1'320'000.00. Stand 13. Juli 2023 wurden für dieses Projekt bereits Fr. 1'387'727.90 ausgegeben. Mit dem vorliegenden Investitionsantrag wird ein Nachkredit für das Investitionsprojekt beantragt.

Die Tragbarkeit für den beantragten Nachkredit für die Zwischensanierung Schulhaus K3 ist im Finanzplan 2024 - 2028 formal nicht nachgewiesen. Der Betrag führt zu zusätzlichen jährlichen Finanzfolgekosten von rund Fr. 8'401.00. Aus finanziellen Aspekten ist der Nachkredit im vorliegenden Umfang grundsätzlich abzulehnen. Infolge der Tatsache, dass das Projekt in der Umsetzungsphase ist, ist eine Ablehnung des Nachkredits unter finanziellen Aspekten ebenso wenig zielführend. Das Stadtbauamt sollte den Betrag daher zwingend bei anderen Projekten einsparen müssen.

**11 Stellungnahme Dritter**

Keine Bemerkungen.

**12 Mitberichte aus der Verwaltung**

**12.1 Stellungnahme Amt für Bildung, Kultur und Sport (ABiKuS)**

Das Amt für Bildung, Kultur und Sport sowie die Schulleitung des Oberstufenzentrums unterstützen den Antrag des Stadtbauamtes vollumfänglich. Für die Sicherstellung eines funktionierenden Unterrichts und adäquater Arbeitsbedingungen für die Lehrpersonen und Schülerinnen und Schüler sind die Massnahmen zur Verbesserung der Akustik in den Schulzimmern zwingend notwendig.

**13 Terminprogramm zur Realisierung**

Die Montage der Wand- und Deckenabsorber in den Klassenzimmern und im Lehrerzimmer ist in den Sommerferien 2024 vorgesehen.

**14 Kommunikation**

Der Stadtratsbeschluss wird durch die ordentliche Publikation im Anzeiger kommuniziert.

**15 Zuständigkeiten zum Beschluss**

Der Stadtrat bewilligte den ursprünglichen Investitionskredit in der Höhe von Fr. 1'320'000.00 gestützt auf Art. 61 Abs. 1 Ziff. 2 der Stadtverfassung. Gemäss dieser Norm beschliesst der Stadtrat – unter Vorbehalt des fakultativen Referendums – über weitere neue einmalige Ausgaben über Fr. 1'000'000.00 bis Fr. 2'000'000.00.

Im vorliegenden Fall wird um die Bewilligung eines Nachkredits in der Höhe von Fr. 160'000.00 ersucht. Gemäss Art. 61 Abs. 2 Ziff. 4 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 ist der Stadtrat zuständig für Nachkredite zu neuen Ausgaben bis höchstens 10 % über die Zuständigkeitsgrenzen nach Art. 61 Abs. 1 Ziff. 1 bis 3 oder im Rahmen von 10 % des ursprünglichen von der Gesamtheit der in Gemeindeangelegenheiten Stimmberechtigten beschlossenen Kredits, soweit es sich nicht um gebundene Ausgaben handelt, und zu Krediten des Gemeinderates, wenn dessen Zuständigkeitsgrenze um mehr als 10 % überschritten ist. Da der beantragte Nachkredit innerhalb der Zuständigkeitsgrenze von Art. 61 Abs. 1 Ziff. 2 der Stadtverfassung liegt, ist der Stadtrat für dessen Bewilligung zuständig.



**16 Beschlussentwurf**

Gestützt auf diese Ausführung beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

**Beschlussentwurf:**

- 1. Der Gemeinderat, gestützt auf Art. 67 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme des Berichtes und Antrages des Stadtbauamtes vom 18. Juli 2023, beantragt dem Stadtrat Zustimmung zu folgendem Beschluss:**

*Der Stadtrat, gestützt auf Art. 61 Abs. 2 Ziff. 4 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichts vom 20. September 2023 beschliesst:*

- I. Die Anpassungen des Ausführungsprojektes vom 26. Oktober 2020 betreffend die Zwischen-sanierung im Schulzentrum Kreuzfeld, Schulhaus K3, Krippenstrasse 15, hinsichtlich die Mehrkosten während der Bauausführung und die notwendigen Akustikmassnahmen in Schulzimmern und im Lehrerzimmer werden genehmigt.*
- II. Der für die entstandenen bzw. anfallenden Mehrkosten erforderliche Nachkredit in der Höhe von Fr. 160'000.00 wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 6610.5040.27 "Zwischen-sanierung Schulhaus K3", bewilligt.*
- III. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.*

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

Visum/Ressortvorsteher:

*i.v. A. Scheri*

Beatrice Ringgenberg  
Stadtbaumeisterin a.i.

Reto Müller

**Hinweis:** Anwesenheit Amtsvorsteher/in bei Beratung gewünscht

ja

nein

Beilagen:

1. Fotos Boden im Untergeschoss vom 18. März 2021
2. Kostenkontrolle der Ducksch & Anliker AG vom 30. November 2022
3. Kurzbericht der MBJ Bauphysik + Akustik AG vom 27. September 2021 (Auszug)
4. Planskizzen Akustikmassnahmen vom 9. Januar 2023
5. Finanzierungsnachweis vom 12. Juli 2023



---

## SBB-Tageskarten für Gemeinden: Wiedererwägung und Verzicht auf eine entsprechende Gemeindeaufgabe: Zustimmung

---

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident  
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

### 1. Grundlagen

- Stadtratsbeschluss vom 22. Oktober 2007
- Protokollauszug vom 24. August 2022 des Gemeinderates, Trakt. 7
- Bericht und Antrag vom 7. September 2023 des Amtes für öffentliche Sicherheit mit den darin erwähnten Beilagen
- Gemeinderatsbeschluss vom 18. Oktober 2023, Trakt. 4

### 2. Inhalt der Vorlage

Der Inhalt der Vorlage ergibt sich aus dem Bericht und Antrag vom 7. September 2023 des Amtes für öffentliche Sicherheit (= Beilage). Es wird auf dieses Dokument, die übrigen Vorakten und die mündlichen Ausführungen des zuständigen Mitgliedes des Gemeinderates anlässlich der Sitzung des Stadtrates vom 27. November 2023 verwiesen.

### 3. Vorberatende Behörden

- Der **Gemeinderat** behandelte das Geschäft an seiner Sitzung vom 18. Oktober 2023 und verabschiedete es unverändert zu Händen des Stadtrates.

Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

#### Beschlussentwurf:

**Der Stadtrat, gestützt auf Art. 14 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 i.V.m. Art. 3 Abs. 3 und Art. 61 Abs. 1 Ziff. 3 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichts vom 18. Oktober 2023, – unter dem Vorbehalt des fakultativen Referendums – beschliesst,:**

- 1. Der Stadtratsbeschluss vom 22. Oktober 2007, Trakt. 5, betreffend Einführung der Gemeindeaufgabe "Tageskarte Gemeinde" wird in Wiedererwägung gezogen und aufgehoben.**
- 2. Das Angebot an (Spar-)Tageskarten wird per 31. Dezember 2023 eingestellt und die im Budget der Erfolgsrechnung 2024 in den Konten 4010.3199.90 "Kauf SBB Tageskarten" sowie 4010.4390.01 "Verkauf SBB Tageskarten" eingestellten Beträge in der Höhe von je Fr. 104'000.00 werden gesperrt.**
- 3. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**

Berichterstattung: Vize-Stadtratspräsident Markus Gfeller, Ressortvorsteher Öffentliche Sicherheit

Langenthal, 18. Oktober 2023

**IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

Der Stadtpräsident:

Reto Müller

Der Stadtschreiber:

Daniel Steiner

- Beilage: Bericht und Antrag vom 7. September 2023 des Amtes für öffentliche Sicherheit (ohne Beilagen)



# SBB-Tageskarten für Gemeinden: Wiedererwägung und Verzicht auf eine entsprechende Gemeindeaufgabe; Zustimmung

Datum: 7. September 2023  
Zuständig: Luis Gomez, Pascal Schaad  
Verteiler: Stadtrat und Gemeinderat



**Inhaltsverzeichnis**

---

<b>1</b>	<b>Das Wichtigste in Kürze</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Ausgangslage und Handlungsbedarf</b>	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Projektorganisation</b>	<b>5</b>
<b>5</b>	<b>Methodik/Vorgehen</b>	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Analyse Mehraufwand und Finanzen</b>	<b>5</b>
<b>6.1</b>	<b>Was bedeutet die Einführung der Spartageskarte im Detail für die Stadt Langenthal</b>	<b>5</b>
<b>6.2</b>	<b>Konsultation umliegende und vergleichbar grosse Gemeinden</b>	<b>7</b>
<b>6.3</b>	<b>Konsultation und Analyse Verband Schweizerischer Einwohnerdienste VSED</b>	<b>8</b>
<b>6.4</b>	<b>Korrespondenz des Schweizerischen Städteverbandes SSV vom 9. August 2023</b>	<b>8</b>
<b>6.5</b>	<b>Indirekte Selbstkonkurrenzierung durch die SBB</b>	<b>9</b>
<b>6.6</b>	<b>Preisgestaltung mit Fragen</b>	<b>9</b>
<b>6.7</b>	<b>Vorteile</b>	<b>9</b>
<b>6.8</b>	<b>Nachteile</b>	<b>9</b>
<b>6.9</b>	<b>Fazit</b>	<b>10</b>
<b>7</b>	<b>Vor- und Nachteile verschiedener Varianten</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Konsequenzen bei Ablehnung der Wiedererwägung</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Auswirkungen auf die Verwaltung (Personalbestand, Infrastruktur, Organisation)</b>	<b>12</b>
<b>10</b>	<b>Finanzielle Auswirkungen</b>	<b>13</b>
<b>11</b>	<b>Stellungnahme Dritter</b>	<b>14</b>
<b>12</b>	<b>Mitberichte aus der Verwaltung</b>	<b>14</b>
<b>13</b>	<b>Terminprogramm zur Realisierung</b>	<b>14</b>
<b>14</b>	<b>Kommunikation</b>	<b>14</b>
<b>15</b>	<b>Zuständigkeiten zum Beschluss</b>	<b>14</b>
<b>16</b>	<b>Beschlussentwurf</b>	<b>15</b>

## **1 Das Wichtigste in Kürze**

Mit Stadtratsbeschluss vom 22. Oktober 2007 (Beilage 6) wurde die definitive Einführung und der Verkauf von maximal zehn SBB-Tageskarten-Sets als neue Gemeindeaufgabe beschlossen. Das Angebot der Tageskarte Gemeinde läuft Ende des Jahres 2023 aus und wird durch die Spartageskarte Gemeinde ab Januar 2024 ersetzt. Das Konzept der neuen Spartageskarte Gemeinde bringt folgende Neuerungen: Die Gemeinden kaufen keine Tageskartensets mehr ein, welche weiterverkauft werden, sondern beziehen die Tageskarten online. Die Gemeinde stellt personalisierte Spartageskarten aus, verschickt diese ausgedruckt als E-Ticket oder als Mobile-Ticket (QR-Code) per Mail. Die Kunden müssen die Tageskarten bei der Gemeinde vor Ort bestellen und bezahlen. Online-Bestellungen durch Kunden sind nicht mehr möglich. Die Gemeinden stellen Spartageskarten für alle Personen ohne Berücksichtigung des Wohnortes aus, also nicht nur für ihre Einwohnerinnen und Einwohner, und erhalten dafür pro verkaufte Spartageskarte 5 % Provision.

