



Stadtrat

Protokoll der 7. Sitzung vom Montag, 25. Oktober 2010

Eröffnung der Stadtratssitzung

Stadtratspräsident Christoph Kuert eröffnet die 7. Sitzung des Langenthaler Stadtrates 2010 und begrüsst die Anwesenden, insbesondere die geschätzten Gäste und die Pressevertretenden.

Die Langenthalerinnen und Langenthaler hätten seit der letzten Stadtratssitzung am 20. September 2010 eine spannende und intensive Zeit erleben können. Mit der Wahl von Herrn Johann Niklaus Schneider-Ammann am Mittwoch, 22. September 2010 in den Bundesrat - einem Ereignis das in den Analen der Gemeinde bisher einmalig sei - habe die Stadt Langenthal im Blickpunkt des nationalen öffentlichen Interesses gestanden. Auch mit der Wahlfeier am Donnerstag, 30. September 2010 seien in Langenthal neue Massstäbe gesetzt worden. Persönlich habe er noch nie so viele prominente Leute aus der ganzen Schweiz in Langenthal versammelt gesehen. Ihm sei der Eindruck entstanden, dass praktisch die ganze Bevölkerung der Stadt präsent gewesen sei und mitgefeiert habe, was er besonders erfreulich finde. In aller Form danke er darum allen Mitbürgerinnen und Mitbürgern herzlich, die bei der Organisation und der Durchführung der Feier mitgeholfen haben. Besondere Würdigung verdiene die Leistung des OK-Präsidenten, Stadtpräsident Thomas Rufener, die der Moderatorin der Feier, Gemeinderätin Paula Schaub-Holt, die des Koordinators des ganzen Festbetriebes, Stadtschreiber Daniel Steiner sowie die der Firma Wälchli Feste AG, Aarwangen für die perfekte kulinarische Versorgung aller Festteilnehmenden. Im Namen aller Langenthalerinnen und Langenthaler danke er für dieses gelungene, einmalige Fest herzlich.



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Johann Schneider-Ammann
Bundesrat

EINGEGANGEN

13. OKT. 2010

CH-3003 Bern, BK, isa

Stadtrat Langenthal
Jurastrasse 22
4900 Langenthal

Referenz/Aktenzeichen:
Ihre Referenz:
Unsere Referenz: JSA/ZCh
Bern, 8. Oktober 2010

Ihr Schreiben vom 23.09.2010

Sehr geehrte Damen Stadträtinnen
Sehr geehrte Herren Stadträte

Ich danke Ihnen herzlich für Ihr Gratulationsschreiben und die Glückwünsche zu meiner Wahl in den Bundesrat.

Die Stadt Langenthal hat keine Mühe gescheut, um mir mit einem gelungenen Fest grosse Ehre zu erweisen. An dieser Stelle ein herzliches Dankeschön für Ihren geleisteten Einsatz und die wohlwollende Unterstützung.

Sie können sicher sein, dass ich weiterhin der Stadt Langenthal sehr verbunden sein werde, auch wenn der Arbeitsort sich etwas Richtung Westen verlagert. Es wird mir auch in Zukunft ein Anliegen sein, als Bürger die Geschehnisse der Stadt zu verfolgen und mitzugestalten.

Ich wünsche Ihnen allen in Ihrer verantwortungsvollen politischen Tätigkeit viel Freude und Befriedigung.

Mit freundlichen Grüssen

Johann Schneider-Ammann
Bundesrat

Bundeskanzlei BK
Gurtengasse 5, 3003 Bern
www.bk.admin.ch

Herr Bundesrat Johann Niklaus Schneider-Ammann habe sich für das Fest sowie für das von den Stadträtinnen und Stadträten unterzeichnete Gratulationsschreiben bedankt.

Nach dem Appell aber bevor die Behandlung der traktandierten Geschäfte aufgenommen werde, erhalte Stadtpräsident Thomas Rufener das Wort, um Rückschau auf die für die Stadt so bedeutenden vergangenen Wochen zu halten.



Stadtrat

Protokoll der 7. Sitzung vom Montag, 25. Oktober 2010

Er erteilt der Protokollführerin das Wort zur Vornahme des Appells:

- 37 Stadträtinnen und Stadträte sind anwesend.
- 6 Mitglieder des Gemeinderats sind anwesend. Herr Gemeinderat Jürg Häusler ist entschuldigt abwesend.

Stadtpräsident Thomas Rufener: Im Namen aller vom Stadtratspräsidenten Angesprochenen, danke er für die Dankesworte. Was in der Stadt Langenthal in den letzten Wochen und Monaten passiert sei, sei schon fast mit einem nicht zu erwartenden aber plötzlich tatsächlich gewordenen Lotto-Sechser vergleichbar. Aufgrund dieses in der Geschichte Langenthals erstmaligen und erst noch vor der 1150-Jahr-Jubiläumsfeier stattfindenden einmaligen Ereignisses habe der Gemeinderat entschieden, etwas Gutes daraus zu machen.

Aus seiner und aus Sicht des Gemeinderates werde der neue Bundesrat Johann Niklaus Schneider-Amann der neuen Landesregierung sehr gut tun. Er persönlich setze grosse Erwartungen darauf, dass Herr Bundesrat Johann Niklaus Schneider-Amann der Regierung eine unternehmerische Note verleihe und dass dieser wesentlich dazu beitrage, dem Bundesrat wieder vermehrt den Charakter eines Teams zu geben. Er freue sich natürlich auch darüber, dass Langenthal und der Oberaargau mit Herrn Bundesrat Johann Niklaus Schneider-Amann der Schweiz eine äusserst positive und kompetente Führungspersönlichkeit zur Verfügung stellen könne und damit die Region - einmal mehr - in einem positiven Sinn in die ganze Schweiz hinaus strahle. Er danke Herrn Bundesrat Johann Niklaus Schneider-Amann für das grosse Engagement zu Gunsten der Öffentlichkeit und wünsche ihm für die äusserst anspruchsvolle Aufgabe viel Kraft und Durchstehvermögen.

Was die Feierlichkeiten betreffe, so habe er persönlich folgende Ziele gesetzt:

- Dass die Stadt Langenthal dem neugewählten Bundesrat einen würdigen Empfang bereite, was dieser seiner Meinung nach auch verdient habe. Auch vielen anderen sei dies ein grosses Anliegen gewesen, wie er aus Reaktionen aus der ganzen Bevölkerung gespürt habe.
- Dass die ganze Bevölkerung wesentlich in den festlichen Anlass einbezogen werden kann, weil die Organisation des geschlossenen Anlasses - angefangen beim Datum über den Kreis der einzuladenden Gäste bis zum Ablauf der Reden - vom Kanton in einem Protokoll vorgegeben worden seien.
- Dass die Region Oberaargau in einem hohen Mass an diesen Feierlichkeiten partizipieren kann.
- Dass der Anlass positiv auf Langenthal ausstrahlen und dadurch marketingmässig für die Stadt genutzt werden kann.

Aus diesen Zielen habe sich ergeben, dass eigentlich zwei Anlässe organisiert worden seien. Der eine Anlass sei der geschlossene Anlass in der Markthalle gewesen, der andere Anlass sei für die Öffentlichkeit im Stadtzentrum gewesen. Indem Herr Bundesrat Johann Niklaus Schneider-Amann zweimal persönlich beim öffentlichen Anlass habe auftreten können und indem eine Videoübertragung (zur Übertragung der Reden vom geschlossenen Anlass) eingerichtet worden sei, seien beide Anlässe maximal miteinander verknüpft worden.

Obwohl im Vorfeld der Feier die aufgestellten Zelte recht grosszügig erschienen seien, seien sie im Nachhinein betrachtet notwendig gewesen, da mit der Videoübertragung und der Gratisverpflegung ohne Alkohol die Bevölkerung doch stark zum Besuch der Feierlichkeiten habe motiviert werden können. Auch die Markthalle habe mit professioneller Hilfe würdig eingerichtet werden können.

Intern sei mit der Organisation der Feier begonnen worden, als Herr Johann Niklaus Schneider-Amann sich in der zweiten Hälfte August zur Wahl in den Bundesrat gestellt habe. Die Stadt habe somit relativ früh entscheiden müssen Verantwortung zu übernehmen. Der Gemeinderat habe zwei OK-Chefs definiert: Stadtschreiber Daniel Steiner für den Anlass in der Markthalle und Stadtbaumeister Urs Affolter für den Anlass im Stadtzentrum. Diverse Mitarbeitende der Stadt seien extrem stark in die Organisation eingebunden gewesen, was zum Teil sogar zu Feriensperren geführt habe. Zudem hätten diverse Sitzungen - namentlich Sitzungen mit ihm und Stadtschreiber Daniel Steiner - an Sonntagen durchgeführt werden müssen, damit der jeweils geforderte Rhythmus habe aufrecht erhalten werden können.



Stadtrat

Protokoll der 7. Sitzung vom Montag, 25. Oktober 2010

Auch er danke allen Beteiligten ganz herzlich. Er habe sich unheimlich darüber gefreut, wie alle am selben Strick gezogen haben, so dass diese einmalige Chance habe genutzt werden können. Die Rückmeldungen, die ihn erreicht hätten, seien durchwegs positiv. Abschliessend bemerkt sei damit ein Zeichen gesetzt und der Beweis erbracht worden, dass man Langenthal auch in kürzester Zeit fähig sei, Grosses anzugehen und dieses auch umzusetzen.

Stadtratspräsident Christoph Kuert: Bevor mit der Beratung der Geschäfte begonnen werden könne, gelte es über den mittlerweile von der EVP/glp-Fraktion eingereichten Ordnungsantrag betreffend die Traktandenliste abzustimmen. **Die EVP/glp-Fraktion beantrage, aufgrund der inhaltlichen Nähe des Traktandums Nr. 2 "Motion Zurlinden Urs (FDP) und Mitunterzeichnende vom 23. August 2010: Mehrwertabschöpfung für eine dynamische Bauzonenpolitik" zum Traktandum Nr. 3 "Motion Steiner Daniel (EVP) und Mitunterzeichnende vom 23. August 2010: Mehrwertabschöpfung" beide Motionen gemeinsam zu beraten.**

Unter dem Hinweis, dass auch bei Annahme dieses Antrages über beide Traktanden separat abgestimmt werde, bittet er um Abgabe der Stimme zum Ordnungsantrag der EVP/glp-Fraktion:

- **Der Stadtrat stimmt dem Antrag die Traktanden Nrn. 2 und 3 gemeinsam zu beraten einstimmig zu.**

Protokollauszug an

- Gemeinderat
-



1. Renovation Stadttheater; Genehmigung der Projektorganisation und Bewilligung eines Investitionskredites

I Eintretensfrage:

Eintreten ist unbestritten und schweigend genehmigt.

II Detailberatung:

Stadtpräsident Thomas Rufener: Zum vorliegenden Geschäft liege ein umfassender Bericht vor. Er verzichte auf alle darin enthaltenen Teile einzugehen, weise aber auf folgende Punkte hin:

- Das Ansinnen, die Innenrenovation des Theaters an die Hand zu nehmen, bestehe - wie der Presse habe entnommen werden können - seit dem Jahr 1989. Bereits im Jahr 1982 sei vom damaligen Grossen Gemeinderat ein Kredit von Fr. 881'00.00 zur Aussenrenovation bewilligt worden.
- Zu Beginn der neunziger Jahre sei die Zeit der knappen Finanzen in der Stadt Realität geworden. Ein Sanierungsprojekt sei zwar noch ausgearbeitet, aber aus Kostengründen danach zurückgestellt worden. Die Umsetzung der Anerkannten und aus diversen Gründen fälligen Notwendigkeiten zur Sanierung des Theaters sei in den darauffolgenden Jahren aus finanziellen Gründen nicht möglich gewesen. Das Projekt sei immer wieder verschoben worden. Der Ball sei erst wieder nach dem Onyx-Geschäft aufgenommen worden, nachdem die Stadt Langenthal sich wieder in einer guten finanziellen Lage befand.
- Der Gemeinderat habe im Jahr 2007 das Geschäft wieder lanciert, mit dem Ziel an die bereits vorgenommenen Planungsschritte anzuknüpfen. Er habe sich zudem eingehend, er verweise hier auf die Akten, bereits mit der Frage auseinandergesetzt, ob das Stadttheater allenfalls in eine Stiftung zu überführen sei oder wie heute, als Teil der Verwaltung, zu belassen sei. Nach einer eingehenden Prüfung sei der Gemeinderat zum Schluss gekommen, er wolle die Renovation des Theaters noch in der heutigen Rechtsform an die Hand nehmen und eine allfällige Ausgliederung allenfalls später nochmals hinterfragen. Dieses Ansinnen des Gemeinderates habe die Motion von Flüe Hanspeter (SP) und Lanz Rudolf (FDP) und Mitunterzeichnende vom 23. März 2009: Renovation Stadttheater: Klärung der Rechtsform ausgelöst, welche im Mai 2009 erheblich erklärt worden sei, danach im August 2009 in Wiedererwägung gezogen worden sei und in der Sache danach abgelehnt worden sei. An derselben Stadtratssitzung seien parlamentarische Erklärungen eingereicht worden und diese parlamentarischen Erklärungen seien vom Gemeinderat positiv aufgenommen und unterstützt worden und vom Stadtrat in dessen November-Sitzung 2009 erheblich erklärt worden. Das heutige Geschäft basiere auf diesen parlamentarischen Erklärungen. Es sei darum gegangen, Vorschläge umzusetzen und die politischen Erwartungen aufzunehmen, wie das Geschäft abzuwickeln sei. Es sei weiter darum gegangen, daraus eine zweckmässige Projektorganisation zusammenzustellen.
- Es gehe um rechtliche, um finanzielle, um betriebliche und letztendlich auch um bauliche Aspekte. Es werde vorgeschlagen eine einzige Begleitgruppe einzusetzen, nicht mehrere Fachgruppen, wie es aus der parlamentarischen Erklärung angedacht gewesen sei. Die Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten im politischen Sinn blieben unangetastet. Die Begleitgruppe habe in diesem Sinne keine politische Verantwortung, sondern sie habe die Aufgabe die relevanten Eckwerte in Zusammenhang mit Fachunterstützung aufzuarbeiten und in dem Sinne Entscheidungsgrundlagen für die zuständigen Ebenen, sei das für den Gemeinderat oder für den Stadtrat, vorzuschlagen. Es gehe insbesondere auch um eine optimale Vernetzung dieser verschiedenen Themenbereiche. Im vorliegenden Vorschlag sei ein Phasenablauf angedacht. Die Stadt befinde sich gerade in Phase eins. Dort gehe es darum die Projektorganisation zu genehmigen. In Phase zwei (Schlüsselphase), gehe es darum die konzeptionellen Grundsätze zu erarbeiten. Die Phase sei in einem Zeithorizont von November 2010 bis Mitte August 2011 angedacht. Daran anschliessend würden verschiedene Phasen folgen. Er nenne folgende Stichworte: "Wettbewerb", "Aufarbeitung vom Projektierungskredit", "Vorlage für einen Ausführungskredit", allenfalls "Änderungen in der Rechtsform", "Umsetzungsplanung", "Umbauphase" und "die Organisation des Theaterbetriebes".



Die Kosten der Phase zwei seien mit einem Betrag von Fr. 200'000.00 veranschlagt. Darunter sei eine externe Begleitung zu finanzieren, sämtliche Koordinationsaufgaben zu regeln und weitere diverse Aufwendungen zu finanzieren.

- Der Vorschlag, welcher zu der Begleitgruppe vorliege, würde die Zusammensetzung so vorsehen, dass pro Fraktion zwei Mitglieder in die Begleitgruppe delegiert würden. Weiter wäre die Ressortvorsteherin Kultur und Sport sowie er selbst in der Begleitgruppe. Die Begleitgruppe werde fachlich extern durch die Firma service public ag, welche sich aus Spezialisten zusammensetze, unterstützt. Die Stadt habe schon in anderen Zusammenhängen mit dieser Firma gearbeitet. Diese Unterstützung betreffe vor allem den rechtlichen und finanziellen Aspekt. Im Weiteren sei mit Herrn Yvo Reichlin Kontakt aufgenommen worden, er sei Theaterspezialist, habe Aktivitäten in Zusammenhang mit dem Stadttheater Basel gehabt und ausgeübt. Als dritter, externer Experte, werde Herr Martin Sturm vorgeschlagen. Er sei einer der Fachberater der Bau- und Planungskommission. Auf ihn würde vor allem betreffend baulicher Belange zurückgegriffen. Intern sei der Finanzverwalter, der Stadtbaumeister, der Theaterleiter und der Fachbereich Recht als Fachunterstützung für die Begleitgruppe anzugehen. Die fachliche Gesamtprojektsteuerung würde extern über die Firma service public ag gelöst. Die Arbeit dieser Begleitgruppe konzentriere sich in erster Linie auf die Phase zwei. Dies sei insbesondere auch hinsichtlich der Begleitgruppenzusammensetzung wichtig, damit sich die künftigen Mitglieder auf diese kommende Zeit einstellen könnten.
- Betreffend Kommunikation sei angedacht, dass periodisch via Traktanden im Stadtrat oder unter "Mitteilungen des Gemeinderates" anlässlich der Stadtratssitzungen orientiert würde. Zudem seien Informationsanlässe geplant und im Übrigen sei geplant den Projektstand auf dem Internet publik zu machen.
- Es gehe heute darum vom Bericht betreffend der vorgesehenen Abwicklung des Projektes Renovation Stadttheater Langenthal Kenntnis zu nehmen, in einem zweiten Punkt die Projektorganisation zu genehmigen und in einem dritten Punkt einen Investitionskredit in der Höhe von Fr. 200'000.00 als Kostendach zu bewilligen. Der Gemeinderat beantrage dem Stadtrat diesen Beschluss zu unterstützen.

