EINGEGANGEN
1. SEP. 2026
STADTKANZLEI

stadtlangenthal

Beilage
Traktandum Nr. 12
Stadtratssitzung vom 26. Oktober 2026
(Fortsetzung der STR-Sitzung vom 19. Oktober 2026)

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

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



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

Inhaltsverzeichnis

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

1 Grundlagen

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

2 Ausgangslage

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

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

3 Wortlaut des Vorstosses

" Werterhalt und Sicherung der heutigen Nutzung der Liegenschaft Farbgasse 27

Antrag:

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

Der Gemeinderat hat insbesondere:

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

Begründung:

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

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

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

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

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

4 Stellungnahme zum Vorstoss

4.1 Allgemeines

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

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

4.2 Laufende Projekte im Areal

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

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

4.3 Bauliche und sicherheitsrelevante Mängel der Liegenschaft Farbgasse 27

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

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

4.4 Vorgesehenes Vorgehen

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

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

4.5 Mitberichte aus der Verwaltung

4.5.1 Amt für Bildung, Kultur und Sport

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

5 Rechtliche Qualifikation

5.1 Geschäftsordnung des Stadtrates vom 24. Juni 2019

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

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

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

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

5.2 Beurteilung

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

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

6 Fazit

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

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

Für das Amt:

Volker Wenning-Künne
Stadtbaumeister

Visum Ressortvorsteher/in:

Patrick Freudiger
Ressortvorsteher a.i.

Beilagen
keine