In einer ersten Einschätzung durch die Alliance SwissPass letztes Jahr wurde versprochen, dass die Folgeleistung kein grösserer Aufwand als der Bestehende mit sich bringen sollte. Mittels den nun vorliegenden Detailinformationen (Beilage 1) musste diese Einschätzung revidiert werden. Die vom Verband Schweizerischer Einwohnerdienste (VSED) aufgelisteten Facts (Beilage 3) stimmen mit der Analyse vom Amt für öffentliche Sicherheit (vgl. Punkt 6 und Beilage 5) überein. Es zeigt sich, dass der Aufwand gegenüber dem bestehenden Angebot mindestens doppelt so hoch ausfällt (vgl. Punkt 8). Das neue SBB-Konzept ist sowohl ablauf- und prozesstechnisch als auch digital ein grosser Rückschritt gegenüber dem bestehenden System. Es ist für die Stadt Langenthal unrentabel. Die Erfassung und Abwicklung nimmt zudem zu viel Zeit in Anspruch und es gibt einen enormen Zuwachs der Frequenzen am Einwohnerschalter sowie der Telefonanrufe. Dies insbesondere dann, wenn umliegende Gemeinden nicht mitmachen (was zum heutigen Zeitpunkt klar der Trend ist). Damit wäre die Einführung der neuen Spartageskarte Gemeinde eine zusätzliche Belastung für den Personalbestand, die Infrastruktur und die Organisation der Stadt Langenthal.

Es wird deshalb beantragt, den Stadtratsbeschluss vom 22. Oktober 2007 in Wiedererwägung zu ziehen und ersatzlos aufzuheben. Auf die im Jahr 2007 beschlossene Gemeindeaufgabe soll in Zukunft verzichtet und das Angebot an Tageskarten Gemeinde per Ende Dezember 2023 eingestellt werden.

## **2 Grundlagen**

- Stadtratsbeschluss vom 22. Oktober 2007;
- Bericht und Antrag vom 16. August 2022.

## **3 Ausgangslage und Handlungsbedarf**

Im Oktober 2020 und im Dezember 2021 wurden die Gemeinden und Städte durch den Schweizerischen Gemeindeverband SGV und den Schweizerischen Städteverband SSV über den Entscheid der Alliance SwissPass informiert, dass die Gemeindetageskarte in der heutigen Form noch bis Ende 2023 angeboten und danach durch eine Anschlusslösung ersetzt wird.

Die Einwohnerdienste der Stadt Langenthal verkaufen derzeit aufgrund des Kundenverhaltens jährlich 6 Tageskarten-Sets (6 Tageskarten pro Tag).

Für die Beschaffung der Tageskarten wurden im Budget unter der Position 4010.3199.90 sowie 4010.4390.01 jeweils Fr. 104'000.00 eingestellt.

Per 25. Mai 2023 wurden die Einwohnerdienste der Stadt Langenthal mit dem ergänzten Konzept (Beilage 1) der Spartageskarte Gemeinde bedient.



**Was war bisher:**

Die Gemeinden konnten je nach Einwohnerzahl ein gewisses Kontingent an Tageskarten Gemeinden bei der SBB bestellen. Ein Jahressatz Tageskarten Gemeinden konnte für Fr. 14'000.00 bezogen werden. Die Gemeinden bestimmten den Tarif für den Verkauf selbst. Für das Jahr 2023 konnten nur noch bis im Juni 2022 Tageskarten in diesem Format bestellt werden. Im Reservationstool der Stadt Langenthal konnten die Tageskarten direkt reserviert und bezahlt werden. Die nicht personalisierten Tageskarten waren am Schalter abzuholen und zu bezahlen oder wurden per Post zugestellt (Rechnung oder Kreditkartenzahlung).

**Was ist neu:**

Die Gemeinden kaufen keine Tageskarten mehr ein, welche sie auf eigenes Risiko (Nachfrage, Preis) weiterverkaufen. Pro Tag steht schweizweit ein Kontingent von 3'000 bis 4'000 Spartageskarten Gemeinden zur Verfügung. Der Stand kann online durch die Kundschaft abgefragt werden. Online-Bestellungen durch Kunden sind nicht möglich. Die Kunden müssen die Spartageskarten bei der Gemeinde bestellen (Schalter, Telefon oder E-Mail). Die Gemeinde stellt personalisierte Spartageskarten aus (Vorname, Name, Geburtsdatum). Diese werden von der Gemeinde als E-Ticket ausgedruckt oder als Mobile-Ticket (QR-Code) per Mail zugestellt. Die Gebühren werden direkt eingezogen. Die Gemeinden stellen grundsätzlich Spartageskarten für alle Personen ohne Berücksichtigung des Wohnortes aus, also nicht nur für ihre Einwohnerinnen und Einwohner.

Es gibt neu zwei Preisstufen:

Preisstufe 1: Bestellung 6 Monate bis 10 Tage vor dem Reisetag.

Preisstufe 2: Bestellung 9 bis 1 Tag vor dem Reisetag.

<u>Es gibt 4 Klassen:</u>	<u>Preisstufe 1</u>	<u>Preisstufe 2</u>
2. Klasse mit Halbtax	Fr. 39.00	Fr. 59.00
2. Klasse ohne Halbtax	Fr. 52.00	Fr. 88.00
1. Klasse mit Halbtax	Fr. 66.00	Fr. 99.00
1. Klasse ohne Halbtax	Fr. 88.00	Fr. 148.00

Gemeinden können innert 7 Tage ab Verkauf, jedoch bis spätestens 1 Tag vor dem Reisetag erstandene Tageskarten erstatten. Weitere Erstattungen sind an spezielle Bedingungen geknüpft.

Die von den Gemeinden erstellten Spartageskarten werden mit 2 Rechnungen monatlich verrechnet.

Die Gemeinden erhalten pro verkaufte Spartageskarte 5 % Provision (Spartageskarte à Fr. 39.00 = Fr. 1.95 Provision).

Ist das Kontingent ausgeschöpft, sollen die Gemeinden auf weitere Möglichkeiten von vergünstigten Tickets der SBB (Spar-Ticket, Gruppenticket, Schnupper-Halbtax usw.) hinweisen. Bei Kindern und Hundenden soll auf deren Vergünstigungsangebote verwiesen werden, da diese zum Teil günstiger als die Spartageskarte Gemeinde sei.

Im erwähnten Bericht und Antrag zur Vernehmlassung des neuen Konzepts der Spartageskarte Gemeinde an den Schweizerischen Städteverband SSV vom 16. August 2022 unter Punkt 7 wurde in einer ersten Einschätzung des AföS festgehalten, dass die Folgekosten kein grösserer als der bestehende Aufwand mit sich bringen sollte. Mittels den vorliegenden Detailinformationen ist diese Einschätzung neu zu erwägen.

#### 4 Projektorganisation

Zur Erledigung des Geschäftes ist keine Projektorganisation vorgesehen.

#### 5 Methodik/Vorgehen

Um ein mögliches Szenario mit dem neuen Konzept Spartageskarte Gemeinde abbilden und quantitativ erfassen zu können, wurde mit einer Zeitmessung eine realistische Schaltersituation durchgespielt.

Gestützt auf dieses Ergebnis wurden die personellen Ressourcen für das neue Angebot hochgerechnet und dem personellen Aufwand für den bestehenden Prozess (Tageskarte bisher) gegenübergestellt. Die Berechnungen zeigen den Mehraufwand sowie die benötigten Zeitrressourcen auf (vgl. Beilage 5).

#### 6 Analyse Mehraufwand und Finanzen

##### 6.1 Was bedeutet die Einführung der Spartageskarte im Detail für die Stadt Langenthal

Eine Analyse des Angebots ergibt folgende Ausgangslage bei einer Einführung des Angebots:

**Es können keine direkten Reservationen durch die Kundschaft mehr vorgenommen werden, wie dies mit dem gegenwärtigen System möglich ist. Der Aufwand wird um diesen wichtigen Arbeitsschritt aufwändiger.**

Da die Tageskarten nur noch mittels Kontingent abgerufen werden können, ist eine direkte Reservation durch die Kundschaft nicht möglich. Die Käufe müssen direkt am Schalter abgewickelt werden. Heute werden die allermeisten Reservationen über das Internet von der Kundschaft selber vorgenommen. Das neue Konzept ist im digitalen Zeitalter ein grosser Rückschritt.

Werden durch die Gemeinde personalisierte Reservationen (Vorbezüge) per Telefon oder Mail angeboten, ist die finanzielle Sicherheit nicht mehr gewährleistet (bei Nichtabholung bleiben die Gemeinden auf den Kosten sitzen oder müssen ein aufwändiges Controlling mit Fakturierung betreiben). Dies gilt es unter allen Umständen zu vermeiden, da sonst die im Konzept erwähnte finanzielle Sicherheit keinen Sinn ergeben würde (diametrale Wirkung).