Helena Morgenthaler, GPK-Präsidentin: Die Geschäftsprüfungskommission habe sich eingehend mit dem Geschäft Renovation Stadttheater befasst. Speziell folgende sieben Punkte seien hervorzuheben:

1. Die sieben Punkte der parlamentarischen Erklärungen, welche der Stadtrat vor knapp einem Jahr gutgeheissen habe, seien allesamt im Projekt eingebunden worden und die Lehren aus diesen Punkten in das Projekt eingeschlossen worden. Vielleicht sei es Zufall, dass diese Erklärung vor einem Jahr sieben Punkte umfasst habe und die Sanierung jetzt auch in sieben Phasen durchgeführt werden solle. Die GPK sehe jedenfalls die Zahl "7" als Glückszahl an.
2. Die Bildung einer Begleitgruppe werde von der GPK sehr begrüsst. Die GPK erachte diese Begleitgruppe als sinnvoll und wünsche sich auch, dass diese Begleitgruppe allenfalls über die Phase zwei hinaus miteinbezogen würde.
3. Der Gemeinderat habe die diversen Vorstösse der vergangenen Jahre und die kritischen Voten im Stadtrat - zum Beispiel, dass der Stadtschreiber als Projektkoordinator vorgesehen wäre - ernst genommen. Die Vorstösse seien in das Projekt aufgenommen worden und der Stadtschreiber fungiere jetzt als verwaltungsinterner Projektkoordinator, weil die Firma service public beigezogen worden sei.
4. Der Zeitplan des Geschäftes sei wohl ambitiös, aber aus Sicht der GPK realisierbar. Der Zeitplan werde von allen Beteiligten viel abverlangen. Die GPK hoffe, dass der Plan so durchgeführt werden könne. Beweglichkeit, Kommunikation, Toleranz und auch ein Quantum Glück mögen der Stadt zur Seite stehen.
5. Die Sanierung des Stadttheaters, begonnen im Jahr 1982 mit der Aussenrenovation, werde voraussichtlich im Jahr 2015 beendet. Ein Projekt, welches sich über 33 Jahre hinweg erstrecke und in zwei Jahrhunderten abgehandelt werde, über eine Generation umfasse, das sei für die Stadt Langenthal etwas ganz spezielles.



Stadtrat

Protokoll der 7. Sitzung vom Montag, 25. Oktober 2010

6. Die GPK stelle die formelle Richtigkeit der Vorlage fest und danke an dieser Stelle speziell Herrn Stadtschreiber Daniel Steiner für den grossen und verständlich verfassten Bericht.

Rudolf Lanz, FDP/jll-Fraktion: Die FDP/jll-Fraktion stimme der Vorlage einstimmig zu. Das Projekt sei durchdacht, richtig aufgegleist und trage den Bedürfnissen der politischen Parteien und dem Parlament vollumfänglich Rechnung. Insbesondere stimme die FDP/jll-Fraktion dem Phasenplan, einer externen Projektbegleitung und der internen Begleitgruppe zu. Er habe nie gedacht, welches Gewicht diesen parlamentarischen Erklärungen zukomme. Die vorliegende Vorlage zeige zumindest im aktuellen Fall die hohe Bedeutung dieses Instrumentes.

Christoph Stäger, EVP/glp-Fraktion: Die EVP/glp-Fraktion stimme sowohl dem Konzept der Renovation des Stadttheaters wie auch dem Kredit für die Anfangsphase einstimmig zu. Die EVP/glp-Fraktion sei froh, dass das langjährige Theater mit der Theaterrenovation langsam ein Ende finde und dass jetzt etwas gehe. Die EVP/glp-Fraktion danke dem Gemeinderat und der Verwaltung für dieses gut durchdachte Renovationsprojekt. Die EVP/glp-Fraktion schätze insbesondere den Einbezug der parlamentarischen Erklärungen. Dies zeige nicht nur die Wertschätzung der Meinung des Parlaments, sondern gebe diesem neuen parlamentarischen Instrument auch ein grösseres Gewicht. Die Fraktion sei sich bewusst, dass es sich um ein ehrgeiziges Projekt handle und hoffe, dass das Projekt gelinge. Soweit möglich werde die EVP/glp-Fraktion das Projekt unterstützen.

Köhli Samuel, SP/GL-Fraktion: Erfreut stelle die SP/GL-Fraktion fest, dass der Gemeinderat die sieben parlamentarischen Erklärungen, welche von ihrer Fraktion letztes Jahr eingereicht worden seien, sorgfältig geprüft habe und gewillt sei diese auch umzusetzen. Bei der Renovation des Stadttheaters handle es sich in erster Linie um ein kulturpolitisches und nicht um ein baupolitisches Geschäft. Ein Geschäft, welches aber nur auf soliden rechtlichen und bauplanerischen Grundlagen umgesetzt werden könne. Das Themen über die zukünftige Ausrichtung des Stadttheaters als Kulturstätte zuerst einmal politisch vertieft und breit abgestützt diskutiert würden, finde die SP/GL-Fraktion angesichts dieser Dimension des Vorhabens selbstverständlich. Da biete die Fraktion gerne Hand und werde ihr "Know-how" einbringen. Der Beizug von Fachexperten und Fachplaner in dieser Phase erachte die Fraktion als notwendig. Eine frühzeitige und sorgfältige Planung werde sich später sicherlich günstig auf die Kosten von Bau und Betrieb auswirken. Der für die Phase zwei vorgesehene Kredit von Fr. 200'000.00 sei gut investiertes Geld. Weniger professionell erachte die Fraktion wiederum den extrem ambitionösen Zeitplan. Die SP/GL-Fraktion werde darauf achten, dass die Begleitgruppe nicht nur zur "Kopfnicker-Kommission" verkomme, nur weil keine Zeit eingeräumt werde, um grundlegende Entscheide zu hinterfragen. Politisch breit abgestützt heisse eben auch, dass sich die Mitglieder der Begleitgruppe mit ihrerseits austauschen können. Lieber ein paar Monate mehr Zeit in eine sorgfältige Abklärung investieren, als einen Schnellschuss zu produzieren, welcher später bereut werde. Die Stadt renoviere das Stadttheater für die Bevölkerung und die nächste Generation. Die SP/GL-Fraktion stimme dieser Vorlage einstimmig zu.

Beat Sterchi, SVP-Fraktion: Die SVP-Fraktion könne sich dem bisher Gesagten anschliessen und unterstütze auch den Projektierungskredit. Die Zusammensetzung der Begleitgruppe dagegen - wonach die Delegation der Fraktionen zwingend aus zwei Fraktionsmitgliedern bestehen müsse - werde von der SVP-Fraktion als unzweckmässig erachtet. **Die SVP-Fraktion beantrage, dass die Fraktionen ihre Delegationen aus einem Fraktionsmitglied und einem Mitglied aus den Reihen ihrer Parteien zusammenstellen können.** Das heisse, dass ein Mitglied aus der Fraktion kommen müsse, das zweite Mitglied aber aus den Reihen der Parteien in die Begleitgruppe delegiert werden könnte, was im Hinblick auf das Engagement von Fraktionsmitgliedern in der Mitte der laufenden Legislaturperiode zweckmässiger sein könnte.

Fritz Fiechter: Die Idee von Stadtrat Beat Sterchi sei gut, aber er finde es sei ja ein Stadtratsgeschäft und nicht irgend sonst eines. Er sei hier der Meinung, dass aus den Fraktionen die fähigsten Personen delegiert werden sollten und dies innerhalb der Fraktionen. Er glaube nicht, dass der Antrag von Seiten seiner Fraktion unterstützt werde. Dies sei seine persönliche Meinung.



Stadtrat

Protokoll der 7. Sitzung vom Montag, 25. Oktober 2010

Stadtpräsident Thomas Rufener: Das Parlament sei anscheinend überrascht gewesen, dass der Gemeinderat die parlamentarischen Erklärungen umgesetzt habe. Im Zusammenhang mit dem Rückzug der Bearbeitung der Motion sei "A" gesagt worden und dann seien die parlamentarischen Erklärungen eingereicht worden. Der Gemeinderat habe von Beginn an gesagt, dass er die parlamentarischen Erklärungen und deren Inhalt unterstütze, was "B" sei. Jetzt sei die Rede von "C", "D" und "E" und somit davon, was jetzt passieren soll, wozu es Leute brauche. Es brauche in der Begleitgruppe Personen, welche sich engagieren würden, welche interessiert seien und welche auch Zeit hätten. Er wolle Stadtrat Samuel Köhli mit auf den Weg geben, dass leicht gesagt werden könne, jetzt nichts zu überstürzen, er höre jedoch manchmal anderes. Warum habe der Gemeinderat nicht mehr gemacht. Es sei immer die Frage, wie man in einem Zeitplan vorwärts komme und es hänge davon ab, wie die Leute verfügbar seien und wie sie sich dafür interessierten usw. Er denke in dem Sinne sei der Vorschlag der SVP, welcher von Stadtrat Beat Sterchi vorhin erläutert worden sei, sicher zu überdenken. Es müsse kein Selbstdruck ausgeübt werden. In der Begleitgruppe brauche es schlussendlich eine gute Abstützung zum Parlament, was ja mit einem Mitglied pro Fraktion gewährleistet sei und ein weiteres Mitglied, bei welchem die Fraktion entscheiden könne, ob es auch aus der Fraktion komme oder nicht. Das spiele ja keine Rolle, weil Fraktionsmitglieder ja auch Parteimitglieder seien. In dem Sinne würde er eher für die Offenheit im Sinne eines gut engagierten Gremiums plädieren.

Stadtratspräsident Christoph Kuert bittet um Abgabe der Stimme zum Antrag von Stadtrat Beat Sterchi der SVP-Fraktion, wonach die Mitglieder der Begleitgruppe nicht zwingend aus je zwei Fraktionsmitgliedern bestehen müssen.

Robert Kummer weist darauf hin, dass der korrekte Antrag laute, dass mindestens ein Mitglied der Begleitgruppe ein Fraktionsmitglied sein müsse, wobei das zweite Mitglied ein Fraktionsmitglied sein könne aber nicht müsse.

Stadtpräsident Christoph Kuert nimmt die Berichtigung entgegen und bittet um Angabe der Stimme zum Antrag von Stadtrat Beat Sterchi der SVP-Fraktion:

- **Der Stadtrat stimmt dem Antrag von Stadtrat Beat Sterchi der SVP-Fraktion mit 34 Stimmen Ja gegen 2 Stimmen Nein (bei 1 Enthaltung) zu.**

III Abstimmung:

Der Stadtrat beschliesst mit 37 Stimmen Ja gegen 0 Stimmen Nein (bei 0 Enthaltungen):

beschliesst:

- 1. Der Stadtrat nimmt im zustimmenden Sinn von den Ausführungen dieses Berichtes, insbesondere betreffend die vorgesehene Abwicklung des Projektes Renovation Stadttheater Langenthal, vom 29. August 2010 Kenntnis.**
- 2. Die Projektorganisation Renovation Stadttheater für die Phase II, gemäss Ziff. 5 des Berichtes vom 29. August 2010, wird genehmigt.**
- 3. Der Investitionskredit von Fr. 200'000.00 wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 170.503.03 "Sanierung Stadttheater Langenthal; Konzepte; Phase II" als Kostendach bewilligt.**
- 4. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**

Protokollauszug an

- Gemeinderat
-



2. Motion Zurlinden Urs (FDP) und Mitunterzeichnende vom 23. August 2010: Mehrwertabschöpfung für eine dynamische Bauzonenpolitik; Stellungnahme

I Eintretensfrage:

Eintreten ist unbestritten und schweigend genehmigt.

II Detailberatung:

Stadtratspräsident Christoph Kuert: Entsprechend dem zu Beginn der Sitzung¹ beschlossenen Ordnungsantrages der EVP/glp-Fraktion, finde eine gemeinsame Beratung des vorliegenden Traktandums (Nr. 2) und des nächsten Traktandums (Nr. 3) statt, womit die Berichterstattung und Diskussion für beide Traktanden identisch protokolliert werde. Über die Erheblicherklärung der Vorstösse werde jedoch separat abgestimmt.

Stadtpräsident Thomas Rufener: Die Materie der Motionen sei relativ komplex. Er versuche den Entscheid des Stadtrates, die beiden Motionen gemeinsam zu beraten, in seiner Berichterstattung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat orientiere sich in seiner bisherigen Praxis daran, wesentliche Planungsmehrwerte im Einzelfall zu beurteilen und mit den betroffenen Grundeigentümern jeweils eine vertragliche Regelung zu finden. Es gehe deshalb seiner Meinung nach nicht grundsätzlich darum, ob Planungsmehrwerte angesprochen werden sollen, oder nicht. Sondern es gehe im Wesentlichen darum, dass die Planungsmehrwerte in einem Reglement und in entsprechenden Ausführungsbestimmungen enger festgelegt werden.

Art. 142 des bernischen Baugesetzes (BauG)² stelle eine Grundlage des Geschäfts dar. Darin stehe, dass die Planungsvorteile durch die Steuergesetzgebung erfasst werden, womit die Stadt Langenthal über eine Minimalregelung verfüge, da namentlich die Steuerfolgen von Planungsmehrwerten bereits greifen. Bei der Einzonung von Land in eine höhere Kategorie beispielsweise, ergebe sich ein höherer amtlicher Wert und somit eine höhere sofort eintretende Vermögensbesteuerung. Anhand eines anderen Beispiels - der Besteuerung von Grundstückgewinnsteuern - aufgezeigt, hänge es davon ab, ob der realisierte Grundstücksgewinn - eine allenfalls massgebliche Folge aus einer Planungsänderung - höher oder kleiner sei. Die Grundstückgewinnsteuern würden allerdings auch im Falle von Handänderungen eine Rolle spielen. Zudem würden die betroffenen Grundeigentümer auch durch Erschliessungsmassnahmen in die Pflicht genommen. Als Beispiel dazu diene die Steiachermatte: Mit dem Bau eines Erschliessungswerks einhergehend, sei eine Regelung getroffen worden, dass die betroffenen Grundeigentümer - unabhängig davon ob sie schon gebaut haben oder nicht - an den Erschliessungskosten zu partizipieren haben. Dafür liege ein Entscheid vor und natürlich ergebe sich daraus ein Tatbestand für die gewissen Betroffenen, dass diese Kosten fällig werden.

Aus den Motionen gehe heraus, dass die Motionäre grundsätzlich von Art. 142 BauG ausgehen. Im Weiteren werde mindestens von einem Motionär auch Art. 5 Abs. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)³ zitiert. Bis anhin hätten zwei Kantone diesen Ausgleich verbindlicher geregelt. Daraus lasse sich auch folgern, dass ein Ausgleich im Wesentlichen über die Steuergesetzgebung vollzogen werde.

¹ "Eröffnung der Stadtratssitzung" (Protokoll/Traktandum 0, Seite 3)

² **BauG Art. 142** (4. Ausgleich von Planungsvorteilen):

Die Planungsvorteile werden durch die Steuergesetzgebung erfasst. Ausserdem können sich die Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile verschafft werden, insbesondere bei der Bewilligung besonderer Bauten und Anlagen oder von grösseren Überbauungen, vertraglich verpflichten, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

³ **RPG Art. 5** (Ausgleich und Entschädigung):

¹ Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.