- ⇒ Die fehlende Möglichkeit für eine Onlinereservation ist ein grosser Rückschritt gegenüber dem bestehenden System.
- ⇒ Die Verkaufsabwicklung ist damit systembedingt mit zu viel Zusatzarbeit verbunden und kundenunfreundlicher.

**Der Verkauf erfolgt ausschliesslich am Schalter, da es keine andere Bezahlungsmöglichkeit gibt.**

Die Tageskarte kann per Mail versendet werden (PDF oder e-Ticket), damit ist aber die Bezahlung nicht berücksichtigt. Es besteht keine Möglichkeit, dass die Kundschaft Tageskarten per Internet (z.B. easypay) vorbezahlen kann, wie es derzeit möglich ist. Es kann nur vor Ort am Einwohnerschalter bezahlt werden. Dies ist ein weiterer Rückschritt.

Für die Erfassung der Personendaten im System muss Zeit eingerechnet werden. Diese Zeit musste durch vorgängige direkte Reservation durch den Kunden nicht erbracht werden.

Werden durchschnittlich 6-8 Minuten pro Ticket (mit Abklärungen Halbtax, ohne Halbtax, Probehalbtax, Klassenwechsel, Verfügbarkeit, mehrere Personen, Personalisierung und Versand sowie Bezahlung



usw.) benötigt und es werden anfänglich 10-15 Tageskarten verkauft, beträgt dieser Arbeitsumfang täglich über eine Stunde zusätzlich. Die Anzahl aller Anfragen zum Angebot ist sicherlich höher und bindet weitere personelle Ressourcen am Einwohnerschalter.

- ⇒ Bestellung und Bezahlung vor Ort, Versand online; divergente Wirkung, macht wenig Sinn.
- ⇒ Die Erfassung und Abwicklung im System nimmt zu viel Zeit in Anspruch (vgl. Beilage 5).

**Der Verkauf der Spartageskarte ist nicht auf Einwohnerinnen und Einwohner der jeweiligen Gemeinde/Stadt beschränkt. Zentrumsgemeinden mit Tageskarten, wie zum Beispiel Langenthal, werden zum "Verkaufshotspot".**

Es ist bekannt, dass kleinere umliegende Gemeinden auf das neue Angebot verzichten. Die Tageskarten sind nicht auf Einwohnerinnen und Einwohner der eigenen Gemeinde beschränkt, somit muss damit gerechnet werden, dass es zu einem Massenzulauf am Schalter durch mangelndes Angebot in der Region kommt.

- ⇒ Grosser Andrang durch Einwohner/innen auswärtiger Gemeinden, die Arbeit muss von den Einwohnerdiensten der Stadt Langenthal übernommen werden.
- ⇒ Es muss damit gerechnet werden, dass es zu einem "Run" auf die Tageskarten kommt. Hamsterkäufe werden daher wahrscheinlich und sind der Sache nicht dienlich.
- ⇒ Genereller Zuwachs der Frequenzen am Einwohnerschalter sowie über das Haupttelefon der Stadtverwaltung.

**Das Angebot ist elastisch. Beratung ist unumgänglich.**

Das Angebot ist in der Ausgestaltung variabel. Nachfragen zu jeglichen Unterschieden und besseren Konditionen sind unumgänglich. Gerade in der Einführungsphase werden die Unsicherheit und der Beratungsaufwand gross sein. Hierfür fehlen die personellen Ressourcen und zum Teil das Know-how. Es ist nicht eine Kernkompetenz von Mitarbeitenden der Einwohnerdienste. Der Schalter der Einwohnerdienste wird quasi zum verlängerten Arm des SBB-Ticketschalters. Dies wird als einer der kritischsten Faktoren beurteilt.

Bereits die Vorabklärungen betreffend Halbtax, Familien usw. ist aufwändig. Die im Konzept erwähnte Beratung an ausverkauften Tagen ist, wie bereits erwähnt, keine Kernaufgabe der Einwohnerdienste. Weitere Fragen rund um die Halbtaxabonnemente (Gültigkeit, Kauf per Stichdatum, etc.) können nicht durch die Einwohnerdienste abschliessend beantwortet werden.

Weiter ist das Rückerstattungsverfahren aufwändig und kompliziert. Es ist an Bedingungen geknüpft.

- ⇒ Der Beratungsaufwand ist unumgänglich, da das Angebot Interpretationsspielraum lässt.
- ⇒ Abos (z.B. Halbtax) können nicht kontrolliert werden. Auf dem SwissPass der SBB ist das Abo elektronisch hinterlegt. Es steht kein Lesegerät zur Verfügung.
- ⇒ Gelangt Kundschaft durch falsche Angaben von Halbtaxabos erneut an den Schalter, bedeutet dies doppelte Arbeit.
- ⇒ Es gibt einen konstanten, generellen Zuwachs der Frequenzen am Einwohnerschalter und am Haupttelefon der Stadtverwaltung.

### Verkaufsprovision von 5 Prozent

Für eine Spartageskarte Gemeinde, die Fr. 39.00 kostet, erhalten mehrwertsteuerpflichtige Gemeinden Fr. 1.95 (inkl. 8,1 Prozent MWST) und von der MWST befreite Gemeinden Fr. 1.80 (exkl. MWST). Langenthal war bis jetzt mehrwertsteuerpflichtig.

Als Annahme wird von einem Kontingent der bestehenden 6 Tageskarten pro Tag gerechnet: (6 x Fr. 1.95). = Fr. 11.70 pro Tag, (Fr. 1.95 x 365 Tage) = Fr. 4'270.50 pro Jahr.

Mit einer Provision von 5 Prozent pro verkaufte Tageskarte beträgt die Entschädigung für die Einwohnerdienste der Stadt Langenthal jährlich netto Fr. 3'942.00. Insgesamt fällt die Entschädigung gegenüber den alten Tageskarten leicht umfangreicher aus. Wird diese aber dem personellen Mehraufwand gegenübergestellt, ist das Aufwand-Ertragsverhältnis negativ zu bewerten.

⇒ Der zusätzliche personelle Mehraufwand übersteigt mit den Mehrstunden die Entschädigung bei weitem (vgl. Beilage 5).

### Controlling der monatlichen Abrechnung

Die Abrechnung der SBB wird monatlich versendet. Damit die Abrechnung der SBB mit der Abrechnung der Kasse bzw. des Verkaufs kontrolliert werden kann und hierbei keine Differenzen entstehen, muss ein kontinuierliches Controlling geführt werden.

⇒ Es steht kein mitgeliefertes Controlling zur Verfügung.

⇒ Es muss trotz "keinem finanziellen Risiko" Aufwand betrieben werden. "Kein finanzielles Risiko" ist somit nur die halbe Wahrheit.

### Budgetierung

Die erforderlichen Budgetbeträge müssen auf Grundlage von Einschätzungen oder Erfahrungswerten im Budgetierungsprozess aufgenommen werden. Die Kalkulation fällt somit eher unpräzise aus.

⇒ Durch die unpräzise Budgetierungsmöglichkeit der Einnahmen und Ausgaben durch den Verkauf der neuen Spartageskarten muss mit Abweichungen im Budget-Planjahr gerechnet werden.

## 6.2 Konsultation umliegende und vergleichbar grosse Gemeinden

Die Einwohnerdienste Langenthal konsultierten verschiedene Gemeinden sowie Städte, ob die Folgelösung der Tageskarte Gemeinde eingeführt wird.

Gemeinden mit Angebot neue Tageskarte	Gemeinden Verzicht Angebot neue Tageskarte
Lotzwil	Aarwangen
Madiswil	Bannwil
Melchnau	Gelterkinden
Niederönz	Huttwil
Oberbipp	Lyss
Oensingen	Münsingen
Thunstetten	Niederbipp
Wangen a. A.	Roggwil
Wynau	Schwarzhäusern

Gemeinden mit Einführung im Pilot
Burgdorf
Köniz
Murgenthal
Entscheide ausstehend mit Antrag auf Verzicht
Olten
Sursee
Thörigen

Es zeigte sich, dass rund 1/3 der umliegenden Gemeinden auf das Angebot verzichteten.

### 6.3 Konsultation und Analyse Verband Schweizerischer Einwohnerdienste VSED

Der Verband Schweizerischer Einwohnerdienste VSED bediente die Mitgliedergemeinden per 19. Juni 2023 mit dem Factsheet zum neuen Konzept der Spartageskarte Gemeinde.

Der VSED teilte mit, dass er weder vom Städte- noch vom Gemeindeverband oder der Alliance SwissPass für die Ausarbeitung des Konzepts konsultiert wurde. Darauf habe sich der Vorstand umfassend mit der Thematik und dem neuen Konzept befasst (Amtsvorsteher Amt für öffentliche Sicherheit ist Vorstandsmitglied VSED).

Der VSED gelangt nach der Analyse des Detailkonzepts zu folgendem Fazit: (zit. Auflistung Seite 2 der Beilage 3)

- Die Gemeinde muss für jede einzelne Person ein Ticket erstellen (Online-Tool);
- die Kundschaft kann die Spartageskarte Gemeinde bei einer beliebigen Gemeinde ihrer Wahl, die diese anbietet, kaufen;
- die Schalterfrequenz und -belegung wird bei Gemeinden, welche dies anbieten, massiv höher, dies insbesondere auch dann, wenn umliegende Gemeinden nicht mitmachen;
- der Aufwand für Gemeinden wird für das Ausstellen der personalisierten Spartageskarten sowie für Beratungsgespräche für weitere Angebote der SBB massiv höher als bei der bisherigen Tageskarte Gemeinde;
- die Gemeinde muss die Tageskarte ausdrucken (Papierverbrauch) oder diese per Mail versenden;
- die Provision im Vergleich zum Aufwand ist relativ gering;
- die Rechnungen der SBB müssen kontrolliert werden;
- das Rückerstattungsprozedere ist mit Aufwand verbunden, kompliziert und mit sehr einschränkenden Voraussetzungen verbunden;
- die Budgetierung ist schwierig, da nicht berechnet werden kann, wie gross die Nachfrage sein wird.

### 6.4 Korrespondenz des Schweizerischen Städteverbandes SSV vom 9. August 2023

Mit Korrespondenz vom 9. August 2023 (Beilage 4) teilte der SSV mit, dass sich bis Datum nur rund 2/3 der Gemeinden mit bestehendem Tageskartenangebot angemeldet haben.

Man habe in den letzten Wochen kritische Rückmeldungen der Gemeinden erhalten. Es wurden vorwiegend die Punkte der nicht umfassenden Digitalisierung und der hohe administrative Aufwand bemängelt. Diese Beobachtungen decken sich mit den Erkenntnissen aus der Analyse des VSED und der Einwohnerdienste Langenthal.

## 6.5 Indirekte Selbstkonkurrenzierung durch die SBB

Die Spartageskarte SBB wird grossflächig im Detailhandel und online vertrieben und weist eine vergleichbare Kostenstruktur aus. Die Preisgestaltung der Spartageskarte Gemeinde hingegen wirft Fragen auf. Mit der Einführung der neuen Spartageskarte Gemeinde konkurrenziert sich die SBB indirekt selber.

## 6.6 Preisgestaltung mit Fragen

Die konsultierten Gemeinden verweisen darauf, dass die Spartageskarte Gemeinde teils teurer als die herkömmlichen Spartageskarten der SBB ausfielen. Sie beziehen sich damit auf das Angebot, das über die Homepage der SBB erworben werden kann. Die Tageskarte der SBB ist ab Fr. 29.00 beziehungsweise Fr. 52.00 (ohne Halbtax) käuflich. Bei der Spartageskarte Gemeinde ist der Startpreis für Leute ohne Halbtax ebenfalls Fr. 52.00. Halbtax-Abonnenten haben das Nachsehen. Sie zahlen zehn Franken mehr, wenn sie über die Gemeinde ihr Tages-GA beziehen wollen. Bei der Spartageskarte Gemeinde liegt der Startpreis nämlich bei Fr. 39.00.

Welches Angebot über das erste Verkaufsfenster hinaus billiger ausfällt, ist hingegen schwer zu beurteilen. Die Preispolitik bei der Spartageskarte Gemeinde ist noch einigermaßen transparent. Ab dem 9. Tag vor der Abreise erhöht sich der Preis für die Karte auf Fr. 59.00 (mit Halbtax) respektive Fr. 88.00 (ohne Halbtax). Dagegen sind die Preise für die Spartageskarte weniger vorausschaubar. Wie bei Flugtickets bezahlt man einmal mehr und einmal weniger dafür. An einem Stichtag im August kostete eine Spartageskarte mit Halbtax für den Folgetag Fr. 69.00 und für eine Reise in sieben Tagen Fr. 49.00. Bis hierhin ist alles nachvollziehbar: Wer früher bucht, bekommt den niedrigeren Preis. Doch wieso eine Spartageskarte für eine neun Tage später geplante Reise mit Fr. 54.00 wieder teurer ausfällt, erscheint nicht ganz nachvollziehbar.

## 6.7 Vorteile

Das Konzept Spartageskarte Gemeinde bringt folgende Vorteile mit sich:

- Angebot für nicht digitale Kundschaft;
- überregionale Bezugsmöglichkeiten für die Kundschaft;
- eine nahtlose Ablösung der bestehenden Tageskarte.

## 6.8 Nachteile

Das Konzept Spartageskarte Gemeinden bringt folgende Nachteile mit sich:

- Grosser technischer Rückschritt im digitalen Zeitalter;
- massive Aufwanzunahme im Abwicklungsprozess;
- nicht alle umliegende Gemeinden machen mit;
- Beratungsaufwand am Schalter oder am Telefon;
- zum Teil fehlende Kenntnisse oder Know-how;
- nicht durchdachte Preisgestaltung (aus unserer Optik);
- Einführung eines eigenen Controllings;
- Aufwand- Ertragsverhältnis ist nachteilig;
- Konkurrenz des bestehenden Angebots im Detailhandel;
- zusätzlicher personeller, finanzieller und technischer Aufwand;
- personelle und zeitliche Ressourcen sind nirgends berücksichtigt und eingeplant;
- Qualität der Dienstleistung ist nur mit Mehraufwand und zusätzlichen Ressourcen zu halten;
- und das Konzept steht im Widerspruch zu den digitalen Zielen der Regierungsrichtlinien der Legislatur 2020 bis 2024.

## 6.9 Fazit

Die vom Verband Schweizerischer Einwohnerdienste aufgelisteten Einschätzungen werden durch die Analyse der Einwohnerdienste Langenthal übereinstimmend ausgewiesen und zustimmend zur Kenntnis genommen. Das Amt für öffentliche Sicherheit kommt nach der Analyse zu folgendem Ergebnis:

### **Inhaltlich:**

- Die Einführung der neuen Spartageskarte Gemeinde bringt personell als auch verwaltungstechnisch umfassenden Mehraufwand mit sich;
- der Prozess ist nicht vollständig digitalisiert, das Konzept ist daher sowohl ablauf- und prozesstechnisch als auch digital ein grosser Rückschritt gegenüber dem bestehenden System;
- das Angebot ist finanziell nicht attraktiv;
- die Erfassung und Abwicklung nimmt zu viel Zeit in Anspruch (Personalisierung und Beratung);
- und es gibt einen enormen Zuwachs der Frequenzen am Einwohnerschalter und über das Haupttelefon der Stadtverwaltung.

### **Organisatorisch:**

- Die personellen und organisatorischen Ressourcen des Fachbereichs Einwohnerdienste der Stadt Langenthal sind nicht für ein Angebot dieses Umfangs ausgelegt;
- mit dem bestehenden Personalbestand kann die erwähnte zusätzliche Mehrarbeit nicht geleistet werden;
- das Konzept wird den heutigen digitalen Möglichkeiten nicht gerecht. Es muss für eine erfolgreiche Umsetzung in einer Zentrumsgemeinde wie Langenthal, vollständig digitalisiert bzw. medienbruchfrei weiterentwickelt werden;
- das neue Konzept generiert einen grossen Mehraufwand, eine Umsetzung muss mit reduziertem Aufwand und unter zeitgemässen Bedingungen möglich sein;
- und das Konzept steht in direktem Widerspruch zu den in den Regierungsrichtlinien der Legislatur 2020 bis 2024 verabschiedeten digitalen Zielen der Stadt Langenthal.

Zusammenfassend wird der administrative und personelle Aufwand als zu hoch und die Umsetzung als zu umständlich und rückwärtsgerichtet eingeschätzt. Aufgrund der vorgetragenen Erläuterungen ist auf das Angebot zu verzichten.

## 7 Vor- und Nachteile verschiedener Varianten

### **Variante 1: Auf die Einführung der Spartageskarte Gemeinde wird verzichtet**

Wird auf die Einführung der Spartageskarte Gemeinde verzichtet, bedeutet dies nicht unmittelbar, dass Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Langenthal keine anderen Bezugsmöglichkeiten haben. In den umliegenden Gemeinden Thunstetten, Lotzwil, Madiswil, Melchnau, Murgenthal, Oberönz, Oensingen und Wynau (Stand heute) steht Kundinnen und Kunden von Tageskarten aus der Stadt Langenthal ein weiterführendes Bezugsangebot zur Verfügung. Zusätzlich besteht die Möglichkeit Spartageskarten direkt bei der SBB oder im Detailhandel zu beziehen. So sind diese Tageskarten beispielsweise bei Denner, Migros, Coop, Interdiscount, Aldi, Lidl und Mediamarkt wiederkehrend im Angebot.

### Vorteile:

- Die Stadt Langenthal verzichtet auf die Weiterführung eines aufwändigen Nachfolgeprodukts der SBB Tageskarten in administrativer und personellen Hinsicht;
- die Stadt Langenthal spart neue zusätzliche personelle und finanzielle Ressourcen.



Nachteile:

- Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Langenthal haben keine direkte Bezugsquelle von Spartageskarten Gemeinden mehr im Stadtgebiet. Diese müssen bei anderen Gemeinden bezogen und abgeholt werden.

**Variante 2: Einführung unter Berücksichtigung der erforderlichen Ressourcen**

Wird die Spartageskarte Gemeinde durch den Stadtrat definitiv eingeführt, müssen die dafür nötigen Ressourcen berücksichtigt und bereitgestellt werden.

Vorteile:

- Angebot für nicht digitale Kundschaft;
- überregionales Angebot als Zentrumsgemeinde wird angeboten;
- eine nahtlose Ablösung der bestehenden Tageskarte SBB durch Spartageskarte SBB.

Nachteile:

- Sämtlichen unter Punkt 6.8 aufgeführte Punkte;
- als Zentrumsgemeinde suchen insbesondere Einwohnerinnen und Einwohner von Gemeinden ohne Tageskarten die Einwohnerdienste der Stadt Langenthal auf, es bildet sich ein möglicher "Verkaufshotspot";
- die Belastung des Personals wird massiv höher;
- längere Wartezeiten am Einwohnerschalter sind wahrscheinlich;
- besonders hervor zu heben: Kernaufgaben (An-, Um- und Abmeldung von Einwohnerinnen und Einwohner, Trauergespräche und Bestattungsanordnungen, etc.) des Fachbereichs Einwohnerdienste können durch die phasenweise Überlastung des Schalterpersonals nicht mehr ohne Voranmeldung bzw. direkt erledigt werden. Hätte eventuell zur Folge, dass ein Terminreservierungssystem für gewisse Dienstleistungen (Anmeldungen im Ausländerbereich, Trauergespräche zu Bestattungsanordnungen, etc.) eingeführt werden müsste;
- und die Dienstleistungsqualität nimmt daher spürbar ab.

**8 Konsequenzen bei Ablehnung der Wiedererwägung**

Wird die Wiedererwägung dieser Gemeindeaufgabe durch den Stadtrat nicht gutgeheissen, so muss der Stadtrat den Gemeinderat und das Amt für öffentliche Sicherheit beauftragen, die Weiterführung dieser Aufgabe in administrativer und personeller Hinsicht sicherzustellen und die nötigen Ressourcen sprechen.