Es stelle sich somit nicht die Grundsatzfrage, ob Planungsvorteilen durch Mehrwertabschöpfungen begegnet werden soll oder nicht. Der Gemeinderat habe in seiner Praxis diese Frage schon in verschiedenen Einzelfällen behandelt. Beispielsweise im Zusammenhang mit Leistungen zu Infrastrukturmassnahmen (Kreisel Firma Ammann AG; Kreisel Migros an der Murgenthalstrasse; Kreisel Migros Wiesenstrasse) oder mit der Leistung durch einen Betrag für öffentliche Zwecke im Zusammenhang mit der Überbauungsordnung Nr. 37 "Oberhard", die im Übrigen die Diskussion für das vorliegende Geschäft auch ausgelöst habe. Der Gemeinderat habe Mehrwertabschöpfungen im Einzelfall gelöst, weshalb er die Motionen im Grundsatz auch unterstütze und damit manifestiere, sich grundsätzlich und überhaupt nicht gegen die Motionen zu wehren.

Beim Klären der Frage, ob die Praxis der Mehrwertabschöpfung reglementarisch festzulegen und durch entsprechende Ausführungsbestimmungen zu präzisieren sei, habe er eine Liste von Punkten erstellt, die geregelt werden müssten:

- Da nicht bei jedem kleinen "Mehrwertchen" ein ganzes Prozedere in Gang gegeben werden könne, gelte es zu definieren, wann ein wesentlicher Mehrwert überhaupt eintreten würde. Beispielsweise im Zusammenhang mit Ein- und Umzonungen, mit neuen oder geänderten Überbauungsordnungen. Auch die Erteilung einer Baubewilligung mit Ausnahmen könnte einen entsprechenden Tatbestand auslösen.
- Weiter müsste definiert werden, in welchem Umfang ein Mehrwert ausgewiesen sein müsste, was nicht ganz so einfach sei. Davon ausgehend, dass heute etwas diesen Wert - nach der Planungsphase morgen aber dann den Wert habe - müsste der Mehrwert irgendwie festgelegt werden können, ansonsten eine entsprechende Reglementierung gar nicht möglich sei.
- Auch in welchem Mass ein Mehrwert abgeschöpft werden sollte, gelte es zu definieren. Der Rahmen dafür liege irgendwo zwischen 20 - 40%, wobei das Bundesgesetz einen Rahmen bis 60% als Möglichkeit vorgebe.
- Die Frage der Angemessenheit müsste beurteilt werden. Klärungsbedarf habe auch, ob eine Ausnahme (beispielsweise entsprechend den sozialen Verhältnissen) vorliege.
- Geregelt werden müsste auch, wozu die abgeschöpften Mittel vorgesehen seien (Spezialfinanzierung? rein für öffentliche Zwecke in Anlehnung an Art. 142 BauG?)
- Der Zeitpunkt, wann Planungswerte zur Zahlung fällig werden, müsste geregelt werden (sofort oder in einem bestimmten Rhythmus?)
- Klärungsbedarf hätte auch, wie sich die Planungsmehrwertausgleiche auf die Steuergesetzgebung (beispielsweise auf die Anrechnung an die Grundstückgewinnsteuer) auswirken. Ihm persönlich stelle sich auch die Frage, ob ein realisierter Mehrwert, der zum Teil abgeschöpft worden sei, am Schluss abzüglich der abgelieferten Summe im Vermögenswert berücksichtigt würde.
- Der Umgang in Ausnahmesituationen müsste geklärt werden. Beispiel: Die Gemeinde zone ein Gebiet ein, ohne dass eine vertragliche Lösung zu Stande komme, da Art. 142 sage, dass ein Vertrag geschlossen werden könne aber nicht abgeschlossen werden müsse. Dementsprechend könnte ein Grundeigentümer mangels Interesse auf einen Vertrag verzichten. Die Gemeinde hätte aber unter Umständen das Ziel vor Augen, ein bestimmtes Gebiet gesamtheitlich einzubeziehen.

Anhand dieser Beispiele - aber ohne den Eindruck erwecken zu wollen, gegen die Motionen zu plädieren - halte er vor Augen, dass die Erwartungshaltung, eine saubere rechtliche Grundlage zu schaffen, nicht ganz so einfach sei und dass relativ zu einem frühen Zeitpunkt Konfrontationen mit Einzelheiten stattfinden würden.

Auch die Frage wie mit Minderwertabgeltungen umgegangen werden soll, stehe im Raum. Grundsätzlich sei das Problem der Minderwertabgeltungen gelöst, weil - wenn der Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt sei - Entschädigungspflicht entstehe, ob nun Geld im Topf sei oder nicht. Der Motionär Zurlinden Urs schlage vor und unterstreiche damit die Idee der Dynamisierung, mit Mehrwertabschöpfungen die Minderwertabgeltungen bei Rückzonungen zu finanzieren.



Stadtrat

Protokoll der 7. Sitzung vom Montag, 25. Oktober 2010

Im Begründungstext der Motion Zurlinden Urs werde erwähnt, dass Langenthal Land für 30'000 Einwohnerinnen und Einwohner eingezont habe. Woher die Zahl 30'000 komme sei ihm nicht bekannt, da von höchstens 20'000 - allenfalls von 22'000 bis 23'000 und abhängig vom Grad des Verdichtungsgrades - die Rede sei. Dem Gemeinderat sei auch kein aktueller Bedarf an Rückzonungen bekannt. Wenn dem so wäre - und im Übrigen könnte man in Klammern auch noch die immerwährende Problematik der Baulandhortung erwähnen - könnte erst eingegriffen werden, wenn denn das Gesetz oder Reglement vor 20 Jahren erlassen worden wäre, da das jetzt Eingezonte nicht mehr unter den Titel der Reglementsanpassung fallen würde, weil es sich bereits im heutigen Zonenzustand befinde.

Der Idee von Motionär Zurlinden Urs, Minderwertabgeltungen aus einem Topf zu finanzieren, könne er nicht ganz folgen, weil dazu in einem gewissen Umfang Mehrwertabgeltungen generiert werden müssten, damit Geld zur Finanzierung von Minderwertabgeltungen vorhanden wäre. In Anbetracht der bekannten Ausgangslage der Stadt (grosses Potential für Neueinzonungen sei nicht mehr vorhanden, worauf im Agglomerationsprogramm der Stadt im Übrigen auch relativ stark eingegangen werde) sei Langenthal darauf angewiesen, vermehrt intern Aufzonungen vorzunehmen, indem Verdichtungen angestrebt werden.

Der Gemeinderat unterstütze die Motion Zurlinden Urs, weil in der bisherigen Praxis im Einzelfall beim Zusammenkommen von wesentlichen Planungsmehrwerten Abschöpfungen - meistens vertraglich im Zusammenhang mit direkten Infrastrukturleistungen vereinbart - realisiert worden seien. Der Gemeinderat zeige sich damit auch bereit, zu Händen des Stadtrats eine entsprechende Vorlage auszuarbeiten, womit auch die eingehende Prüfung der komplexen Sachverhalte sicher zum Tragen komme.

Seine Äusserungen würden - wie eingangs der Beratung vom Stadtratspräsidenten richtig festgestellt worden sei - **beide Motionen betreffen**, obwohl er etwas stärker auf die Motion Zurlinden Urs eingegangen sei. Dies darum, weil die Motion Zurlinden Urs in der Art ihrer Formulierung und Idee etwas präziser auf die Mehr- aber auch die Minderwerte eingehe.

Der Gemeinderat nehme zu beiden Motionen positiv Stellung und erkläre sich bereit, entsprechende Vorlagen auszuarbeiten. Die genannten Regelungspunkte sollten im Stadtrat aber nicht zur falschen Erwartungshaltung führen, dass alle Punkte bis ins Detail geregelt werden können. Die Schaffung einer gewissen Rechtssicherheit sei sicher möglich, obwohl man andererseits vorsichtig sein müsse, sich nicht mit Reglementen und Richtlinien etwas in den Weg zu stellen, das dann im Einzelfall bei der Zielfindung zum Problem werden könnte.

Urs Zurlinden: Der Stadtpräsident habe schon fast alles vorweggenommen. Persönlich hoffe er nun, dass sich die Bedenken des Stadtpräsidenten doch noch in ein positives Licht drehen lassen werden, was ihn freuen würde. Selbstverständlich werde das Ergebnis von der Ausführung aller vom Stadtpräsidenten aufgeführten Problematiken abhängen. Um es vorweg zu nehmen - sei die Umsetzung des Anliegens aber möglich. 70% der bernischen Gemeinden würden bereits über entsprechende Regelungen verfügen - was zur Frage führe, weshalb dies in Langenthal nicht möglich sein sollte.

Die Ausgangslage der beiden vorliegenden Motionen sei bekannt. Im Zusammenhang mit der Überbauungsordnung Nr. 37 "Oberhard" sei unter Anderem auch von der Geschäftsprüfungskommission eine Lücke in den bestehenden rechtlichen Grundlagen entdeckt worden. Für die Abgeltung von Mehrwerten, die Grundstücke nach einer Einzonung erhalten, gebe es in Langenthal bisher keine verbindliche Regelung; sondern nur eine Lösung, die auf Freiwilligkeit basiere.

Das heisse, dass die Gemeinde mit dem betroffenen Grundstückbesitzer - auf rein freiwilliger Ebene - eine Vereinbarung treffe, um so doch noch vom Mehrwertsegen profitieren zu können, wenn eine Landparzelle plötzlich als Bauland deutlich mehr Wert habe als vorher als Landwirtschaftsland. Oder wenn beispielsweise die Ausnutzungsziffer dank einer Überbauungsordnung plötzlich deutlich erhöht würde, was eine beträchtliche Aufwertung eines Grundstückes sei.



Die bestehende Lücke in den Reglementen werde nur deshalb toleriert, weil der Kanton es bis anhin unterlassen habe, eine Bundesvorschrift präzise zu vollziehen. Der Bund fordere im Raumplanungsgesetz (RPG Art. 5 Abs. 1) nämlich unmissverständlich und sehr klar: *"Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen."* Der Kanton Bern sei aber nicht etwa der einzige Kanton, der sich bisher wenig bis nichts um dieses Bundesgesetz gekümmert habe. Nur gerade die Kantone Basel-Stadt und Neuenburg seien diesem seit 30 Jahren bestehenden Gesetzesauftrag nachgekommen. Der Kanton Bern überlasse die Regelung der Mehrwertabschöpfung den Gemeinden. Das habe zur Folge, dass verschiedene Gemeinden wie Bern, Thun, Burgdorf, Bolligen oder Urtenen-Schönbühl die Mehrwertabschöpfung ins Baureglement aufgenommen oder zumindest Richtlinien dazu erlassen haben, womit die Abschöpfung für alle gleich aussehe. Andere Gemeinden dagegen (wie Langenthal) hätten bisher aber nichts unternommen, was störend sei und relativ einfach korrigiert werden könnte.

Die vorliegenden Motionen unterscheiden sich darin, dass er mit seiner Motion nicht wolle, dass das Geld, welches aus Mehrwertabschöpfungen eingehe, einfach in die allgemeine Gemeindekasse eingespeist werde. Sondern, dass diese Erträge bewusst für Minderwertabgeltungen verwendet werden sollen, die entstehen können, wenn ein Stück Bauland plötzlich wieder ausgezont werde.

In der Schweiz sei bekanntermassen viel zu viel und zum Teil an falschen Orten Bauland eingezont worden. Die aktuellen Bauzonenreserven der Kantone könnten Platz für weitere 1,4 - 2,1 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner bieten. Hintergrund dieser Problematik sei der fehlende Anreiz für Auszonungen. Das Raumplanungsgesetz (RPG) sage zwar klar, dass Planungsvor- und -nachteile auszugleichen seien. Eine Studie von Avenir Suisse belege nun aber, dass vor Allem auch die Nachteile von Rückzonungen besser abgegolten werden sollten, da es nur so möglich sei, Dynamik in das erstarrte System der Raumplanung hineinzubringen. Der Grund weshalb bisher kaum Rückzonungen geplant und beschlossen werden, sei simpel: es kostet! Der Grundstückbesitzer könne in diesem Fall zu Recht auf Entschädigung pochen, weil sein Land eben nicht mehr so viel Wert habe wie vorher. Die öffentliche Hand habe deshalb kein Interesse einfach so Geld für eine Rück- oder Auszonung locker zu machen.

Lukas Bühlmann, Direktor der schweizerischen Vereinigung für Landesplanung habe im März 2010 Folgendes publiziert: *"Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erfordert es, dass Bauland, das sich am falschen Ort befindet, ausgezont und dass es da eingezont wird, wo man es braucht. Die drohenden Entschädigungsfolgen werden die Gemeinden davon abhalten, die nötigen Auszonungen in die Wege zu leiten. Hier könnte die Mehrwertabgabe Abhilfe schaffen, indem aus deren Erträgen die Auszonungen finanziert werden. Ohne Regelung der Finanzierungsfrage dürfte das Entstehen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ein Lippenbekenntnis bleiben."* Mit seiner Motion beabsichtige er genau diese Flexibilisierung in die verharzte Bauzonenplanung hineinzubringen. Die Forderung nach Mehrwertabschöpfung und im Gegenzug dazu nach Minderwertabgeltung, stelle ein ausgeglichenes Paket dar, das sich rasch und unkompliziert schnüren liesse, wofür es bereits genügend Beispiele gebe.

In der letzten Zeit habe er zwei Argumente gehört, die gegen beide Motionen sprechen:

- Die Mehrwertabschöpfung werde wegen der Grundstückgewinnsteuer nicht gebraucht. Dieses Argument stimme eben nicht ganz. Die Grundstückgewinnsteuer unterscheide sich ganz zentral von der Mehrwertabschöpfung, da sie erst dann zum Tragen komme, wenn ein Grundstück mit dem entsprechenden Gewinn veräussert werde. Die Mehrwertabschöpfung hingegen sei klar eine Folge von planerischen Beschlüssen.

Dass diese beiden Abgaben nicht zwingend kumuliert werden müssen, sondern zusammen berücksichtigt werden können, habe beispielsweise die Gemeinde Bolligen in Art. 13 ihres Reglements so festgehalten: *"Die Gemeinde anerkennt die erbrachte Abgabe des Planungsvorteils an ihre Grundstückgewinnsteuerforderung anzurechnen."* Es bestehe also kein Grund zur Panik, dass der Grundstückbesitzer mehrfach zur Kasse gebeten werden könnte.



- Weiter werde eingewendet, dass die Minderwertabgeltung nicht nötig sei, weil der Minderwert eines Stücks Land aufgrund einer Aus- oder Rückzonung heute schon über das Rechtsinstitut der materiellen Enteignung geregelt werde. Es stimme, dass schon heute jeder Landbesitzer auf eine Entschädigung pochen könne, wenn sein Land aus- oder zurückgezont werde, was vom Bundesgericht schon in mehreren Fällen bestätigt worden sei. Seiner Meinung nach sei die materielle Enteignung aber nur ein Oberbegriff, der für vieles andere auch gebraucht werde. Beispielsweise wenn eine Immobilie an Wert verliere, weil sie plötzlich durch mehr Fluglärm belastet sei - was nichts mit Raumplanung zu tun habe - und das Geld für die Entschädigung bei einer materiellen Enteignung aus der normalen Gemeindekasse, und nicht wie die Motion beabsichtige, aus einem speziellen Kässeli oder Fonds genommen werde. Er möchte - wie es auch die Raumplanungsexperten von Avenir Suisse und die der Vereinigung für Landesplanung fordern - die Idee des Bundesgesetzes ganz einfach umsetzen. Nämlich die planerischen Vor- und Nachteile aus einem Topf ausgleichen. Das sei kostentransparent, vernünftig und ausgewogen und entspreche seinem Hauptanliegen, eine dynamische Bauzonenpolitik zu fördern.

Daniel Steiner: Wie bereits gehört, weise die Raumplanung dem Boden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zu und verschaffe dem Grundeigentümer Vor- und Nachteile, weil Bauland nun einmal mehr Wert sei, als beispielsweise Landwirtschaftsland. Aber auch innerhalb der Bauzonen gebe es unterschiedliche Bewertungen und Bodenwerte. Diesen Auswirkungen aufgrund planerischer Massnahmen habe das schweizerische Recht begegnen wollen, indem es aus Gründen der Gerechtigkeit und der Lastengleichheit die Vor- und Nachteile aufgrund von Planungsmassnahmen mit dem Raumplanungsgesetz (RPG) aus dem Jahre 1979 ausgleichen wolle. Das RPG sei aktuell in Revision. Im Zuge dieser Revision, welche den Nationalrat noch nicht passiert habe, werde vorgeschlagen, eine Mehrwertabschöpfung von mindestens 25% gesetzlich zu verankern.

Beim Ausgleich von Planungsvor- und nachteilen gehe es also darum, eine gewisse Gerechtigkeit in der Raumplanung aufrecht zu erhalten, so dass Grundeigentümer, die durch planerische Massnahmen - meistens ohne dass sie selber etwas getan haben - zu einem Planungsmehrwert oder Planungsminderwert kommen, zahlen bzw. entschädigt werden sollen. Andererseits soll - als zweite Grundidee hinter der Mehrwertabschöpfung - mit diesem Ausgleich einer privaten Hortung von Grundstücken entgegengewirkt und damit möglichst eine zeitnahe Baurechtsnutzung gefördert werden.

Zum Ausgleich von Planungsvorteilen: Das Raumplanungsgesetz gewähre den Kantonen zur Ausgestaltung des Mehrwertausgleiches relativ freie Hand. Das Bundesrecht gebe einzig vor, dass der Ausgleich "erhebliche" Vorteile erfasse und dass er "angemessen" sein müsse. Dementsprechend verschieden seien die kantonalen Regelungen: Der Kanton Bern habe eine relativ offene Formulierung im Baugesetz, indem er Grundeigentümer vertraglich verpflichten könne, wenn er wolle. Die Stadt Langenthal mache somit eigentlich mehr als sie müsste, weil gesetzlich vorgeschrieben effektiv die Grundstückgewinnsteuer oder die Steuergesetzgebung sei.

Am 28. Juni 2010 sei im Stadtrat der Erlass der Überbauungsordnung Nr. 37 "Oberhard" beschlossen worden. Damals sei man sich im Rat über alle Fraktionen hinweg eigentlich einig gewesen, dass eine Mehrwertabschöpfung grundsätzlich richtig wäre. Stadtrat Stefan Grossenbacher habe damals gesagt, die SVP-Fraktion *"begrüsse es, dass der Mehrwert, der durch die Umzonung entstehe, der Öffentlichkeit - hoffentlich zu einem guten Zweck - zu Gute komme."* Somit bleibe nur die Frage offen, ob die vertragliche Lösung, wie sie im Moment in Langenthal von Fall zu Fall angewendet werde, richtig sei, oder ob allenfalls eine kommunale Gesetzesgrundlage transparenter und gerechter wäre. Genau eine solche kommunale Gesetzesgrundlage für die Mehrwertabschöpfung werde sowohl von der Motion Zurlinden Urs wie auch der Motion Steiner Daniel gefordert.



Zur Notwendigkeit der Gesetzesgrundlage: Mit einer gesetzlichen Grundlage für die Mehrwertabschöpfung soll sichergestellt werden, dass alle Grundeigentümer, die in den Genuss eines Planungsmehrwertes kommen, gleich behandelt werden. Das Handeln der Stadt soll den Prinzipien der Rechtsgleichheit und der Rechtssicherheit genügen. Eine reglementierte Mehrwertabschöpfung würde diesem Anspruch genügen, weil unter anderem der Abschöpfungssatz, die Zahlungsmodalitäten und der Verwendungszweck klar geregelt wären und nicht von Fall zu Fall neu verhandelt werden müssten. Sowohl die Stadt wie auch die Grundeigentümer könnten sich bei den Vertragsverhandlungen auf eine Richtlinie oder ein Reglement abstützen.

Auf den ersten Blick und mindestens im sprachlichen Bereich, würden sich die Motionen Zurlinden Urs und Steiner Daniel im Punkt der Minderwertabgeltung unterscheiden, auf den zweiten Blick sei dies nicht der Fall: Stadtrat Zurlinden erwähne den Begriff der Minderabgeltung explizit in seiner Motion. Bei seinem offen formulierten Motionstext (Motion Steiner) fordere er einfach eine zweckgebundene Mehrwertabschöpfung. Für welche Zwecke diese Mehrwerte verwendet werden, lasse er ganz bewusst offen. Das könnte heissen, Planungsmehrwerte beispielsweise für Aufwertungen des öffentlichen Raumes, für Detailerschliessungsanlagen oder für den Bau von Infrastrukturanlagen zu verwenden. In seiner Motion (Motion Steiner) sei aber auch ganz bewusst die Möglichkeit offen gelassen, Mehrwerte für den Ausgleich von Minderwerten, die an einem anderen Ort entstehen, zu verwenden. Ob dies tatsächlich gewünscht (und nötig) sei, müsste bei der Ausarbeitung der Richtlinien politisch entschieden werden. Insofern erachte er beide Motionstexte als gleichwertig: Stadtrat Zurlinden erwähne die Minderabgeltung explizit, wogegen in seiner Motion die Zweckbindung offen gelassen sei, womit eine Minderwertabgeltung auch denkbar sei.

Um die Forderung nach Minderwertabgeltung zu relativieren und um zu zeigen, dass die Forderung nach einer Minderwertabgeltung zwar gut töne, aber eher realitätsfremd sei, erlaube er sich folgende Bemerkung:

- Wenn ein Grundstück durch eine Rückzonung an Wert verliere, komme automatisch die Minderwertabgeltung in Form der sogenannten materiellen Enteignung zum Zug. Konkret heisse das, dass die Gemeinde Langenthal in diesem Fall von einem Gericht zu einer Entschädigungszahlung an den Grundeigentümer verurteilt würde. In der Praxis sei es meistens so, dass die Gemeinde auf die Rückzonung verzichte, weil sie nicht zahlen wolle.

Für diese Minderwertabgeltung gebe es eine ausführliche Rechtsprechung des Bundesgerichts, und dafür brauche es auch keine kantonalen und kommunalen Ausführungsbestimmungen. Kein Kanton (und auch keine einzige Gemeinde) gehe bei einer Rückzonung freiwillig über die Entschädigungen hinaus, die bei der materiellen Enteignung für Planungsminderwerte von Gerichten gesprochen werden. Darum habe bisher auch noch keine einzige Gemeinde (und kein Kanton) in ihren Gesetzen die Minderwertabgeltung konkreter geregelt.

Stellvertretend für viele Gemeinden könne das Beispiel Schönbühl-Urtenen gelten. Dort stehe in der Richtlinie zur Mehrwertabschöpfung: *"Für den Ausgleich von Planungsnachteilen gelten die Regeln zur Enteignung."* Die Gemeinde Schönbühl regle die Minderabgeltung, indem sie einfach sage, dass die Gerichte die Entschädigungen festlegen, wie dies schon bisher der Fall gewesen sei. Dieser Artikel hätte genau so gut auch weggelassen werden können.

Beide Motionen fordern die Schaffung gesetzlicher Grundlagen für eine Mehrwertabschöpfung. Die Minderwertabgeltung dagegen werde in der Motion Zurlinden Urs zwar erwähnt, und in der Motion Steiner Daniel offen gelassen. In der Praxis sei die Minderwertabgeltung noch nie von einer Gemeinde gesetzlich geregelt worden, weil sie durch die Rechtsprechung des Bundesgerichts festgelegt sei und verständlicherweise keine Gemeinde freiwillig mehr bezahlen würde, als sie vom Gericht verurteilt werde.

Zusammenfassend halte er fest, dass 70% der bernischen Gemeinden bereits Planungsmehrwerte abschöpfen. Viele davon hätten gesetzliche Grundlagen, Richtlinien und reglementarische Grundlagen, welche unter anderem den Abgabesatz festlegen. Kürzlich habe beispielsweise auch Herzogenbuchsee eine reglementierte Mehrwertabschöpfung eingeführt. Auch im neuen schweizer Raumplanungsgesetz, welches im Moment in Beratung sei, soll (höchstwahrscheinlich) eine gesetzliche Mehrwertabschöpfung von mindestens 25% vorgesehen werden.



Die Stadt Langenthal wäre also mit einer Mehrwertabschöpfung in bester Gesellschaft und würde damit Rechtsgleichheit und Transparenz in der Abschöpfungspraxis schaffen.

Abschliessend würde er es als gut erachten, wenn Stadtschreiber Daniel Steiner als Jurist, zur materiellen Enteignung etwas sagen würde und auch kommentieren würde, wie die beiden Motionen vor diesem Hintergrund zu interpretieren seien.

Willi Lanz, SVP-Fraktion: Der Stadtpräsident habe bereits erwähnt, dass es sich um eine komplexe Materie handelt. Er persönlich sei beim Einlesen in das Geschäft zur Ansicht gelangt, dass es sich sogar um eine hochkomplexe Materie handle, an die man sich etwas pragmatisch und mit gesundem Menschenverstand heranwagen müsse. Das Geschäft beinhalte einen gewissen Ermessensspielraum und erfordere bestimmt viel Erfahrung, wenn das Thema im Namen der Motionäre gerecht abgehandelt werden soll.

Die SVP-Fraktion lehne beide Motionen ab und hoffe, damit nicht die einzige Fraktion zu sein, die die Interessen der Grundeigentümer, des Gewerbes und der Industrie wahrnehme. Die SVP-Fraktion sei der Meinung, dass die heutige pragmatische, zweckmässige und in der Vergangenheit bewährte Lösung vollumfänglich genüge und eine Stipulation im Baurecht keine Vorteile bringe. Die Verträge seien unverändert auszuhandeln und zwischen den Beteiligten zu regeln. Wie aus dem Gutachten der Stadtverwaltung herausgehe, erachte auch SVP-Fraktion es als nicht statthaft, ein Reglement auszuarbeiten, worin alles festgeschrieben wäre. Die SVP-Fraktion sei der Meinung, dass es nicht um die Erschliessung neuer Finanzierungsquellen gehen dürfe, womit man bei Annahme der einen oder anderen Motion aber Gefahr laufe. Man könne sich auch fragen, ob die Abschöpfung eines Mehrwertes für Langenthal überhaupt Sinn mache oder ob ein Verzicht unter dem Aspekt des Stadtmarketings (für attraktiven Wohnraum und Werkplatz) und quasi als Begleitung zur geplanten und vom Stadtrat beschlossenen Steuersenkung und zu den reduzierten Gebühren (Kehricht und Abwasser) nicht besser wäre. Die Mehrwertabschöpfung verteuere bekanntermassen die Bodenpreise.

Obschon beide Motionen gute Aspekte beinhalten, könne die SVP-Fraktion den Überlegungen der Motionäre weitgehend nicht folgen. An dieser Stelle sei Stadtrat Urs Zurlinden darauf hingewiesen, dass man sich in Langenthal befinde, womit möglicherweise irgendwo in der Schweiz begangene Planungsfehler und produzierte Mängel in der Raumplanung nicht von Langenthal gelöst werden müssen. Die SVP-Fraktion denke nicht, dass Langenthal dringend notwendige Rückzonen vornehmen müsse und dass die Raumplanung in über-grossen Bauzonen erstarrt sei.

Die Diskussion um die Abschöpfung sei so alt wie die Diskussion um die Raumplanung. Das erste Raumplanungsgesetz, das der Bund habe durchbringen wollen, sei an der Volksabstimmung 1976 hochkant verworfen worden, weil eben die Mehrwertabschöpfung in umfassender Form in das Gesetz hineingepackt worden sei. Erst die zweite Vorlage - in einer milderer Form und namentlich die heute vorhandene, worin die Fragestellung an die Kantone delegiert sei - sei dann vom Volk angenommen worden. Zu berücksichtigen sei auch, dass in Langenthal die Ausdehnung und Ordnung der Bauzonen vor wenigen Jahren umgesetzt worden sei. Das Baureglement und der Zonenplan seien Ende 2004 vom Stimmbürger angenommen worden. Weder die Änderung der Abschöpfungspraxis noch die Minderwertabgeltung sei damals Thema gewesen. Im Nachhinein nun die Spielregeln zu ändern und neu festlegen zu wollen, werde von der SVP-Fraktion als höchst fragwürdig erachtet. Er erinnere an die geplante Ortsplanungsrevision der Gemeinde Aarwangen diesen Frühling: Die Gemeindeversammlung habe die Vorlage hochkant (mit 118 zu 16 Stimmen) ganz klar wegen der Mehrwertabschöpfung abgelehnt.

Die SVP-Fraktion sehe in absehbarer Zeit auch keinen Anlass, Einzonen in grösserem Ausmass vorzunehmen. Dementsprechend werde in der Fraktion die Meinung vertreten, die Thematik getrost der kommenden Generation übergeben zu dürfen, da diese den aktuellen Gegebenheiten entsprechend viel besser und zweckmässiger werde Beschluss fassen können.

Wenn es aufgrund der Annahme der Motionen zur Änderung des Baureglementes (Aufnahme der Mehrwertartikel) käme - müsste dieses dem Volk vorgelegt werden. Damit bestünde durchaus die Gefahr, dass die Vorlage abgelehnt würde. Auch der Hauseigentümerverband und der schweizerische Gewerbeverband würden seit jeher derartige Vorstösse - aus verständlichen Gründen - bekämpfen.



Die SVP-Fraktion halte abschliessend fest, dass die heutige Regelung der Stadt Langenthal in Übereinstimmung mit den kantonalen Vorgaben stehe. Die von den Motionären vorgeschlagenen Lösungen würden keine materiellen Vorteile bringen und bergen zudem die Gefahr von zusätzlichen Abgaben zulasten der Grundeigentümer, der Investoren und auch der Unternehmen. Ausserdem müsste die Änderung des Baureglementes dem Volk vorgelegt werden, womit wegen dieser Fragestellung plötzlich eine Blockade auftreten könnte.

Die SVP-Fraktion glaube richtig verstanden zu haben, dass es in den Motionen nicht um die Einführung der Mehrwertabschöpfung gehe, die Stadt Langenthal aber drauf und dran sei, diese neu zu erfinden, was ja wohl kaum Sinn der Sache sein könne. Die Stadt Biel kenne keine Mehrwertabschöpfung, weswegen sie vielleicht mit Neuansiedlungen von Firmen mit Rang und Namen glänzen könne. Im Übrigen kenne auch die Stadt Zürich keine Mehrwertabschöpfung. Die SVP-Fraktion lehne die Motionen aus diesen Gründen ab und bitte um Unterstützung ihrer Überlegungen.

Robert Kummer, FDP/jll-Fraktion: Die FDP/jll-Fraktion gehe mit beiden Motionären einig, dass die Mehrwertabschöpfung geregelt werden sollte, so dass nicht jedes Mal fallweise eine neue vertragliche Aushandlung nötig sei. Trotz des erkennbaren Handlungsbedarfs, stelle sich die Frage, ob es liberal sein könne, dass sich ein Grundeigentümer allenfalls neu verschulden muss, um eine Abgabe entrichten zu können, bevor er den Gewinn durch den Verkauf seiner Parzelle oder seines Grundstücks überhaupt realisieren kann, da die Wert-erhöhung so lange theoretisch bleibe, bis der Landkauf umgesetzt werden kann.

Die FDP/jll-Fraktion sehe auch die angesprochene Dynamisierung der Bauzonenpolitik und denke, dass - wenn das Gefäss der Mehrwertabschöpfung sowie das der Minderwertabgeltung eingeführt würde - es auch möglich wäre, Bauland wieder auszuzonen und dies den Grundeigentümern auch entsprechend finanziell abzugelten. Damit könnte der bereits angesprochenen Baulandhortung entgegengewirkt werden. Das öffentliche Interesse stehe dem privaten Interesse entgegen. Es gebe auch erschlossene und nicht bebaute Parzellen im Besitz der Öffentlichkeit, die brach liegen und während Jahrzehnten als Baulandreserven fungieren, in Tat und Wahrheit aber nicht als Bauland zur Verfügung stehen.

Die FDP/jll-Fraktion finde es sympathisch, dass die Mehrwertabschöpfung im gleichen Atemzug mit der Minderwertabgeltung angesprochen werde. Aus dem geäußerten Mehrwertabschöpfungsstopp könnten Minderwertabgeltungen bezahlt werden. Dementsprechend nehme die FDP/jll-Fraktion die Motion Zurlinden Urs mehrheitlich an, lehne die Motion Steiner Daniel dagegen mehrheitlich ab.

Bernhard Marti, SP/GL-Fraktion: Der Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen sei sicher richtig, da es nicht sein könne, dass Einkünfte aus Arbeitserwerb mit Sozialabgaben und Steuern höher belastet werden, als Kapitalgewinne, die einzig und allein auf staatliches Handeln zurückzuführen sind.

70% der Gemeinden im Kanton Bern würden von der Möglichkeit der Mehrwertabschöpfung durch die Umsetzung von entsprechend erlassenen Reglementen Gebrauch machen. Die Stadt Langenthal dagegen versuche, den planungsbedingten Mehrwert mit Verträgen individuell abzuschöpfen, was zu Problemen führen könne. Diese Praxis bewirke nämlich, dass die Mehrwertabschöpfung zu einem einseitigen Machtspiel werden könne. Dem Eigentümer bleibe als einzige Alternative allenfalls nur, den Vertrag, wie er ihm vorgelegt werde, abzulehnen und somit auf die Ein- oder Auszonung zu verzichten. Eine generelle Regelung dagegen, wäre der Sicherheit und Klarheit förderlich.