**Hinweis zu den personellen Ressourcen bei einer Ablehnung der Wiedererwägung:**

Mit dem neuen Spartageskartenkonzept wird mindestens doppelt so viel Zeit für die Verkaufsabwicklung benötigt. Massgebender Faktor dabei ist, dass die Spartageskarten Gemeinde nicht mehr direkt reserviert werden können und die Registrierungsarbeiten durch das Schalterpersonal einzeln pro Tageskarte erledigt werden müssen.

Wird durchschnittlich mit 6 Tageskarten pro Tag (wie bisher) gerechnet, werden jährlich 2190 Tageskarten verkauft. Die durchschnittliche Geschäftsabwicklung mit den bestehenden Tageskarten dauerte 4 Minuten, die Geschäftsabwicklung mit der Spartageskarte Gemeinde mindestens 8 Minuten. Aufgerechnet ergibt dies einen Mehraufwand von 146 Stunden zusätzlicher Arbeit, das entspricht einem Stellenäquivalent von 8.1%. Wird durchschnittlich mit 4 Beratungsgesprächen am Telefon von 5 Minuten und 3 Beratungsgesprächen am Einwohnerschalter von 5 Minuten ausgegangen, ergibt dies 880 zusätzliche Telefone (220 Arbeitstage à 4 Gespräche) und 660 zusätzliche Schaltergeschäfte (220 Arbeitstage à 3

Beratungen). Der zusätzliche Zeitaufwand für Beratung beträgt 128 Stunden, das entspricht einem Stellenäquivalent von 7.1%.

Mit der Einführung der Spartageskarte Gemeinde erhöht sich in einem realistischen Szenario, mit 6 Stück pro Tag, der Personalaufwand um 15 Stellenprozent gegenüber dem bestehenden Angebot. Bei dieser Berechnung sind das Führen der Statistik und die monatliche Abrechnung sowie das Controlling noch nicht inbegriffen. Generelle Anfragen zur Spartageskarte Gemeinde sind ebenfalls nicht berücksichtigt, da keine Erfahrungswerte vorliegen.

Daher ist davon auszugehen, dass durch das regional kleinere Angebot an Spartageskarten Gemeinde mehr als 6 Stück pro Tag verkauft werden. Somit basiert die Berechnung von 6 Spartageskarten Gemeinde vorerst auf sicheren und vorhandenen Erfahrungswerten. Von einem noch höheren Aufwand ist mit einer grossen Wahrscheinlichkeit auszugehen.

**Hinweis zur Infrastruktur bei einer Ablehnung der Wiedererwägung:**

Für die Umsetzung werden technische Hilfsmittel benötigt, welche weder budgetiert noch bereits finanziert sind. Dazu zählen unter anderem ein Controllingssystem und ein System für Statistikerhebungen usw.

**Hinweis zur Organisation bei einer Ablehnung der Wiedererwägung:**

Durch die neue Organisation aller Schalterbereiche in der Verwaltung, werden von den Einwohnerdiensten bereits eine grosse Anzahl zusätzlicher Schalterkontakte übernommen bzw. abgedeckt. Mit der statistischen Erhebung vom 1. Juni 2022 bis am 31. Dezember 2022 wurde eine halbjährliche Frequenz von 9074 Personen am Einwohnerschalter ausgewiesen.

Davon sind 7'778 Personen Kundschaft der Einwohnerdienste. Rund 600 zusätzliche Kontakte können durch die Schalterschliessungen in anderen Ämtern ausgewiesen werden. Hinzu kommen über 700 zusätzliche Kontakte durch den Verkauf der Grüngutvignetten, welche beim Einwohnerschalter bezogen werden.

Somit kann eine Zunahme von rund 1'300 zusätzlichen Schalterkontakten in einem halben Jahr ausgewiesen werden. Werden diese zusätzlichen Frequenzen in das Mengenverhältnis gesetzt, beträgt die Arbeitszunahme am Einwohnerschalter weitere 15 Stellenprozent.

Im Sinne der Transparenz bezüglich der Arbeitsbelastung muss auf diese Tatsache in diesem Bericht und Antrag zur Spartageskarte Gemeinde hingewiesen werden.

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

Mit dem Verzicht auf die neue Spartageskarte können die bestehenden sowie die freiwerdenden personellen und organisatorischen Ressourcen besser genutzt werden. Damit kann der zusätzliche Aufwand durch die Reorganisation aller Schalter in der Stadtverwaltung (siehe Hinweis im Kapitel 8) teilweise abgedeckt und kompensiert werden.

Aktion	Stellenprozte/ Mehrarbeit	Stunden	Auswirkung
Verzicht Stellenprozte bei der Wiederbesetzung der Stelle Empfang/Telefonzentrale Einwohnerhalter durch die Verwaltungsleitung	+20%	ca. +365	Dieselbe Menge Arbeit muss mit 20% weniger Pensum erledigt werden = 20% Mehrarbeit
Übernahme zusätzlicher Aufwand durch Schalterreorganisation	+15%	ca. +274	Mehr Frequenz bei gleichbleibendem Stellenetat
Verzicht Spartageskarte	-15%	ca. -274	Anzustrebende Entlastung
Angebotsende der bestehenden Tageskarte Gemeinde	-15%	ca. -274	Anzustrebende Entlastung
		ca. -548	Spar-/Kompensationspotential
Restaufwand	+5%	ca. +91	Restliche Differenz

## 10 Finanzielle Auswirkungen

Gemäss Analyse (Beilage 5) beträgt die Aufwandszunahme bei der Spartageskarte Gemeinde mindestens 15 Stellenprozte. Es ergibt sich daraus folgende Gegenüberstellung:

Tageskarten pro Tag	Stellenprozte zusätzlich	Kosten Stellenprozent Verwaltungsangestellte	Erlös netto	Sparpotential jährlich
6	15%	Fr. 14'500.00	Fr. 3'950.00	Fr. -10'500.00
10	25%	Fr. 24'100.00	Fr. 6'580.00	Fr. -17'500.00

Mit dem Verzicht der Spartageskarte Gemeinde wird ein umfassendes Sparpotential ausgewiesen. Beim zusätzlichen Personalaufwand handelt es sich um die Annahme, dass 6 Spartageskarten pro Tag verkauft werden. Es ist davon auszugehen, dass mehr als 6 Spartageskarten pro Tag verkauft werden, da es keine Limitierung gibt. Der Aufwand und damit das Sparpotential steigen folglich linear. In den vergangenen Jahren zeigte sich, dass die Tageskarte Gemeinde zwar beliebt, jedoch für die Stadt Langenthal mit grossem Defizit verbunden war. Der Verkauf der Tageskarte Gemeinde weist in den letzten 6 Jahren folgende Bilanz aus:

Planjahr	Saldo Ankauf	Saldo Verkauf	Differenz
*2022	Fr. 78'000.00	Fr. 78'000.00	Fr. 0.00
*2021	Fr. 65'000.00	Fr. 54'000.00	Fr. -11'000.00
*2020	Fr. 39'000.00	Fr. 44'000.00	Fr. +5'000.00
2019	Fr. 104'000.00	Fr. 112'000.00	Fr. +8'000.00
2018	Fr. 130'000.00	Fr. 114'000.00	Fr. -16'000.00
2017	Fr. 129'000.00	Fr. 117'000.00	Fr. -12'000.00
		<b>Defizit über die Jahre</b>	<b>Fr. -26'000.00</b>

\*Corona-Pandemie, reduziertes Angebot

Es gilt zu bedenken, dass die Jahre 2019 und 2020 nur deshalb einen Gewinn ausweisen, weil die Anzahl angebotener Tageskarten im Verlauf des Jahres angepasst wurde. Durch die zweimal jährlich erfolgten Einkaufszahlungen im Vorjahr entstand ein Ertragsüberschuss durch transitorische Einwirkung.



Mit dem Verzicht auf die neue Spartageskarte SBB können weiteren Defiziten entgegengewirkt werden. Das Sparpotential ist umfassend und verbessert die Erfolgsrechnung jährlich wiederkehrend sowie nachhaltig.

**11 Stellungnahme Dritter**

Der vorliegende Bericht und Antrag beinhaltet keine Stellungnahmen Dritter.

**12 Mitberichte aus der Verwaltung**

Der vorliegende Bericht und Antrag beinhaltet keine Mitberichte aus der Verwaltung.

**13 Terminprogramm zur Realisierung**

Der Verkauf der Tageskarte Gemeinde wird bei einer Wiedererwägung dieser Gemeindeaufgabe durch den Stadtrat per 31. Dezember 2023 eingestellt.

**14 Kommunikation**

Für das Stadtratsgeschäft wird grundsätzlich keine Medienmitteilung benötigt. Trotzdem wird empfohlen, nach Eintreten der Rechtskraft des Stadtratsbeschlusses, mittels der im Entwurf beiliegenden Medienmitteilung den Entscheid öffentlich zu kommunizieren.

**15 Zuständigkeiten zum Beschluss**

Der Stadtrat führte mit Beschluss vom 22. Oktober 2007 eine neue Gemeindeaufgabe ein und ist entsprechend auch für den Verzicht respektive die Einstellung dieser Aufgabe zuständig (vergleiche hierzu den Kommentar zum Gemeindegesezt, Vorbemerkungen zu den Artikeln 70 bis 79, N. 15). Jede wesentliche Änderung des einem Beschluss zu Grunde liegenden Sachverhaltes muss dem zuständigen Organ erneut unterbreitet werden (Art. 14 Gemeindeverordnung).

Nach Art. 67 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 bereitet der Gemeinderat die dem Stadtrat vorzulegenden Geschäfte vor, soweit die Geschäftsordnung des Stadtrats nichts Anderes bestimmt.