Wie die Modalitäten für die Mehrwertabschöpfung und für die Verwendung der Einnahmen genau zu regeln seien, werde Gegenstand weiterer Diskussionen sein - sofern die Motionen erheblich erklärt werden. Es gelte jetzt Nägel mit Köpfen zu machen und diesen Part nicht den nachfolgenden Generationen zu überlassen. In diesem Sinne unterstütze die SP/GL-Fraktion sowohl die Motion Steiner Daniel als auch die Motion Zurlinden Urs mehrheitlich.



Beat Sterchi: Im Zuge von Überlegung wo und wie die Motionen Zurlinden Urs und Steiner Daniel zur Anwendung kommen könnten, habe er den Zonenplan hervorgehoben und geschaut, welche Gebiete effektiv noch nicht überbaut und somit betroffen sein könnten. In seinem Wohngebiet (Schoren-Hard) gebe es verschiedene unüberbaute Flächen, die seit längerem eingezont aber noch nicht erschlossen seien.

Die grösste Eigentümerin in diesem Gebiet sei die Firma Ammann. Die Firma Amman besitze in der Industriezone an der Bützbergstrasse ein grosses Grundstück, in der Industriezone und zum Teil auch in der Wohnzone an der Hasenmattstrasse grosse Grundstücke. Im Schoren sei die Firma Amman Eigentümerin von grösseren Wohnbauflächen.

Wenn diese Mehrwertabgabe im Sinne der Motion Zurlinden Urs eingeführt und - wie heute bereits angesprochen - als Mittel gegen die Hortung von Bauland als Druckmittel gegenüber der Grundeigentümerin eingesetzt würde, dann käme die Firma Ammann unter Druck, weil sie im Eigentum von unüberbauten Bauzonen sei. Der Planungsvorteil sei bereits früher mit der Einzonung eingetreten. Dass die Gemeinde nun zufälligerweise die Mehrwertabgabe einführe, heisse für die Firma Amman, innerhalb einer Frist - die im Reglement definiert werden müsste - bauen zu müssen und dadurch sowieso Mehrwert zu bezahlen oder - wenn die Mehrwertabgeltung als Mittel gegen die Baulandhortung eingesetzt würde - auch bezahlen zu müssen ohne zu bauen. Er achte diese Praxis nicht nur als äusserst komisch, sondern auch als die negativste machbare Wirtschaftsförderung, weil damit gegen die grösste Arbeitgeberin, die zum Glück in Langenthal noch Landreserven besitze, eine neue Strafsteuer eingesetzt würde, indem sie gezwungen würde Land abzugeben, um dieses der Überbauung zuzuführen, so dass - wenn sich die Firma Amman in 10 Jahren vergrössern möchte - allenfalls nicht mehr genügend Land in Langenthal vorhanden wäre. Diese Baulandpolitik sei nicht sinnvoll.

Stadtrat Willi Lanz habe auf die Stadt Biel bzw. deren sinnvolle Baulandpolitik verwiesen, die im Übrigen in Langenthal in der Steiachermatte betrieben worden sei. Bevor die Steiachermatte damals eingezont worden sei, sei versucht worden, die Grundstücke für die öffentliche Hand zu erwerben. Zusammen mit dem Kanton Bern sei dies möglich gewesen, so dass die Baulanderschliessung bis habe gesteuert werden könne. Seiner Meinung nach, sei das eine sinnvolle Politik. Im Allmen sei ebenso vorgegangen worden. Auch dort seien mit den einzelnen Eigentümern Verhandlungen geführt und die Grundstücke mit einigen Widerständen so gut wie möglich gekauft worden. Der Erschliessungskredit sei mittels Gemeindeabstimmung genehmigt worden, worauf Land verkauft worden sei. Dieses Vorgehen sei wesentlich besser, weil dadurch eine wesentlich bessere Steuerung möglich sei, als dies mit irgend einer Mehrwertabgabe oder mit einem Reglement möglich wäre, was seiner Meinung nach ohnehin das Ungünstigste des Machbaren wäre.

Zudem wäre auch der Zeitpunkt falsch, wie das Beispiel der Firma Ammann deutlich zeige. Nachdem das Baureglement und der Zonenplan nun bereits 5 bis 6 Jahre Gültigkeit haben, wäre die Abschöpfung von Mehrwert falsch. Diese Diskussion müsse vielleicht in 10 Jahren wieder geführt werden, wenn neue Einzonungsvorhaben vorhanden seien. Erst dann müsse eine Diskussion stattfinden, ob eine generelle Einführung gewollt sei, oder ob weiterhin an der vertraglichen Lösung festgehalten werden soll. Die Umsetzung im Sinne der Motionäre käme einem "Murcks" gleich, der ganz sicher zu Problemen führen würde. In Langenthal gebe es zudem auch Bauland, das sich mitten in der Siedlungsfläche befinde. Wenn in diesen Gebieten gegen Baulandhortung vorgegangen werden wollte, käme eine Auszonung sicher nicht in Frage, oder nur, wenn bereits über längere Zeit - länger als das Raumplanungsgesetz es vorsehe - eingezonte Landreserven der Industriellen ausgezont würden.

In Anbetracht des vorhandenen städtischen Eigenkapitals von Fr. 120 Mio. finde er es persönlich absolut falsch, zum heutigen Zeitpunkt neue Steuern und Abgaben in der Gemeinde einzuführen. Er finde es gescheiter, einen Teil der Fr. 120 Mio. für die zukünftige Generation einzusetzen, indem man sich frage, wo Einzonungen vorgenommen werden könnten. Die Liegenschaftsverwaltung sollte deshalb beauftragt werden, dafür zu sorgen, dass das Land - dort wo Einzonungen gemacht werden sollen - in den Besitz der Stadt komme.

Er bitte um Ablehnung der unüberlegten und schlechten Motionen, weil Langenthal mit dieser negativen Standortförderung nicht weiter komme.



Markus Gfeller: Die drei Kerzen auf seinem Tisch würden nicht etwa wegen seinem - sondern wegen dem dreijährigen Geburtstag seiner zwei Pensionskassenpostulate brennen. ...

Wie bereits gesagt worden sei, schöpfe Langenthal bereits Mehrwerte ab. Bis anhin habe - wenn das Thema aufgekommen sei - die Regelung bestanden, dass sich die Vertragspartner geeinigt haben. Genauso sei es auch in Bezug auf die Überbauung "Oberhard" gewesen, die der eigentliche Auslöser für die vorliegenden Vorstösse sei. Er verstehe an und für sich nicht, wieso eine gesetzliche Regelung gemacht werden soll, wenn sich die Vertragspartner einig seien. Zudem ergeben sich natürlich insbesondere bei der Wertfestsetzung ganz erhebliche Schwierigkeiten. Es gehe nicht um einen Liter Milch oder Mineralwasser deren/dessen Preise genau definiert werden können, sondern um ein Stück Land. Jedes Stück Land sei individuell und unterschiedlich und dessen Wert lasse sich erst messen, wenn schlussendlich ein entsprechender Verkauf getätigt werden kann. Aus diesem Grund sei er persönlich der Meinung, die heute bestehende Regelungsdichte nicht unnötig zu erhöhen.

Die vorgesehene Mehrwertabgeltung würde erfolgen, ohne dass Geld fliesse. Das heisse, dass dies rein aufgrund einer Umzonung beispielsweise passieren würde, indem Grundeigentümer zu Kasse gebeten würden, ohne dass diese überhaupt Geld in ihre Kasse bekommen haben. Das könnte dazu führen, dass sich Grundeigentümer zusätzlich verschulden müssen, und dies womöglich auch noch, ohne die Umzonung überhaupt zu wollen.

Wie bereits erwähnt und gemäss der Steuergesetzgebung des Kantons Bern (StG 661.11; Art. 142 und Art. 148), könne die Mehrwertabschöpfung an die Grundstückgewinnsteuer angerechnet werden. Zu berücksichtigen gelte aber, dass eine Anrechnung nur auf der Instanz erfolgen könne, auf der die Abschöpfung erfolgt sei. Das heisse, dass bei Bezahlung einer Grundstückgewinnsteuer, welche die Staats-, Gemeinde- und Kirchensteuer beinhalte, eine Anrechnung nur auf dem Anteil der Gemeindesteuer erfolge und nicht auf dem deutlich höheren Betrag der Kantonssteuer. Zudem sei offenbar eine Revision des Raumplanungsgesetzes im Gang, womit das ganze Thema auf eidgenössischer Ebene gelöst werden soll. In diesem Zusammenhang sehe er noch viel weniger ein, im heutigen Zeitpunkt eine Einzellösung treffen zu wollen, die dann möglicherweise in ein paar Jahren zu Gunsten einer eidgenössischen Lösung wieder über Bord geworfen werden müsste. In diesem Sinne bitte er um Ablehnung der Motionen.

Urs Zurlinden: Die Phalanx der SVP sei etwas überraschend, weil sie von falschen oder zumindest sehr eigenartigen Voraussetzungen ausgehe. Heute werde in der Stadt Langenthal Mehrwert auf freiwilliger Basis abgeschöpft, was mittels Vertragsverhältnissen mit den Betroffenen funktioniere. Der Vollzug von Bundesgesetz auf freiwilliger Basis sei seines Erachtens aber ein eigenartiges Rechtsinstitut. Diese Praxis sei für ihn die Hauptmotivation gewesen, zu intervenieren. Er finde es gescheiter, die freiwillige und unkontrollierte Abgeltung in eine einigermaßen kontrollierte, reglementierte Lösung hinein zu führen. Dazu wäre weder Hexerei nötig, noch würde damit das Bauland gewaltig verteuert - obwohl dieser Beweis sicher noch erbracht werden müsste.

Das Argument, die Thematik der nächsten Generation überlassen zu wollen, rege zum Schmunzeln an, weil sich schliesslich alle Themen auf die lange Bank schieben liessen, um sie der nächsten Generation zu überlassen. In Langenthal sei zu viel Bauland eingezont worden. Der Bedarf nach Rückzonungen sei momentan noch nicht akut, wogegen der Bedarf nach Einzonungen demnächst akut sein werde. Wenn er sich überlege, wie viel Industrieland noch vorhanden sei, dann wisse er nicht, wie lange an der angestrebten Stadtentwicklung noch gearbeitet werden könne. Das heisse nun aber nicht, dass bis zur nächsten Generation keine Bauordnung mehr ausgearbeitet werden soll, mit welcher Bewegung in die Bauzonen hineingebracht werden könnte.



Stadtrat

Protokoll der 7. Sitzung vom Montag, 25. Oktober 2010

Im dörflich-ländlichen Aarwangen habe die SVP erreicht, dass die Mehrwertabgeltung tatsächlich von der Gemeindeversammlung abgelehnt worden sei. SVP-Präsident Hans Bigler, habe argumentiert: *"Der Bürger sei der Verwaltung ohne jeden Rechtsschutz ausgeliefert"* und Alt-Gemeindepäsident Rudolf Graf (SVP) habe von einem *"Angriff auf die Grundeigentümer"* gesprochen. Auf diese Art lasse sich Polemisieren aber seiner Meinung nach nicht Politisieren. Erwähnenswert sei zudem, dass die FDP Aarwangen nicht das Prinzip der Mehrwertabschöpfung, sondern die Detaillösung des Gemeinderates abgelehnt habe.

Das von Stadtrat Beat Sterchi genannte Beispiel der Firma Ammann erachte er als einen ziemlichen Griff in die Trickkiste. Selbstverständlich gehe es nicht darum, rückwirkend und vor 20 Jahren eingezontes Industrieland nun zu besteuern. Es könnte aber der Fall eintreten, dass die Firma Ammann aus ihrem Industrieland Bauland machen möchte, was zu einem deutlichen Mehrwert führen würde. Für diesen planerischen Entscheid müsste also auch die Firma Amman eine Mehrwertabgeltung finanzieren. Er persönlich erachte dieses Vorgehen überhaupt nicht als Hexerei oder als industrieschädlich. Als jüngeres Beispiel, wie die Mehrwertabschöpfung quasi im Verborgenen angewendet werden könne, diene die Überbauung Wuhrplatz. Diese sei - sofern er richtig orientiert worden sei - aufgrund einer Überbauungsordnung, die eine verbesserte Ausnutzungsziffer zugelassen habe, zu Stande gekommen. Es treffe auch nicht zu, dass die Mehrwertabgeltung als Geldbeschaffung gebraucht werde, da die Mittel zweckbestimmt und für das Instrument der Auszonung - wogegen sich alle Gemeinden sträuben - eingesetzt würden, um dieses besser nutzen zu können.

In Bezug auf das Votum von Stadtrat Markus Gfeller halte er fest, dass die bisherige Vertragslösung tatsächlich funktioniere. Er sei jedoch der Meinung, dass die Mehrwertabschöpfung nicht auf freiwilliger Ebene, sondern auf einer Regelung funktionieren sollte, wie das in den meisten bernischen Gemeinden bereits der Fall sei. Im Wissen dass die Wartezeit bis zum Vorliegen einer eidgenössischen Lösung lange dauern könne, gelte es sich jetzt auf ein Prinzip festzulegen, womit die eidgenössische Lösung auch nicht mehr abgewartet werden müsste, da sie schon vorhanden wäre.

Daniel Steiner: Die beiden Motionen seien seines Erachtens - wie bereits erwähnt - substantiell gleichwertig. Dementsprechend hoffe er, dass die Nuance - eine Motion komme aus der FDP, die andere aus der EVP - bei der Entscheidung keine Rolle spielen werde.

Betreffend die Aussage von Stadtrat Beat Sterchi zum Ermessensspielraum verweise er auf die Feststellung des Stadtpräsidenten Thomas Rufener, wonach ein Ermessensspielraum auch mit vorhandenen Reglementen und Richtlinien bestehen würde. Er teile diese Meinung. Dass dem so sei, gehe auch aus den verschiedenen Gemeindefragmenten hervor, worin die Abgabesätze in Bandbreiten definiert seien. Auch könne es Fälle geben, in denen eine Abweichung nötig sei, weil ein höheres Interesse bestehe, dass etwas bebaut werde (beispielsweise im Bahnhofbereich). Zu sagen, dass der Ermessensspielraum durch ein Reglement wesentlich eingeschränkt würde oder dieser sogar nicht mehr vorhanden wäre, stimme aufgrund der nach wie vor wählbaren Parametern nicht.

Was die Aussage von Stadtrat Beat Sterchi zur neuen Finanzierungsquelle betreffe, so betone auch er, dass die Mehrwertabschöpfung bzw. die Planungsmehrwerte gemäss Art. 142 BauG für bestimmte öffentliche Zwecke eingesetzt werden müssen. Es gebe verschiedene Möglichkeiten, wie der Zweck aussehen könnte, was aber auch in einer Richtlinie oder einem Reglement bestimmt werden müsste. Er bitte um Unterstützung der beiden Motionen.

Stadtpräsident Thomas Rufener: In Kenntnisnahme, der verschiedenen, angesprochenen Sachen, äussere er sich noch einmal zur Situation der Stadt Langenthal, mit der es sich auseinander zu setzen gelte. Ausserdem erwarte er, dass wenn in Langenthal eine übermässige Bauzone vorliege, er über deren Lage etc. entsprechend informiert werde.

Wenn mit dem Instrument der Abgeltung auf Nicht-Bauwillige oder auf Bauland-Horter Einfluss genommen werden wolle, dann stelle sich die Frage, wie es sich mit der Erschliessungspflicht der Gemeinde verhalte und ob die Meinung bestehe, dass zwischenzeitlich erschlossene Grundstücke einfach wieder zurückgezont werden müssten und dafür den Eigentümern etwas zu bezahlen wäre.



Stadtrat

Protokoll der 7. Sitzung vom Montag, 25. Oktober 2010

In Anbetracht dieser Unklarheiten stelle sich ihm zudem die Frage, ob die ganze Thematik allenfalls mit einer falschen Erwartungshaltung verbunden sei, die - falls die Antwort ja lauten würde - etwas heruntergefahren werden sollte. In Langenthal gehe es nun wirklich nicht darum, ein übermässiges Zonen-Flächen-Problem der Gemeinde XY zu lösen, sondern um die Beurteilung des eigenen Systems. Bei Betrachtung der geltenden Zonen - ohne grundsätzlich etwas daran zu ändern - werde zudem klar, dass weder in die eine noch die andere Richtung Planungsmehrwerte fliessen würden, weil dieser Tatbestand erst mit der Änderung des Zonenplans aufkäme.