**16 Beschlussentwurf**

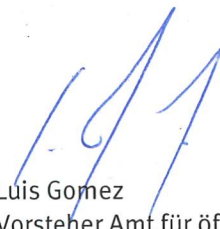
Gestützt auf diese Ausführung beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

**Beschlussentwurf:**

- 1. Von der Situationsanalyse gemäss Bericht und Antrag vom 7. September 2023 des Amtes für öffentliche Sicherheit wird Kenntnis genommen.**
- 2. Der Gemeinderat, gestützt auf Art. 67 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 sowie nach Kenntnisnahme des Berichts und Antrages des Amtes für öffentliche Sicherheit vom 20. September 2023 beantragt dem Stadtrat Zustimmung zu folgendem Beschluss:**

Der Stadtrat, gestützt auf Art. 14 Gemeindeverordnung sowie nach Kenntnisnahme des gemeinderätlichen Berichtes vom xxx, beschliesst:

1. Der Stadtratsbeschluss vom 22. Oktober 2007, Trakt. 5, betreffend Einführung der Gemeindeaufgabe "Tageskarte Gemeinde" wird in Wiedererwägung gezogen und aufgehoben. Das Angebot an (Spar-)Tageskarten wird per 31. Dezember 2023 eingestellt.
  2. Die im Budget der Erfolgsrechnung 2024 in den Konten 4010.3199.90 "Kauf SBB Tageskarten" sowie 4010.4390.01 "Verkauf SBB Tageskarten" eingestellten Beträge in der Höhe von je Fr. 104'000.00 werden gesperrt.
  3. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.
- 3. Die im Entwurf beiliegende Medienmitteilung vom 7. September 2023 wird, unter Vorbehalt der Zustimmung des Stadtrates zu Beschlusspunkt 2, genehmigt.**
  - 4. Die Stadtkanzlei und das Amt für öffentliche Sicherheit wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**

  
Luis Gomez  
Vorsteher Amt für öffentliche Sicherheit

Visum Ressortvorsteher:

  
Markus Gfeller  
Ressortvorsteher Amt für öffentliche Sicherheit

**Hinweis:** Anwesenheit Amtsvorsteher/in bei Beratung gewünscht

ja

nein



Beilagen

1. Ergänzendes Konzept Spartageskarte Gemeinde vom 25. Mai 2023
2. Korrespondenz vom Schweizerischen Städteverband SSV vom 25. Mai 2023
3. Factsheet vom Verband Schweizerischer Einwohnerdienste VSED-Neues Konzept SBB-Spartageskarte Gemeinde vom 19. Juni 2023
4. Korrespondenz vom Schweizerischen Städteverband SSV vom 9. August 2023
5. Statistische Erhebung Zusatzaufwand Spartageskarte 2024
6. Stadtratsbeschluss vom 22. Oktober 2007



---

## Interpellation Lerch Martin (SVP), Grossenbacher Corinna (SVP), Haas Robert (SVP), Grossenbacher Stefan (SVP), Fluri Patrick (SVP) und Mitunterzeichnende vom 28. August 2023: Ist die Zahl der Juristenstellen in unserer Stadtverwaltung angemessen?: Beantwortung und Antrag auf Abschreibung

---

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident  
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

### 1. Text der Interpellation

#### **" Ist die Zahl der Juristenstellen in unserer Stadtverwaltung angemessen?"**

Anfrage:

1. Der Gemeinderat wird angefragt, wie viele Mitarbeitende mit einer juristischen Ausbildung aktuell in der Stadtverwaltung von Langenthal tätig sind? Dabei interessiert sowohl die Zahl der Vollzeit-, als auch die der Teilzeitstellen in Prozent, sowie das Total im Stellenetat?
2. Wie begründet der Gemeinderat die insgesamt hohe Zahl von Juristenstellen in der Stadtverwaltung Langenthal, nachdem diverse bernische Kleinstädte gleicher Grösse teilweise gar keine Juristen beschäftigen?
3. Sieht der Gemeinderat Möglichkeiten und ist er gewillt, die Zahl der Juristenstellen in der Stadtverwaltung dem allgemeinen Niveau vergleichbarer Gemeinden zumindest etwas anzugleichen?

Begründung:

#### **Zu Ziffer 1:**

Direkte Anfragen bei der Stadt haben zu unterschiedlichen Angaben geführt (so war von 5-8 Juristenstellen die Rede, wovon ein erheblicher Teil in Teilzeit). Es dürfte im öffentlichen Interesse liegen, hierzu konsolidierte und präzise Angaben zu erhalten.

#### **Zu Ziffer 2:**

Nachfragen in Lyss (16'251 Einwohner am 31.07.2023) und Steffisburg (16'372 Einwohner am 31.07.2023) haben ergeben, dass in diesen Kleinstädten keine Mitarbeitenden mit juristischer Ausbildung beschäftigt werden. Dies bei praktisch gleich hoher Einwohnerzahl wie Langenthal (16'147 Einwohner am 31.03.2023). Nachdem die erwähnten 3 Kleinstädte der gleichen übergeordneten Gesetzgebung unterliegen, stellt sich die Frage, wieso Langenthal im Benchmark eine so hohe Zahl von Juristinnen und Juristen beschäftigt. Dies hat dem Vernehmen nach zu einem erhöhten Koordinationsbedarf und zur Bildung eines zentralen Rechtsdienstes geführt.

#### **Zu Ziffer 3:**

Es ist allgemein bekannt und wurde auch von namhaften Experten offiziell erwähnt, dass die Stadt Langenthal über eine personell sehr gut dotierte Verwaltung verfügt. Juristenstellen sind in der Besoldungsskala weit oben eingereiht. Eine kommunale Verwaltung braucht vor allem gut ausgebildete Praktiker ohne Hochschulabschluss. Eine hohe Zahl von Juristen führt erfahrungsgemäss tendenziell zu einer Verrechtlichung und teilweise zu einer Verkomplizierung der Abläufe. Vor allem fallen die Mehrkosten ins Gewicht. Aus dieser Optik interessiert, ob die zuständigen Stellen bereit sind, eine sanfte Reduktion ins Auge zu fassen? Auch im Hinblick auf die bevorstehende Budgetabstimmung könnte es für die Stimmberechtigten von Interesse sein, hierzu die Haltung des Gemeinderates in Erfahrung zu bringen."

### 2. Vorbemerkungen

Gemäss Art. 90 der geltenden Stadtverfassung (StV) führt die Stadt ihre Verwaltung als Dienstleistungsunternehmen und berücksichtigt dabei die Grundsätze der Gesetzmässigkeit, der Wirtschaftlichkeit und der Bürgernähe. Art. 90 StV legt weiter fest, dass die Stadtverwaltung so organisiert ist, dass die Stadt ihre Aufgaben nach den Vorgaben der Politik zielgerichtet, wirtschaftlich und fachgerecht erfüllen kann.

Der Stadtrat regelt die Grundzüge der Verwaltungsorganisation in einem Reglement, nämlich dem Reglement über die Organisation der Stadtverwaltung. Art. 24 dieses Reglementes legt die Grundstruktur der Stadtverwaltung fest und **erteilt dem Gemeinderat den Auftrag, im Rahmen der Vorgaben des Stadtrates die Detailaufbauorganisation der Stadtverwaltung so festzulegen, dass die Stadtverwaltung ihre Aufgaben gemäss der Stadtverfassung erfüllen kann.** Eine dieser stadträtlichen Vorgaben, neben den bereits erwähnten, besteht darin, dass der Stadtrat die dem Gemeinderat insgesamt zur Verfügung stehenden Personalressourcen, eben diesen



Stellenetat, vorgibt: Gemäss Art. 62 StV beschliesst der Stadtrat endgültig über den Bestand an Stellen der Stadtverwaltung in Stellenprozenten (Stellenetat) und die Voraussetzungen, unter denen der Gemeinderat zusätzliche Stellen schaffen oder aufheben darf. Dieser Stellenetat wurde vom Stadtrat am 18. März 2019 beschlossen. In dem dort vorgelegten Stellenetat waren (und sind) für Mitarbeitende mit juristischer Ausbildung insgesamt 640 Stellenprozente enthalten. Daraus den Schluss zu ziehen, dass die 640 Stellenprozente ausschliesslich für juristische Arbeiten im engeren Sinn eingesetzt werden, ist **in Bezug auf die tatsächlichen Funktionen dieser Stellen** allerdings nicht zutreffend (siehe dazu die detaillierten Antworten zu den einzelnen Fragen, insbesondere die Bemerkungen zu den einzelnen Funktionen). Der Gemeinderat genehmigt auf Basis des Stellenetats den operativen Stellenplan. Auch hier sind die Funktionen mit juristischer Ausbildung ausgewiesen, mit einem Total von 640 Stellenprozenten.

Der Gemeinderat ist gehalten, die detaillierte Aufbauorganisation und den konkreten Stellenplan auf die von der Stadtverwaltung zu erreichenden Ziele gemäss der Stadtverfassung auszurichten. **Die mit diesen Zielen verbundenen Ansprüche an die Stadtverwaltung bestimmen, in welchen Bereichen welche beruflichen Qualifikationen nötig sind.** Dabei muss der Gemeinderat veränderten Verhältnissen jeweils angemessen Rechnung tragen.