Langenthal gehöre zu den 70% der Gemeinden, die eine Planungsmehrwertabschöpfung praktiziere. Dazu werde es aber auch künftig vertragliche Lösungen brauchen, da in Art. 142 BauG stehe: "*... Ausserdem können sich die Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile verschafft werden, insbesondere bei der Bewilligung besonderer Bauten und Anlagen oder von grösseren Überbauungen, vertraglich verpflichten, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.*" Es stelle sich doch nun die Frage, ob es zu dieser Kann-Formulierung irgend eine Regelung gebe, die aufzeige, wie ein solcher Vertrag an die Hand genommen werden soll, oder ob es eine Bandbreite gebe, die in den Verhandlungen allenfalls zwingend wäre. Die heute bereits gehörte Aussage, dass bei einer grösseren Interessenlage der Stadt ein etwas anderes Vorgehen möglich sein sollte, als wenn die Interessenlage weniger gross sei, führe zu einer weiteren Frage, nämlich, ob die Richtlinien soweit auseinander formuliert werden sollten, dass wieder alle Möglichkeiten offen stünden. Dementsprechend werde es eine Kunst sein, sich nicht selber einzuschränken und gleichwohl eine Lösung zu treffen. Trotz aller offener Fragen, gestehe er den Motionären zumindest zu, dass dem Ganzen eine gewisse Regelung zu Grunde gelegt werden soll.

Stadtrat Robert Kummer habe den Abgabezeitpunkt angesprochen. Erst bei der Handänderung einzugreifen, würde zu einem Ergebnis im Sinne von "gehüpft wie gesprungen" führen, weil die Abgabe gemäss der Steuergesetzgebung zwingend an die Handänderung angerechnet werden müsse. Einzig die Frage, ob die Handänderungssteuer letztendlich ein kommunaler oder kantonaler Ertrag darstelle, wäre diesbezüglich zu klären, was vielleicht ein Grund sei, weshalb die Kantone nicht so vorschnell zu einer Regelung hintendieren. Es gelte also vorsichtig zu sein, dies als Patentrezept für eine Regelung der Verfügbarkeit von Bauland im bestehenden System anzuwenden. Bei Neueinzonungen - da gebe er den Motionären Recht - könnte allenfalls an diesem Punkt eingegriffen werden. Aber wenn schon übermässig eingezont worden sei, könne nicht noch mehr eingezont werden, ohne dass Aus- oder Umzonungen vorgenommen werden. Er persönlich sehe diesbezüglich kaum Spielraum. Zumal man sich im Rahmen des Agglomerationsprogramms schon ziemlich tief damit auseinandergesetzt habe.

Ohne sich nochmals zur Grundsatzfrage äussern zu wollen, warne er davor, die Erwartungshaltung in ein solches Instrument sehr hoch zu gewichten.

Stadtratspräsident Christoph Kuert bittet um Abgabe der Stimme zur Motion Zurlinden Urs (FDP) und Mitunterzeichnende vom 23. August 2010: Mehrwertabschöpfung für eine dynamische Bauzonenpolitik:

III Abstimmung:

Der Stadtrat beschliesst mit 21 Stimmen Ja gegen 14 Stimmen Nein (bei 2 Enthaltungen):

- 1. Die Motion Zurlinden Urs (FDP) und Mitunterzeichnende vom 23. August 2010: Mehrwertabschöpfung für eine dynamische Bauzonenpolitik wird erheblich erklärt.**
- 2. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**



Stadtrat

Protokoll der 7. Sitzung vom Montag, 25. Oktober 2010

Protokollauszug an

- Gemeinderat
-



3. Motion Steiner Daniel (EVP) und Mitunterzeichnende vom 23. August 2010: Mehrwertabschöpfung; Stellungnahme

I Eintretensfrage:

Eintreten ist unbestritten und schweigend genehmigt.

II Detailberatung:

Stadtratspräsident Christoph Kuert: Entsprechend dem zu Beginn der Sitzung¹ beschlossenen Ordnungsantrages der EVP/glp-Fraktion, finde eine gemeinsame Beratung des vorliegenden Traktandums (Nr. 3) und des vorangegangenen Traktandums (Nr. 2) statt, womit die Berichterstattung und Diskussion für beide Traktanden identisch protokolliert werde. Über die Erheblicherklärung der Vorstösse werde jedoch separat abgestimmt.

Stadtpräsident Thomas Rufener: Die Materie der Motionen sei relativ komplex. Er versuche den Entscheid des Stadtrates, die beiden Motionen gemeinsam zu beraten, in seiner Berichterstattung entsprechend zu berücksichtigen.

Der Gemeinderat orientiere sich in seiner bisherigen Praxis daran, wesentliche Planungsmehrwerte im Einzelfall zu beurteilen und mit den betroffenen Grundeigentümern jeweils eine vertragliche Regelung zu finden. Es gehe deshalb seiner Meinung nach nicht grundsätzlich darum, ob Planungsmehrwerte angesprochen werden sollen, oder nicht. Sondern es gehe im Wesentlichen darum, dass die Planungsmehrwerte in einem Reglement und in entsprechenden Ausführungsbestimmungen enger festgelegt werden.

Art. 142 des bernischen Baugesetzes (BauG)² stelle eine Grundlage des Geschäfts dar. Darin stehe, dass die Planungsvorteile durch die Steuergesetzgebung erfasst werden, womit die Stadt Langenthal über eine Minimalregelung verfüge, da namentlich die Steuerfolgen von Planungsmehrwerten bereits greifen. Bei der Einzonung von Land in eine höhere Kategorie beispielsweise, ergebe sich ein höherer amtlicher Wert und somit eine höhere sofort eintretende Vermögensbesteuerung. Anhand eines anderen Beispiels - der Besteuerung von Grundstückgewinnsteuern - aufgezeigt, hänge es davon ab, ob der realisierte Grundstücksgewinn - eine allenfalls massgebliche Folge aus einer Planungsänderung - höher oder kleiner sei. Die Grundstückgewinnsteuern würden allerdings auch im Falle von Handänderungen eine Rolle spielen. Zudem würden die betroffenen Grundeigentümer auch durch Erschliessungsmassnahmen in die Pflicht genommen. Als Beispiel dazu diene die Steiachermatte: Mit dem Bau eines Erschliessungswerks einhergehend, sei eine Regelung getroffen worden, dass die betroffenen Grundeigentümer - unabhängig davon ob sie schon gebaut haben oder nicht - an den Erschliessungskosten zu partizipieren haben. Dafür liege ein Entscheid vor und natürlich ergebe sich daraus ein Tatbestand für die gewissen Betroffenen, dass diese Kosten fällig werden.

Aus den Motionen gehe heraus, dass die Motionäre grundsätzlich von Art. 142 BauG ausgehen. Im Weiteren werde mindestens von einem Motionär auch Art. 5 Abs. 1 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG)³ zitiert. Bis anhin hätten zwei Kantone diesen Ausgleich verbindlicher geregelt. Daraus lasse sich auch folgern, dass ein Ausgleich im Wesentlichen über die Steuergesetzgebung vollzogen werde.

¹ "Eröffnung der Stadtratssitzung" (Protokoll/Traktandum 0, Seite 3)

² **BauG Art. 142** (4. Ausgleich von Planungsvorteilen):

Die Planungsvorteile werden durch die Steuergesetzgebung erfasst. Ausserdem können sich die Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile verschafft werden, insbesondere bei der Bewilligung besonderer Bauten und Anlagen oder von grösseren Überbauungen, vertraglich verpflichten, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.

³ **RPG Art. 5** (Ausgleich und Entschädigung):

¹ Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen.



Es stelle sich somit nicht die Grundsatzfrage, ob Planungsvorteilen durch Mehrwertabschöpfungen begegnet werden soll oder nicht. Der Gemeinderat habe in seiner Praxis diese Frage schon in verschiedenen Einzelfällen behandelt. Beispielsweise im Zusammenhang mit Leistungen zu Infrastrukturmassnahmen (Kreisel Firma Ammann AG; Kreisel Migros an der Murgenthalstrasse; Kreisel Migros Wiesenstrasse) oder mit der Leistung durch einen Betrag für öffentliche Zwecke im Zusammenhang mit der Überbauungsordnung Nr. 37 "Oberhard", die im Übrigen die Diskussion für das vorliegende Geschäft auch ausgelöst habe. Der Gemeinderat habe Mehrwertabschöpfungen im Einzelfall gelöst, weshalb er die Motionen im Grundsatz auch unterstütze und damit manifestiere, sich grundsätzlich und überhaupt nicht gegen die Motionen zu wehren.

Beim Klären der Frage, ob die Praxis der Mehrwertabschöpfung reglementarisch festzulegen und durch entsprechende Ausführungsbestimmungen zu präzisieren sei, habe er eine Liste von Punkten erstellt, die geregelt werden müssten:

- Da nicht bei jedem kleinen "Mehrwertchen" ein ganzes Prozedere in Gang gegeben werden könne, gelte es zu definieren, wann ein wesentlicher Mehrwert überhaupt eintreten würde. Beispielsweise im Zusammenhang mit Ein- und Umzonungen, mit neuen oder geänderten Überbauungsordnungen. Auch die Erteilung einer Baubewilligung mit Ausnahmen könnte einen entsprechenden Tatbestand auslösen.
- Weiter müsste definiert werden, in welchem Umfang ein Mehrwert ausgewiesen sein müsste, was nicht ganz so einfach sei. Davon ausgehend, dass heute etwas diesen Wert - nach der Planungsphase morgen aber dann den Wert habe - müsste der Mehrwert irgendwie festgelegt werden können, ansonsten eine entsprechende Reglementierung gar nicht möglich sei.
- Auch in welchem Mass ein Mehrwert abgeschöpft werden sollte, gelte es zu definieren. Der Rahmen dafür liege irgendwo zwischen 20 - 40%, wobei das Bundesgesetz einen Rahmen bis 60% als Möglichkeit vorgebe.
- Die Frage der Angemessenheit müsste beurteilt werden. Klärungsbedarf habe auch, ob eine Ausnahme (beispielsweise entsprechend den sozialen Verhältnissen) vorliege.
- Geregelt werden müsste auch, wozu die abgeschöpften Mittel vorgesehen seien (Spezialfinanzierung? rein für öffentliche Zwecke in Anlehnung an Art. 142 BauG?)
- Der Zeitpunkt, wann Planungswerte zur Zahlung fällig werden, müsste geregelt werden (sofort oder in einem bestimmten Rhythmus?)
- Klärungsbedarf hätte auch, wie sich die Planungsmehrwertausgleiche auf die Steuergesetzgebung (beispielsweise auf die Anrechnung an die Grundstückgewinnsteuer) auswirken. Ihm persönlich stelle sich auch die Frage, ob ein realisierter Mehrwert, der zum Teil abgeschöpft worden sei, am Schluss abzüglich der abgelieferten Summe im Vermögenswert berücksichtigt würde.
- Der Umgang in Ausnahmesituationen müsste geklärt werden. Beispiel: Die Gemeinde zone ein Gebiet ein, ohne dass eine vertragliche Lösung zu Stande komme, da Art. 142 sage, dass ein Vertrag geschlossen werden könne aber nicht abgeschlossen werden müsse. Dementsprechend könnte ein Grundeigentümer mangels Interesse auf einen Vertrag verzichten. Die Gemeinde hätte aber unter Umständen das Ziel vor Augen, ein bestimmtes Gebiet gesamtheitlich einzubeziehen.

Anhand dieser Beispiele - aber ohne den Eindruck erwecken zu wollen, gegen die Motionen zu plädieren - halte er vor Augen, dass die Erwartungshaltung, eine saubere rechtliche Grundlage zu schaffen, nicht ganz so einfach sei und dass relativ zu einem frühen Zeitpunkt Konfrontationen mit Einzelheiten stattfinden würden.

Auch die Frage wie mit Minderwertabgeltungen umgegangen werden soll, stehe im Raum. Grundsätzlich sei das Problem der Minderwertabgeltungen gelöst, weil - wenn der Tatbestand der materiellen Enteignung erfüllt sei - Entschädigungspflicht entstehe, ob nun Geld im Topf sei oder nicht. Der Motionär Zurlinden Urs schlage vor und unterstreiche damit die Idee der Dynamisierung, mit Mehrwertabschöpfungen die Minderwertabgeltungen bei Rückzonungen zu finanzieren.



Stadtrat

Protokoll der 7. Sitzung vom Montag, 25. Oktober 2010

Im Begründungstext der Motion Zurlinden Urs werde erwähnt, dass Langenthal Land für 30'000 Einwohnerinnen und Einwohner eingezont habe. Woher die Zahl 30'000 komme sei ihm nicht bekannt, da von höchstens 20'000 - allenfalls von 22'000 bis 23'000 und abhängig vom Grad des Verdichtungsgrades - die Rede sei. Dem Gemeinderat sei auch kein aktueller Bedarf an Rückzonungen bekannt. Wenn dem so wäre - und im Übrigen könnte man in Klammern auch noch die immerwährende Problematik der Baulandhortung erwähnen - könnte erst eingegriffen werden, wenn denn das Gesetz oder Reglement vor 20 Jahren erlassen worden wäre, da das jetzt Eingezonte nicht mehr unter den Titel der Reglementsanpassung fallen würde, weil es sich bereits im heutigen Zonenzustand befinde.

Der Idee von Motionär Zurlinden Urs, Minderwertabgeltungen aus einem Topf zu finanzieren, könne er nicht ganz folgen, weil dazu in einem gewissen Umfang Mehrwertabgeltungen generiert werden müssten, damit Geld zur Finanzierung von Minderwertabgeltungen vorhanden wäre. In Anbetracht der bekannten Ausgangslage der Stadt (grosses Potential für Neueinzonungen sei nicht mehr vorhanden, worauf im Agglomerationsprogramm der Stadt im Übrigen auch relativ stark eingegangen werde) sei Langenthal darauf angewiesen, vermehrt intern Aufzonungen vorzunehmen, indem Verdichtungen angestrebt werden.

Der Gemeinderat unterstütze die Motion Zurlinden Urs, weil in der bisherigen Praxis im Einzelfall beim Zusammenkommen von wesentlichen Planungsmehrwerten Abschöpfungen - meistens vertraglich im Zusammenhang mit direkten Infrastrukturleistungen vereinbart - realisiert worden seien. Der Gemeinderat zeige sich damit auch bereit, zu Händen des Stadtrats eine entsprechende Vorlage auszuarbeiten, womit auch die eingehende Prüfung der komplexen Sachverhalte sicher zum Tragen komme.

Seine Äusserungen würden - wie eingangs der Beratung vom Stadtratspräsidenten richtig festgestellt worden sei - **beide Motionen betreffen**, obwohl er etwas stärker auf die Motion Zurlinden Urs eingegangen sei. Dies darum, weil die Motion Zurlinden Urs in der Art ihrer Formulierung und Idee etwas präziser auf die Mehr- aber auch die Minderwerte eingehe.

Der Gemeinderat nehme zu beiden Motionen positiv Stellung und erkläre sich bereit, entsprechende Vorlagen auszuarbeiten. Die genannten Regelungspunkte sollten im Stadtrat aber nicht zur falschen Erwartungshaltung führen, dass alle Punkte bis ins Detail geregelt werden können. Die Schaffung einer gewissen Rechtssicherheit sei sicher möglich, obwohl man andererseits vorsichtig sein müsse, sich nicht mit Reglementen und Richtlinien etwas in den Weg zu stellen, das dann im Einzelfall bei der Zielfindung zum Problem werden könnte.

Urs Zurlinden: Der Stadtpräsident habe schon fast alles vorweggenommen. Persönlich hoffe er nun, dass sich die Bedenken des Stadtpräsidenten doch noch in ein positives Licht drehen lassen werden, was ihn freuen würde. Selbstverständlich werde das Ergebnis von der Ausführung aller vom Stadtpräsidenten aufgeführten Problematiken abhängen. Um es vorweg zu nehmen - sei die Umsetzung des Anliegens aber möglich. 70% der bernischen Gemeinden würden bereits über entsprechende Regelungen verfügen - was zur Frage führe, weshalb dies in Langenthal nicht möglich sein sollte.

Die Ausgangslage der beiden vorliegenden Motionen sei bekannt. Im Zusammenhang mit der Überbauungsordnung Nr. 37 "Oberhard" sei unter Anderem auch von der Geschäftsprüfungskommission eine Lücke in den bestehenden rechtlichen Grundlagen entdeckt worden. Für die Abgeltung von Mehrwerten, die Grundstücke nach einer Einzonung erhalten, gebe es in Langenthal bisher keine verbindliche Regelung; sondern nur eine Lösung, die auf Freiwilligkeit basiere.

Das heisse, dass die Gemeinde mit dem betroffenen Grundstückbesitzer - auf rein freiwilliger Ebene - eine Vereinbarung treffe, um so doch noch vom Mehrwerteseignen profitieren zu können, wenn eine Landparzelle plötzlich als Bauland deutlich mehr Wert habe als vorher als Landwirtschaftsland. Oder wenn beispielsweise die Ausnutzungsziffer dank einer Überbauungsordnung plötzlich deutlich erhöht würde, was eine beträchtliche Aufwertung eines Grundstückes sei.



Die bestehende Lücke in den Reglementen werde nur deshalb toleriert, weil der Kanton es bis anhin unterlassen habe, eine Bundesvorschrift präzise zu vollziehen. Der Bund fordere im Raumplanungsgesetz (RPG Art. 5 Abs. 1) nämlich unmissverständlich und sehr klar: *"Das kantonale Recht regelt einen angemessenen Ausgleich für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen nach diesem Gesetz entstehen."* Der Kanton Bern sei aber nicht etwa der einzige Kanton, der sich bisher wenig bis nichts um dieses Bundesgesetz gekümmert habe. Nur gerade die Kantone Basel-Stadt und Neuenburg seien diesem seit 30 Jahren bestehenden Gesetzesauftrag nachgekommen. Der Kanton Bern überlasse die Regelung der Mehrwertabschöpfung den Gemeinden. Das habe zur Folge, dass verschiedene Gemeinden wie Bern, Thun, Burgdorf, Bolligen oder Urtenen-Schönbühl die Mehrwertabschöpfung ins Baureglement aufgenommen oder zumindest Richtlinien dazu erlassen haben, womit die Abschöpfung für alle gleich aussehe. Andere Gemeinden dagegen (wie Langenthal) hätten bisher aber nichts unternommen, was störend sei und relativ einfach korrigiert werden könnte.

Die vorliegenden Motionen unterscheiden sich darin, dass er mit seiner Motion nicht wolle, dass das Geld, welches aus Mehrwertabschöpfungen eingehe, einfach in die allgemeine Gemeindekasse eingespeist werde. Sondern, dass diese Erträge bewusst für Minderwertabgeltungen verwendet werden sollen, die entstehen können, wenn ein Stück Bauland plötzlich wieder ausgezont werde.

In der Schweiz sei bekanntermassen viel zu viel und zum Teil an falschen Orten Bauland eingezont worden. Die aktuellen Bauzonenreserven der Kantone könnten Platz für weitere 1,4 - 2,1 Mio. Einwohnerinnen und Einwohner bieten. Hintergrund dieser Problematik sei der fehlende Anreiz für Auszonungen. Das Raumplanungsgesetz (RPG) sage zwar klar, dass Planungsvor- und -nachteile auszugleichen seien. Eine Studie von Avenir Suisse belege nun aber, dass vor Allem auch die Nachteile von Rückzonungen besser abgegolten werden sollten, da es nur so möglich sei, Dynamik in das erstarrte System der Raumplanung hineinzubringen. Der Grund weshalb bisher kaum Rückzonungen geplant und beschlossen werden, sei simpel: es kostet! Der Grundstückbesitzer könne in diesem Fall zu Recht auf Entschädigung pochen, weil sein Land eben nicht mehr so viel Wert habe wie vorher. Die öffentliche Hand habe deshalb kein Interesse einfach so Geld für eine Rück- oder Auszonung locker zu machen.

Lukas Bühlmann, Direktor der schweizerischen Vereinigung für Landesplanung habe im März 2010 Folgendes publiziert: *"Eine nachhaltige Siedlungsentwicklung erfordert es, dass Bauland, das sich am falschen Ort befindet, ausgezont und dass es da eingezont wird, wo man es braucht. Die drohenden Entschädigungsfolgen werden die Gemeinden davon abhalten, die nötigen Auszonungen in die Wege zu leiten. Hier könnte die Mehrwertabgabe Abhilfe schaffen, indem aus deren Erträgen die Auszonungen finanziert werden. Ohne Regelung der Finanzierungsfrage dürfte das Entstehen für eine nachhaltige Siedlungsentwicklung ein Lippenbekenntnis bleiben."* Mit seiner Motion beabsichtige er genau diese Flexibilisierung in die verharzte Bauzonenplanung hineinzubringen. Die Forderung nach Mehrwertabschöpfung und im Gegenzug dazu nach Minderwertabgeltung, stelle ein ausgeglichenes Paket dar, das sich rasch und unkompliziert schnüren liesse, wofür es bereits genügend Beispiele gebe.

In der letzten Zeit habe er zwei Argumente gehört, die gegen beide Motionen sprechen:

- Die Mehrwertabschöpfung werde wegen der Grundstückgewinnsteuer nicht gebraucht. Dieses Argument stimme eben nicht ganz. Die Grundstückgewinnsteuer unterscheide sich ganz zentral von der Mehrwertabschöpfung, da sie erst dann zum Tragen komme, wenn ein Grundstück mit dem entsprechenden Gewinn veräussert werde. Die Mehrwertabschöpfung hingegen sei klar eine Folge von planerischen Beschlüssen.

Dass diese beiden Abgaben nicht zwingend kumuliert werden müssen, sondern zusammen berücksichtigt werden können, habe beispielsweise die Gemeinde Bolligen in Art. 13 ihres Reglements so festgehalten: *"Die Gemeinde anerkennt die erbrachte Abgabe des Planungsvorteils an ihre Grundstückgewinnsteuerforderung anzurechnen."* Es bestehe also kein Grund zur Panik, dass der Grundstückbesitzer mehrfach zur Kasse gebeten werden könnte.



- Weiter werde eingewendet, dass die Minderwertabgeltung nicht nötig sei, weil der Minderwert eines Stücks Land aufgrund einer Aus- oder Rückzonung heute schon über das Rechtsinstitut der materiellen Enteignung geregelt werde. Es stimme, dass schon heute jeder Landbesitzer auf eine Entschädigung pochen könne, wenn sein Land aus- oder zurückgezont werde, was vom Bundesgericht schon in mehreren Fällen bestätigt worden sei. Seiner Meinung nach sei die materielle Enteignung aber nur ein Oberbegriff, der für vieles andere auch gebraucht werde. Beispielsweise wenn eine Immobilie an Wert verliere, weil sie plötzlich durch mehr Fluglärm belastet sei - was nichts mit Raumplanung zu tun habe - und das Geld für die Entschädigung bei einer materiellen Enteignung aus der normalen Gemeindekasse, und nicht wie die Motion beabsichtige, aus einem speziellen Kässeli oder Fonds genommen werde. Er möchte - wie es auch die Raumplanungsexperten von Avenir Suisse und die der Vereinigung für Landesplanung fordern - die Idee des Bundesgesetzes ganz einfach umsetzen. Nämlich die planerischen Vor- und Nachteile aus einem Topf ausgleichen. Das sei kostentransparent, vernünftig und ausgewogen und entspreche seinem Hauptanliegen, eine dynamische Bauzonenpolitik zu fördern.

Daniel Steiner: Wie bereits gehört, weise die Raumplanung dem Boden verschiedene Nutzungsmöglichkeiten zu und verschaffe dem Grundeigentümer Vor- und Nachteile, weil Bauland nun einmal mehr Wert sei, als beispielsweise Landwirtschaftsland. Aber auch innerhalb der Bauzonen gebe es unterschiedliche Bewertungen und Bodenwerte. Diesen Auswirkungen aufgrund planerischer Massnahmen habe das schweizerische Recht begegnen wollen, indem es aus Gründen der Gerechtigkeit und der Lastengleichheit die Vor- und Nachteile aufgrund von Planungsmassnahmen mit dem Raumplanungsgesetz (RPG) aus dem Jahre 1979 ausgleichen wolle. Das RPG sei aktuell in Revision. Im Zuge dieser Revision, welche den Nationalrat noch nicht passiert habe, werde vorgeschlagen, eine Mehrwertabschöpfung von mindestens 25% gesetzlich zu verankern.

Beim Ausgleich von Planungsvor- und nachteilen gehe es also darum, eine gewisse Gerechtigkeit in der Raumplanung aufrecht zu erhalten, so dass Grundeigentümer, die durch planerische Massnahmen - meistens ohne dass sie selber etwas getan haben - zu einem Planungsmehrwert oder Planungsminderwert kommen, zahlen bzw. entschädigt werden sollen. Andererseits soll - als zweite Grundidee hinter der Mehrwertabschöpfung - mit diesem Ausgleich einer privaten Hortung von Grundstücken entgegengewirkt und damit möglichst eine zeitnahe Baurechtsnutzung gefördert werden.

Zum Ausgleich von Planungsvorteilen: Das Raumplanungsgesetz gewähre den Kantonen zur Ausgestaltung des Mehrwertausgleiches relativ freie Hand. Das Bundesrecht gebe einzig vor, dass der Ausgleich "erhebliche" Vorteile erfasse und dass er "angemessen" sein müsse. Dementsprechend verschieden seien die kantonalen Regelungen: Der Kanton Bern habe eine relativ offene Formulierung im Baugesetz, indem er Grundeigentümer vertraglich verpflichten könne, wenn er wolle. Die Stadt Langenthal mache somit eigentlich mehr als sie müsste, weil gesetzlich vorgeschrieben effektiv die Grundstückgewinnsteuer oder die Steuergesetzgebung sei.

Am 28. Juni 2010 sei im Stadtrat der Erlass der Überbauungsordnung Nr. 37 "Oberhard" beschlossen worden. Damals sei man sich im Rat über alle Fraktionen hinweg eigentlich einig gewesen, dass eine Mehrwertabschöpfung grundsätzlich richtig wäre. Stadtrat Stefan Grossenbacher habe damals gesagt, die SVP-Fraktion "*begrüsse es, dass der Mehrwert, der durch die Umzonung entstehe, der Öffentlichkeit - hoffentlich zu einem guten Zweck - zu Gute komme.*" Somit bleibe nur die Frage offen, ob die vertragliche Lösung, wie sie im Moment in Langenthal von Fall zu Fall angewendet werde, richtig sei, oder ob allenfalls eine kommunale Gesetzesgrundlage transparenter und gerechter wäre. Genau eine solche kommunale Gesetzesgrundlage für die Mehrwertabschöpfung werde sowohl von der Motion Zurlinden Urs wie auch der Motion Steiner Daniel gefordert.



Zur Notwendigkeit der Gesetzesgrundlage: Mit einer gesetzlichen Grundlage für die Mehrwertabschöpfung soll sichergestellt werden, dass alle Grundeigentümer, die in den Genuss eines Planungsmehrwertes kommen, gleich behandelt werden. Das Handeln der Stadt soll den Prinzipien der Rechtsgleichheit und der Rechtssicherheit genügen. Eine reglementierte Mehrwertabschöpfung würde diesem Anspruch genügen, weil unter anderem der Abschöpfungssatz, die Zahlungsmodalitäten und der Verwendungszweck klar geregelt wären und nicht von Fall zu Fall neu verhandelt werden müssten. Sowohl die Stadt wie auch die Grundeigentümer könnten sich bei den Vertragsverhandlungen auf eine Richtlinie oder ein Reglement abstützen.

Auf den ersten Blick und mindestens im sprachlichen Bereich, würden sich die Motionen Zurlinden Urs und Steiner Daniel im Punkt der Minderwertabgeltung unterscheiden, auf den zweiten Blick sei dies nicht der Fall: Stadtrat Zurlinden erwähne den Begriff der Minderabgeltung explizit in seiner Motion. Bei seinem offen formulierten Motionstext (Motion Steiner) fordere er einfach eine zweckgebundene Mehrwertabschöpfung. Für welche Zwecke diese Mehrwerte verwendet werden, lasse er ganz bewusst offen. Das könnte heissen, Planungsmehrwerte beispielsweise für Aufwertungen des öffentlichen Raumes, für Detailerschliessungsanlagen oder für den Bau von Infrastrukturanlagen zu verwenden. In seiner Motion (Motion Steiner) sei aber auch ganz bewusst die Möglichkeit offen gelassen, Mehrwerte für den Ausgleich von Minderwerten, die an einem anderen Ort entstehen, zu verwenden. Ob dies tatsächlich gewünscht (und nötig) sei, müsste bei der Ausarbeitung der Richtlinien politisch entschieden werden. Insofern erachte er beide Motionstexte als gleichwertig: Stadtrat Zurlinden erwähne die Minderabgeltung explizit, wogegen in seiner Motion die Zweckbindung offen gelassen sei, womit eine Minderwertabgeltung auch denkbar sei.

Um die Forderung nach Minderwertabgeltung zu relativieren und um zu zeigen, dass die Forderung nach einer Minderwertabgeltung zwar gut töne, aber eher realitätsfremd sei, erlaube er sich folgende Bemerkung:

- Wenn ein Grundstück durch eine Rückzonung an Wert verliere, komme automatisch die Minderwertabgeltung in Form der sogenannten materiellen Enteignung zum Zug. Konkret heisse das, dass die Gemeinde Langenthal in diesem Fall von einem Gericht zu einer Entschädigungszahlung an den Grundeigentümer verurteilt würde. In der Praxis sei es meistens so, dass die Gemeinde auf die Rückzonung verzichte, weil sie nicht zahlen wolle.

Für diese Minderwertabgeltung gebe es eine ausführliche Rechtsprechung des Bundesgerichts, und dafür brauche es auch keine kantonalen und kommunalen Ausführungsbestimmungen. Kein Kanton (und auch keine einzige Gemeinde) gehe bei einer Rückzonung freiwillig über die Entschädigungen hinaus, die bei der materiellen Enteignung für Planungsminderwerte von Gerichten gesprochen werden. Darum habe bisher auch noch keine einzige Gemeinde (und kein Kanton) in ihren Gesetzen die Minderwertabgeltung konkreter geregelt.

Stellvertretend für viele Gemeinden könne das Beispiel Schönbühl-Urtenen gelten. Dort stehe in der Richtlinie zur Mehrwertabschöpfung: *"Für den Ausgleich von Planungsnachteilen gelten die Regeln zur Enteignung."* Die Gemeinde Schönbühl regle die Minderabgeltung, indem sie einfach sage, dass die Gerichte die Entschädigungen festlegen, wie dies schon bisher der Fall gewesen sei. Dieser Artikel hätte genau so gut auch weggelassen werden können.

Beide Motionen fordern die Schaffung gesetzlicher Grundlagen für eine Mehrwertabschöpfung. Die Minderwertabgeltung dagegen werde in der Motion Zurlinden Urs zwar erwähnt, und in der Motion Steiner Daniel offen gelassen. In der Praxis sei die Minderwertabgeltung noch nie von einer Gemeinde gesetzlich geregelt worden, weil sie durch die Rechtsprechung des Bundesgerichts festgelegt sei und verständlicherweise keine Gemeinde freiwillig mehr bezahlen würde, als sie vom Gericht verurteilt werde.

Zusammenfassend halte er fest, dass 70% der bernischen Gemeinden bereits Planungsmehrwerte abschöpfen. Viele davon hätten gesetzliche Grundlagen, Richtlinien und reglementarische Grundlagen, welche unter anderem den Abgabesatz festlegen. Kürzlich habe beispielsweise auch Herzogenbuchsee eine reglementierte Mehrwertabschöpfung eingeführt. Auch im neuen schweizer Raumplanungsgesetz, welches im Moment in Beratung sei, soll (höchstwahrscheinlich) eine gesetzliche Mehrwertabschöpfung von mindestens 25% vorgesehen werden.



Die Stadt Langenthal wäre also mit einer Mehrwertabschöpfung in bester Gesellschaft und würde damit Rechtsgleichheit und Transparenz in der Abschöpfungspraxis schaffen.

Abschliessend würde er es als gut erachten, wenn Stadtschreiber Daniel Steiner als Jurist, zur materiellen Enteignung etwas sagen würde und auch kommentieren würde, wie die beiden Motionen vor diesem Hintergrund zu interpretieren seien.

Willi Lanz, SVP-Fraktion: Der Stadtpräsident habe bereits erwähnt, dass es sich um eine komplexe Materie handelt. Er persönlich sei beim Einlesen in das Geschäft zur Ansicht gelangt, dass es sich sogar um eine hochkomplexe Materie handle, an die man sich etwas pragmatisch und mit gesundem Menschenverstand heranwagen müsse. Das Geschäft beinhalte einen gewissen Ermessensspielraum und erfordere bestimmt viel Erfahrung, wenn das Thema im Namen der Motionäre gerecht abgehandelt werden soll.