- So ist einerseits allgemein bekannt, dass die städtischen Verwaltungsaufgaben, welche alle (!) auf den gesetzlichen Vorgaben des Bundes, des Kantons Bern und in Langenthal des Stadtrates basieren und damit politisch bestimmt und vorgegeben sind, in der konkreten Umsetzung zunehmend schwieriger sind. Sie müssen neben der fachlichen Richtigkeit auch von einer hohen rechtlichen Qualität begleitet sein, um dem Anspruch der Einwohnenden im Rahmen von konkreten Rechtsanwendungen (Verfügungen, Erteilung von Baubewilligungen, Wiederherstellungen im Baurecht, Verfügungen zur Benützung des öffentlichen Raums, Verfügungen in den Beziehungen Schule – Eltern, Verfügungen im Bereich der finanziellen Unterstützung im Tagesschulbereich, um nur einige wenige zu nennen) und auch intern (zum Beispiel arbeitsrechtlich gegenüber dem städtischen Personal) gerecht zu werden. Jede Anspruchsperson und jedes politische Gremium erwartet heutzutage in jedem Thema eine tadellose Leistung der Stadtverwaltung oder der Verwaltungsleitung in Bezug auf personalrechtliche Fragen. Dieser Anspruch besteht zu recht, denn die Stadtverwaltung unterliegt dem Grundsatz der Gesetzmässigkeit. Es ist aber auch die exekutive Politik, welche die rechtliche Richtigkeit ihrer Entscheide in der Vorbereitung und Umsetzung voraussetzt. Und auch das Parlament erwartet bei allen Vorlagen, insbesondere aber auch im Bereich von mittlerweile umfassenden und rechtlich anspruchsvollen Gesetzgebungsprojekten und Vorstössen mit einem hohen Rechtsbezug eine umfassende rechtliche Kompetenz. Die in der Interpellation formulierte Aussage, dass *"...eine kommunale Verwaltung vor allem gut ausgebildete Praktiker ohne Hochschulabschluss [braucht],"* und dass *"...eine hohe Zahl von Juristen erfahrungsgemäss tendenziell zu einer Verrechtlichung und teilweise zu einer Verkomplizierung der Abläufe [führt]..."*, greift angesichts der heutigen Verwaltungsrealität deshalb insgesamt zu kurz.
- Andererseits zeigen die nachfolgenden Antworten zu den Fragen der Interpellation, dass in zahlreichen Fällen die heute vorhandenen juristischen Funktionen in der Stadtverwaltung nicht nur rechtliche Bearbeitungen im engeren Sinn enthalten, sondern auch **administrativ-organisatorische Elemente** und **Elemente der Führungsunterstützung für die Amtsleitungen**, die aber im Alltag immer mit einem engen rechtlichen Bezug versehen sind. Das hängt damit zusammen, dass bis vor einigen Jahren in der Stadtverwaltung einzig der zentrale Rechtsdienst, besetzt mit einer Juristin und unterstützt durch den Stadtschreiber (der damals noch nicht zusätzliche Aufgaben als Verwaltungsleiter hatte) vorhanden war, der alle juristischen Aufgaben in der Rechtsanwendung und in den Gesetzgebungsprojekten aller Ämter betreute. Die Folge davon war einerseits eine chronische Überlastung dieser Mitarbeiterin, andererseits führte die Situation zu einem "Flaschenhals" in der Bearbeitung der Geschäfte und vor allem zu einer zunehmenden juristischen Abhängigkeit der Ämter, weil eine öffentliche Verwaltung heute wie oben ausgeführt ohne juristische Kompetenz nicht mehr auskommt. **In der Folge wurden die Ämter gestärkt, indem in jedem Amt (ohne Finanzamt, die rechtlichen Herausforderungen dieses Amtes bearbeitet weiterhin der zentrale Rechtsdienst) eine neue Personalressource "Stabs- und Rechtsdienstleitung" zugeteilt wurde.** Das führte im zentralen Rechtsdienst zur Möglichkeit, den Stadtschreiber, seit einigen Jahren nicht mehr nur Sekretär des Gemeinderates, sondern auch operativer Verwaltungschef, in seiner Aufgabe als Sekretär des Gemeinderates zu entlasten, was einer Studie zufolge, die der Gemeinderat in der Vorbereitung der Stabsübergabe des Stadtschreibers durch das Kompetenzzentrum für public management der Universität Bern erarbeiten liess, dringend empfohlen wurde. Der zentrale Rechtsdienst wurde also im Zug dieser Stärkung der Ämter verkleinert. Die Anzahl der für juristisch ausgebildete Mitarbeitende vorgesehenen Stellenprozente spiegelt all das wieder, und der Gemeinderat, bekannt



dafür, dass er in allen Bereichen mit den Personalressourcen sorgfältig umgeht, steht hinter der bestehenden Organisationsstruktur und damit dem aktuellen Bestand an juristisch ausgebildeten Mitarbeitenden, insbesondere in Beachtung der konkreten Stellenbeschreibungen dieser Funktionen. Zu **Vergleichszahlen anderer Gemeinden** nimmt der Gemeinderat nicht Stellung. Es wäre anmassend, Organisationsstrukturen anderer Gemeinden ohne detaillierte Kenntnisse zu beurteilen. Immerhin darf festgestellt werden, dass es auch bernische Gemeinden ähnlicher Grösse mit juristisch ausgebildeten Mitarbeitenden gibt. Solche Vergleiche sind im Übrigen mit Vorsicht heranzuziehen, denn es ist nicht ausgeschlossen, dass an anderer Stelle beispielsweise Kosten für Drittleistungen (juristische Einzelfallbegleitung, Prozessführungen, Projektbegleitungen usw.) anfallen. Denn in Langenthal werden von wenigen Ausnahmen abgesehen alle juristischen Fragestellungen durch eigene Mitarbeitende abgearbeitet - ein Vorgehen, das erheblich wirtschaftlicher ist als der permanente Beizug von aussenstehenden, in der Regel aufwändig zu instruierenden und kostenintensiven Rechtsvertretungen (oder anderen Fachleuten in anderen Berufsgattungen). Ebenso äussert sich der Gemeinderat nicht zu Ferndiagnosen von in der Interpellation erwähnten **externen Experten**. In den letzten Jahren gab es in Sachen Personalressourcen keine Kontakte mit Dritten, abgesehen vom erwähnten Kompetenzzentrum für public management der Universität Bern. Diese Stelle prüfte im Hinblick auf die Vorbereitung der Stabsübergabe des Stadtschreibers unter anderem die bestehende Verwaltungsstruktur auf der Führungsebene der Ämter und des Stadtschreibers und kam zum Schluss, dass die vom Gemeinderat installierte Organisation mit den Stabs- und Rechtsdienstleitungen und dem zentralen Rechtsdienst, auch in Bezug auf die vorhandenen Berufsbilder und Ressourcen, zweckdienlich und nicht überdotiert ist. Immerhin darf daran erinnert werden, dass die Stadtverwaltung Langenthal eine Betriebsorganisation mit einem Budget von über hundert Millionen Franken, einem sehr hohen Investitionsvolumen mit teils sehr komplexen Projekten und mit rund 250 öffentlich-rechtlich angestellten Mitarbeitenden (und einer nominellen Quote an juristisch ausgebildeten Mitarbeitenden von rund 2,5 %) ist, die in Beachtung einer Vielzahl von juristischen Grundsätzen in verschiedensten Bereichen arbeiten muss, und dass sie mit den Kommissionen, dem Gemeinderat und einem Parlament, welche ebenfalls fachlich und juristisch begleitet werden wollen, über einen ausgebauten politischen Apparat verfügt.

### 3. Beantwortung der Fragen

**Frage 1:** *Der Gemeinderat wird angefragt, wie viele Mitarbeitende mit einer juristischen Ausbildung aktuell in der Stadtverwaltung von Langenthal tätig sind? Dabei interessiert sowohl die Zahl der Vollzeit-, als auch die der Teilzeitstellen in Prozent, sowie das Total im Stellenetat?*

**Antwort:** Aktuell sind nominell 640 Stellenprozent für Mitarbeitende mit juristischer Ausbildung im Stellenetat des Stadtrates und im Stellenplan des Gemeinderates enthalten. Nominell deshalb, weil einige der Stellen oder Teile davon teilweise nicht-rechtliche Aufgaben mit engem Bezug zu rechtlichen Zusammenhängen umfassen. Es sind alle Stellen vollständig besetzt. Es sind dies:

#### ▪ Stadtschreiber (Sekretär des Gemeinderates und Verwaltungsleiter)

- Fürsprecher, 100 Stellenprozent
- nominell total 100 %, rechtlicher Anteil: täglich wechselnd
- Aufgaben/Bemerkungen: Die reglementarisch definierten Aufgaben der/des Stadtschreiberin/s sind sehr vielfältig und mannigfach mit juristischen Herausforderungen verbunden. Deshalb muss die/der Stadtschreiber/in in ihrer/seiner Funktion als Sekretär/in des Gemeinderates (und als Verwaltungsleiter/in und Personalchef/in) über eine juristische Ausbildung verfügen. Ansonsten kann sie/er die reglementarisch zugewiesenen Aufgaben nicht erfüllt. Allerdings fließen rechtliche und beratungsbezogene Fragestellung und Führungsentscheide im Alltag sehr stark ineinander, so dass für rechtliche Arbeiten im engeren Sinn (Beispiel: Verfassen von Rechtsschriften in Prozessen [für deren Führung die/der Stadtschreiber/in generell ermächtigt ist]) kein Raum besteht.

#### ▪ Zentrale Dienst, Fachbereich zentraler Rechtsdienst

- Leiterin Fachbereich zentraler Rechtsdienst, Rechtsanwältin, 60 Stellenprozent
- Juristische Mitarbeiterin, Rechtsanwältin, 60 Stellenprozent
- nominell total: 120 %, rechtlicher Anteil ca. 80 %



- Aufgaben/Bemerkungen: Die Hauptaufgaben des zentralen Rechtsdienstes betreffen das Sekretariat des Gemeinderates. Hier findet beispielsweise die rechtliche Prüfung aller (!) Gemeinderatsgeschäfte statt. Ebenso werden hier für den Gemeinderat auf dessen Auftrag hin besondere rechtliche Abklärungen vorgenommen, und alle Beschwerden an den Gemeinderat werden an dieser Stelle bis zum Entscheid instruiert (mit zum Teil umfangreichen Verfahren). Der zentrale Rechtsdienst steht des Weiteren allen Dienststellen ohne eigene Rechtskompetenz zur Verfügung (namentlich auch dem Finanzamt, das gar keine juristischen Mitarbeitenden hat). Die juristische Mitarbeiterin befasst sich ausschliesslich mit diesen Aufgaben, die Leiterin des zentralen Rechtsdienstes ist jedoch auch in das Sekretariat des Gemeinderates eingebunden (zu rund 40 %). Diese Einbindung ist wie gesagt ein Ergebnis aus dem obgenannten Evaluationsbericht des Kompetenzzentrums für public management. Die damit verbundenen Aufgaben der Leiterin des zentralen Rechtsdienstes sind ebenfalls nicht rein rechtlicher Natur (analog Stadtschreiber).

## ▪ Amt für Bildung, Kultur und Sport

- Leiter Stabs- und Rechtsdienst (stv. Amtsvorsteher), lic. iur, 80 Stellenprozent
- Juristischer Mitarbeiter, Rechtsanwalt, 40 Stellenprozent
- nominell total: 120 %, rechtlicher Anteil ca. 60 %
- Aufgaben/Bemerkungen: Der Leiter des Stabs- und Rechtsdienstes, die rechte Hand des Amtsvorstehers des Amtes für Bildung, Kultur und Sport, ist zwar juristisch ausgebildet, ist jedoch vornehmlich mit eng mit juristischen Fragen zusammenhängenden Stabsarbeiten (sowie der Betreuung des ict4kids-Systems) befasst. Rechtliche Arbeiten im engeren Sinn erbringt er nur im Umfang von rund 20 %. Der juristische Mitarbeiter befasst sich mit allen Rechtsfragen im Zusammenhang mit der Bildung (inklusive Volksschule und Tagesschule), der Kultur und dem Sport.

## ▪ Finanzamt

- 0 Stellenprozent.
- nominell total: 0 %
- Aufgaben/Bemerkungen: Die rechtlichen Abklärungen erfolgen durch den zentralen Rechtsdienst der zentralen Dienste.

## ▪ Amt für öffentliche Sicherheit

- Amtsjuristin, MLaw, 60 Stellenprozent (nach rund einem Jahr Vakanz per Anfang 2024 wiederbesetzt; von den ursprünglich 100 Stellenprozent wurden jedoch 40 Stellenprozent mit einer ausgebildeten Gemeinbeschreiberin besetzt und nur noch 60 Stellenprozent mit einer juristisch ausgebildeten Mitarbeiterin)
- nominell total: 60 %, rechtlicher Anteil: 60 %
- Aufgaben/Bemerkungen: Diese Anstellung entspricht vollständig einer juristischen Mitarbeiterin.

## ▪ Stadtbauamt

- Leiterin Stabs- und Rechtsdienst, Fürsprecherin, 100 % Stellenprozent
- nominell total: 100 %, rechtlicher Anteil: ca. 50 %
- Aufgaben/Bemerkungen: Ca. 50 % dieser Anstellung ist eine "reine" Jurist/innenfunktion, der Rest betrifft Stabsarbeiten mit rechtlichem Bezug und Führungsunterstützung für den/die Stadtbaumeister/in.

## ▪ Sozialamt

- Amtsjuristin, MLaw, 80 Stellenprozent
- nominell total: 80 %; rechtlicher Anteil: 80 %
- Aufgaben/Bemerkungen: Diese Stelle unterstützt im Besonderen die Sozialarbeitenden in den rechtlichen Bereichen.



## ▪ Sekretariat Stadtrat und Geschäftsprüfungskommission

- Sekretär/in Stadtrat/GPK, 60 Stellenprozente
- Sekretär Stadtrat/GPK (Stellvertretung): Anstellung im Stundenlohn (derzeit und noch bis Ende 2023 Personalunion mit dem Amtsjuristen des Amtes für Bildung, Kultur und Sport)
- Nominell total: 60 %; rechtlicher Anteil: ca. 40 %
- Aufgaben/Bemerkungen: Die Aufgaben der/des Sekretärs/in Stadtrat und GPK sind dem Stadtrat bekannt. Gegenwärtig sucht die GPK als Anstellungsbehörde eine Nachfolge für Frau Simone Burkhard Schneider. Gesucht wird (wiederum und richtigerweise) eine juristisch ausgebildete Person (siehe Stellenausschreibung).

**Fazit:** In der Summe sind nominell 640 Stellenprozente besetzt, welche der operative Stellenplan auch vorsieht. **Davon betreffend jedoch nur rund 370 Stellenprozente rechtliches Arbeiten im engeren Sinn. Die restlichen Stellenprozente beziehen sich auf unabdingbare Stabs- und Führungsunterstützungsaufgaben für die Amtsvorstehenden sowie auf die Funktion des Stadtschreibers/Verwaltungsleiters.** Entsprechend dieser Zweiteilung sind die Einreichungen der Funktionen in den Lohnklassen.

**Frage 2:** *Wie begründet der Gemeinderat die insgesamt hohe Zahl von Juristenstellen in der Stadtverwaltung Langenthal, nachdem diverse bernische Kleinstädte gleicher Grösse teilweise gar keine Juristen beschäftigen?*

**Antwort:** Die Antwort auf diese Frage ergibt sich aus der umfassenden Vorbemerkung. Den Einwand des erhöhten Koordinationsaufwandes lässt der Gemeinderat nicht gelten. Vielmehr tauschen sich die juristisch ausgebildeten Mitarbeitenden informell und in formellen Gefässen, zum Beispiel im Kompetenzzentrum für das öffentliche Beschaffungswesen, regelmässig aus, entwickeln sich so gegenseitig in ihren Fachkompetenzen und tragen einen wesentlichen Teil zu einem organisierten Funktionieren der Stadtverwaltung teil, weil wie oben zu Frage 1 ausgeführt, fast immer auch Stabsanteile mitwirken und Geschäfte und Geschäftsabwicklungen unkompliziert untereinander abgesprochen werden können. Der zentrale Rechtsdienst wurde nicht *wegen* den Stabs- und Rechtsdiensten in den Ämtern geschaffen, sondern er besteht schon seit 1992 (lange Zeit bestehend aus einer Juristin [und dem Stadtschreiber]).

**Frage 3:** *Sieht der Gemeinderat Möglichkeiten und ist er gewillt, die Zahl der Juristenstellen in der Stadtverwaltung dem allgemeinen Niveau vergleichbarer Gemeinden zumindest etwas anzugleichen?*

**Antwort:** Auch hier wird auf die Ausführungen in der Vorbemerkung verwiesen. Die Interpellation macht es sich insbesondere zu einfach, wenn sie – vermutungsweise unter Bezugnahme auf eine Aussage in einer Ausgabe der Berner Zeitung – pauschal von einer "personell sehr gut dotierten Verwaltung" ausgeht (ausser mit dem Kompetenzzentrum der Universität Bern wurden keine Organisationsmandate an Dritte vergeben, die zu einem tiefen Einblick und damit einer Legitimation für solch pauschalierte Aussagen hätten führen können): Der Gemeinderat setzt die personellen Ressourcen, wie vielfach bewiesen, sehr vorsichtig und gezielt ein, und das in jeder Berufsgattung, mit dem Ziel, die Stadtverwaltung insgesamt so auszugestalten, dass sie ihre vielfältigen Aufgaben gemäss der Stadtverfassung erfüllen kann. **Zudem ist die Zahl an juristisch ausgebildeten Mitarbeitenden, wie der Gemeinderat in der Vorbemerkung ausführt, nicht im Wesentlichen die Ursache, sondern hauptsächlich die Folge** einer allgemein feststellbaren Tendenz (siehe: Banken, Versicherungen, Haftpflichtansprüche etc.) zur "Verrechtlichung" des Verwaltungshandelns und des politischen Handelns. Diese Tendenz mag bedauerlich sein, ist aber ein Faktum, dem der Gemeinderat beim Einsatz der Personalressourcen angemessen, mit regelmässiger Überprüfung der Notwendigkeit, Rechnung tragen muss. Überdies wird die Notwendigkeit einer Wiederbesetzung einer (jeden) Stelle vor der Ausschreibung bei jeder Vakanz vom Stadtschreiber/Verwaltungsleiter systematisch überprüft, und wo es sich rechtfertigt, wird auf eine Wiederbesetzung verzichtet oder das Stellenprofil angepasst, wie dies zuletzt bei der Wiederbesetzung der Stelle der Stabs- und Rechtsdienstleitung im Amt für öffentliche Sicherheit der Fall war. Mithin wird also im Sinn der Interpellation schon heute gehandelt. Im Hinblick auf die Budgetabstimmung schliesslich erlaubt sich der Gemeinderat den Hinweis, dass er unabhängig von einzelnen Berufsgattungen zusammen mit einer in Personalressourcen sparsam handelnden Verwaltungsleitung in den letzten Jahren den Beweis einer sparsamen Personalbewirtschaftung erbracht hat und bei diesen Bestrebungen nicht nachlässt.



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 25. Oktober 2023,**

**beschliesst:**

- 1. Die Interpellation Lerch Martin (SVP), Grossenbacher Corinna (SVP), Haas Robert (SVP), Grossenbacher Stefan (SVP), Fluri Patrick (SVP) und Mitunterzeichnende vom 28. August 2023: Ist die Zahl der Juristenstellen in unserer Stadtverwaltung angemessen? wird als erledigt vom Protokoll des Stadtrates abgeschrieben.**
- 2. Das Sekretariat des Stadtrates wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**

Berichterstattung: keine (schriftliche Beantwortung)

Langenthal, 25. Oktober 2023

**IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

Der Stadtpräsident:

Reto Müller

Der Stadtschreiber:

Daniel Steiner



---

## Parlamentarische Fragestunde

---

Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

Am 27. November 2023 wird, nach Absprache mit dem Gemeinderat, eine parlamentarische Fragestunde durchgeführt. Gestützt auf Art. 5 Abs. 1 der Geschäftsordnung des Stadtrates bitten wir Sie, allfällige Fragen über die im Rahmen der parlamentarischen Fragestunde Auskunft gewünscht wird, **bis spätestens am Freitag, 24. November 2023, 14.00 Uhr**, beim Sekretariat des Stadtrates schriftlich einzureichen bzw. an folgende E-Mail-Adresse zu senden:

[sekretariatstadtrat@langenthal.ch](mailto:sekretariatstadtrat@langenthal.ch)

Langenthal, 2. November 2023

**IM NAMEN DES STADTRATES**

Der Stadtratspräsident:

Michael Schenk

Die Sekretärin:

Simone Burkhard Schneider



---

## Mitteilungen des Gemeinderates

---

Langenthal, 18. Oktober 2023

### **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, 2. November 2023

**IM NAMEN DES STADTRATES**

Der Stadtratspräsident:

Michael Schenk

Die Sekretärin:

Simone Burkhard Schneider