Die SVP-Fraktion lehne beide Motionen ab und hoffe, damit nicht die einzige Fraktion zu sein, die die Interessen der Grundeigentümer, des Gewerbes und der Industrie wahrnehme. Die SVP-Fraktion sei der Meinung, dass die heutige pragmatische, zweckmässige und in der Vergangenheit bewährte Lösung vollumfänglich genüge und eine Stipulation im Baurecht keine Vorteile bringe. Die Verträge seien unverändert auszuhandeln und zwischen den Beteiligten zu regeln. Wie aus dem Gutachten der Stadtverwaltung herausgehe, erachte auch SVP-Fraktion es als nicht statthaft, ein Reglement auszuarbeiten, worin alles festgeschrieben wäre. Die SVP-Fraktion sei der Meinung, dass es nicht um die Erschliessung neuer Finanzierungsquellen gehen dürfe, womit man bei Annahme der einen oder anderen Motion aber Gefahr laufe. Man könne sich auch fragen, ob die Abschöpfung eines Mehrwertes für Langenthal überhaupt Sinn mache oder ob ein Verzicht unter dem Aspekt des Stadtmarketings (für attraktiven Wohnraum und Werkplatz) und quasi als Begleitung zur geplanten und vom Stadtrat beschlossenen Steuersenkung und zu den reduzierten Gebühren (Kehricht und Abwasser) nicht besser wäre. Die Mehrwertabschöpfung verteuere bekanntermassen die Bodenpreise.

Obschon beide Motionen gute Aspekte beinhalten, könne die SVP-Fraktion den Überlegungen der Motionäre weitgehend nicht folgen. An dieser Stelle sei Stadtrat Urs Zurlinden darauf hingewiesen, dass man sich in Langenthal befinde, womit möglicherweise irgendwo in der Schweiz begangene Planungsfehler und produzierte Mängel in der Raumplanung nicht von Langenthal gelöst werden müssen. Die SVP-Fraktion denke nicht, dass Langenthal dringend notwendige Rückzonen vornehmen müsse und dass die Raumplanung in über-grossen Bauzonen erstarrt sei.

Die Diskussion um die Abschöpfung sei so alt wie die Diskussion um die Raumplanung. Das erste Raumplanungsgesetz, das der Bund habe durchbringen wollen, sei an der Volksabstimmung 1976 hochkant verworfen worden, weil eben die Mehrwertabschöpfung in umfassender Form in das Gesetz hineingepackt worden sei. Erst die zweite Vorlage - in einer mildereren Form und namentlich die heute vorhandene, worin die Fragestellung an die Kantone delegiert sei - sei dann vom Volk angenommen worden. Zu berücksichtigen sei auch, dass in Langenthal die Ausdehnung und Ordnung der Bauzonen vor wenigen Jahren umgesetzt worden sei. Das Baureglement und der Zonenplan seien Ende 2004 vom Stimmbürger angenommen worden. Weder die Änderung der Abschöpfungspraxis noch die Minderwertabgeltung sei damals Thema gewesen. Im Nachhinein nun die Spielregeln zu ändern und neu festlegen zu wollen, werde von der SVP-Fraktion als höchst fragwürdig erachtet. Er erinnere an die geplante Ortsplanungsrevision der Gemeinde Aarwangen diesen Frühling: Die Gemeindeversammlung habe die Vorlage hochkant (mit 118 zu 16 Stimmen) ganz klar wegen der Mehrwertabschöpfung abgelehnt.

Die SVP-Fraktion sehe in absehbarer Zeit auch keinen Anlass, Einzonungen in grösserem Ausmass vorzunehmen. Dementsprechend werde in der Fraktion die Meinung vertreten, die Thematik getrost der kommenden Generation übergeben zu dürfen, da diese den aktuellen Gegebenheiten entsprechend viel besser und zweckmässiger werde Beschluss fassen können.

Wenn es aufgrund der Annahme der Motionen zur Änderung des Baureglementes (Aufnahme der Mehrwertartikel) käme - müsste dieses dem Volk vorgelegt werden. Damit bestünde durchaus die Gefahr, dass die Vorlage abgelehnt würde. Auch der Hauseigentümerverband und der schweizerische Gewerbeverband würden seit jeher derartige Vorstösse - aus verständlichen Gründen - bekämpfen.



Stadtrat

Protokoll der 7. Sitzung vom Montag, 25. Oktober 2010

Die SVP-Fraktion halte abschliessend fest, dass die heutige Regelung der Stadt Langenthal in Übereinstimmung mit den kantonalen Vorgaben stehe. Die von den Motionären vorgeschlagenen Lösungen würden keine materiellen Vorteile bringen und bergen zudem die Gefahr von zusätzlichen Abgaben zulasten der Grundeigentümer, der Investoren und auch der Unternehmen. Ausserdem müsste die Änderung des Baureglementes dem Volk vorgelegt werden, womit wegen dieser Fragestellung plötzlich eine Blockade auftreten könnte.

Die SVP-Fraktion glaube richtig verstanden zu haben, dass es in den Motionen nicht um die Einführung der Mehrwertabschöpfung gehe, die Stadt Langenthal aber drauf und dran sei, diese neu zu erfinden, was ja wohl kaum Sinn der Sache sein könne. Die Stadt Biel kenne keine Mehrwertabschöpfung, weswegen sie vielleicht mit Neuansiedlungen von Firmen mit Rang und Namen glänzen könne. Im Übrigen kenne auch die Stadt Zürich keine Mehrwertabschöpfung. Die SVP-Fraktion lehne die Motionen aus diesen Gründen ab und bitte um Unterstützung ihrer Überlegungen.

Robert Kummer, FDP/jll-Fraktion: Die FDP/jll-Fraktion gehe mit beiden Motionären einig, dass die Mehrwertabschöpfung geregelt werden sollte, so dass nicht jedes Mal fallweise eine neue vertragliche Aushandlung nötig sei. Trotz des erkennbaren Handlungsbedarfs, stelle sich die Frage, ob es liberal sein könne, dass sich ein Grundeigentümer allenfalls neu verschulden muss, um eine Abgabe entrichten zu können, bevor er den Gewinn durch den Verkauf seiner Parzelle oder seines Grundstücks überhaupt realisieren kann, da die Wert-erhöhung so lange theoretisch bleibe, bis der Landkauf umgesetzt werden kann.

Die FDP/jll-Fraktion sehe auch die angesprochene Dynamisierung der Bauzonenpolitik und denke, dass - wenn das Gefäss der Mehrwertabschöpfung sowie das der Minderwertabgeltung eingeführt würde - es auch möglich wäre, Bauland wieder auszuzonen und dies den Grundeigentümern auch entsprechend finanziell abzugelten. Damit könnte der bereits angesprochenen Baulandhortung entgegengewirkt werden. Das öffentliche Interesse stehe dem privaten Interesse entgegen. Es gebe auch erschlossene und nicht bebaute Parzellen im Besitz der Öffentlichkeit, die brach liegen und während Jahrzehnten als Baulandreserven fungieren, in Tat und Wahrheit aber nicht als Bauland zur Verfügung stehen.

Die FDP/jll-Fraktion finde es sympathisch, dass die Mehrwertabschöpfung im gleichen Atemzug mit der Minderwertabgeltung angesprochen werde. Aus dem geäußerten Mehrwertabschöpfungsstopp könnten Minderwertabgeltungen bezahlt werden. Dementsprechend nehme die FDP/jll-Fraktion die Motion Zurlinden Urs mehrheitlich an, lehne die Motion Steiner Daniel dagegen mehrheitlich ab.

Bernhard Marti, SP/GL-Fraktion: Der Ausgleich von planungsbedingten Vorteilen sei sicher richtig, da es nicht sein könne, dass Einkünfte aus Arbeitserwerb mit Sozialabgaben und Steuern höher belastet werden, als Kapitalgewinne, die einzig und allein auf staatliches Handeln zurückzuführen sind.

70% der Gemeinden im Kanton Bern würden von der Möglichkeit der Mehrwertabschöpfung durch die Umsetzung von entsprechend erlassenen Reglementen Gebrauch machen. Die Stadt Langenthal dagegen versuche, den planungsbedingten Mehrwert mit Verträgen individuell abzuschöpfen, was zu Problemen führen könne. Diese Praxis bewirke nämlich, dass die Mehrwertabschöpfung zu einem einseitigen Machtspiel werden könne. Dem Eigentümer bleibe als einzige Alternative allenfalls nur, den Vertrag, wie er ihm vorgelegt werde, abzulehnen und somit auf die Ein- oder Auszonung zu verzichten. Eine generelle Regelung dagegen, wäre der Sicherheit und Klarheit förderlich.

Wie die Modalitäten für die Mehrwertabschöpfung und für die Verwendung der Einnahmen genau zu regeln seien, werde Gegenstand weiterer Diskussionen sein - sofern die Motionen erheblich erklärt werden. Es gelte jetzt Nägel mit Köpfen zu machen und diesen Part nicht den nachfolgenden Generationen zu überlassen. In diesem Sinne unterstütze die SP/GL-Fraktion sowohl die Motion Steiner Daniel als auch die Motion Zurlinden Urs mehrheitlich.



Beat Sterchi: Im Zuge von Überlegung wo und wie die Motionen Zurlinden Urs und Steiner Daniel zur Anwendung kommen könnten, habe er den Zonenplan hervorgehoben und geschaut, welche Gebiete effektiv noch nicht überbaut und somit betroffen sein könnten. In seinem Wohngebiet (Schoren-Hard) gebe es verschiedene unüberbaute Flächen, die seit längerem eingezont aber noch nicht erschlossen seien.

Die grösste Eigentümerin in diesem Gebiet sei die Firma Ammann. Die Firma Amman besitze in der Industriezone an der Bützbergstrasse ein grosses Grundstück, in der Industriezone und zum Teil auch in der Wohnzone an der Hasenmattstrasse grosse Grundstücke. Im Schoren sei die Firma Amman Eigentümerin von grösseren Wohnbauflächen.

Wenn diese Mehrwertabgabe im Sinne der Motion Zurlinden Urs eingeführt und - wie heute bereits angesprochen - als Mittel gegen die Hortung von Bauland als Druckmittel gegenüber der Grundeigentümerin eingesetzt würde, dann käme die Firma Ammann unter Druck, weil sie im Eigentum von unüberbauten Bauzonen sei. Der Planungsvorteil sei bereits früher mit der Einzonung eingetreten. Dass die Gemeinde nun zufälligerweise die Mehrwertabgabe einführe, heisse für die Firma Amman, innerhalb einer Frist - die im Reglement definiert werden müsste - bauen zu müssen und dadurch sowieso Mehrwert zu bezahlen oder - wenn die Mehrwertabgeltung als Mittel gegen die Baulandhortung eingesetzt würde - auch bezahlen zu müssen ohne zu bauen. Er achte diese Praxis nicht nur als äusserst komisch, sondern auch als die negativste machbare Wirtschaftsförderung, weil damit gegen die grösste Arbeitgeberin, die zum Glück in Langenthal noch Landreserven besitze, eine neue Strafsteuer eingesetzt würde, indem sie gezwungen würde Land abzugeben, um dieses der Überbauung zuzuführen, so dass - wenn sich die Firma Amman in 10 Jahren vergrössern möchte - allenfalls nicht mehr genügend Land in Langenthal vorhanden wäre. Diese Baulandpolitik sei nicht sinnvoll.

Stadtrat Willi Lanz habe auf die Stadt Biel bzw. deren sinnvolle Baulandpolitik verwiesen, die im Übrigen in Langenthal in der Steiachermatte betrieben worden sei. Bevor die Steiachermatte damals eingezont worden sei, sei versucht worden, die Grundstücke für die öffentliche Hand zu erwerben. Zusammen mit dem Kanton Bern sei dies möglich gewesen, so dass die Baulanderschliessung bis habe gesteuert werden könne. Seiner Meinung nach, sei das eine sinnvolle Politik. Im Allmen sei ebenso vorgegangen worden. Auch dort seien mit den einzelnen Eigentümern Verhandlungen geführt und die Grundstücke mit einigen Widerständen so gut wie möglich gekauft worden. Der Erschliessungskredit sei mittels Gemeindeabstimmung genehmigt worden, worauf Land verkauft worden sei. Dieses Vorgehen sei wesentlich besser, weil dadurch eine wesentlich bessere Steuerung möglich sei, als dies mit irgend einer Mehrwertabgabe oder mit einem Reglement möglich wäre, was seiner Meinung nach ohnehin das Ungünstigste des Machbaren wäre.

Zudem wäre auch der Zeitpunkt falsch, wie das Beispiel der Firma Ammann deutlich zeige. Nachdem das Baureglement und der Zonenplan nun bereits 5 bis 6 Jahre Gültigkeit haben, wäre die Abschöpfung von Mehrwert falsch. Diese Diskussion müsse vielleicht in 10 Jahren wieder geführt werden, wenn neue Einzonungsvorhaben vorhanden seien. Erst dann müsse eine Diskussion stattfinden, ob eine generelle Einführung gewollt sei, oder ob weiterhin an der vertraglichen Lösung festgehalten werden soll. Die Umsetzung im Sinne der Motionäre käme einem "Murcks" gleich, der ganz sicher zu Problemen führen würde. In Langenthal gebe es zudem auch Bauland, das sich mitten in der Siedlungsfläche befinde. Wenn in diesen Gebieten gegen Baulandhortung vorgegangen werden wollte, käme eine Auszonung sicher nicht in Frage, oder nur, wenn bereits über längere Zeit - länger als das Raumplanungsgesetz es vorsehe - eingezonte Landreserven der Industriellen ausgezont würden.

In Anbetracht des vorhandenen städtischen Eigenkapitals von Fr. 120 Mio. finde er es persönlich absolut falsch, zum heutigen Zeitpunkt neue Steuern und Abgaben in der Gemeinde einzuführen. Er finde es gescheiter, einen Teil der Fr. 120 Mio. für die zukünftige Generation einzusetzen, indem man sich frage, wo Einzonungen vorgenommen werden könnten. Die Liegenschaftsverwaltung sollte deshalb beauftragt werden, dafür zu sorgen, dass das Land - dort wo Einzonungen gemacht werden sollen - in den Besitz der Stadt komme.

Er bitte um Ablehnung der unüberlegten und schlechten Motionen, weil Langenthal mit dieser negativen Standortförderung nicht weiter komme.



Markus Gfeller: Die drei Kerzen auf seinem Tisch würden nicht etwa wegen seinem - sondern wegen dem dreijährigen Geburtstag seiner zwei Pensionskassenpostulate brennen. ...

Wie bereits gesagt worden sei, schöpfe Langenthal bereits Mehrwerte ab. Bis anhin habe - wenn das Thema aufgekommen sei - die Regelung bestanden, dass sich die Vertragspartner geeinigt haben. Genauso sei es auch in Bezug auf die Überbauung "Oberhard" gewesen, die der eigentliche Auslöser für die vorliegenden Vorstösse sei. Er verstehe an und für sich nicht, wieso eine gesetzliche Regelung gemacht werden soll, wenn sich die Vertragspartner einig seien. Zudem ergeben sich natürlich insbesondere bei der Wertfestsetzung ganz erhebliche Schwierigkeiten. Es gehe nicht um einen Liter Milch oder Mineralwasser deren/dessen Preise genau definiert werden können, sondern um ein Stück Land. Jedes Stück Land sei individuell und unterschiedlich und dessen Wert lasse sich erst messen, wenn schlussendlich ein entsprechender Verkauf getätigt werden kann. Aus diesem Grund sei er persönlich der Meinung, die heute bestehende Regelungsdichte nicht unnötig zu erhöhen.

Die vorgesehene Mehrwertabgeltung würde erfolgen, ohne dass Geld fliesse. Das heisse, dass dies rein aufgrund einer Umzonung beispielsweise passieren würde, indem Grundeigentümer zu Kasse gebeten würden, ohne dass diese überhaupt Geld in ihre Kasse bekommen haben. Das könnte dazu führen, dass sich Grundeigentümer zusätzlich verschulden müssen, und dies womöglich auch noch, ohne die Umzonung überhaupt zu wollen.

Wie bereits erwähnt und gemäss der Steuergesetzgebung des Kantons Bern (StG 661.11; Art. 142 und Art. 148), könne die Mehrwertabschöpfung an die Grundstückgewinnsteuer angerechnet werden. Zu berücksichtigen gelte aber, dass eine Anrechnung nur auf der Instanz erfolgen könne, auf der die Abschöpfung erfolgt sei. Das heisse, dass bei Bezahlung einer Grundstückgewinnsteuer, welche die Staats-, Gemeinde- und Kirchensteuer beinhalte, eine Anrechnung nur auf dem Anteil der Gemeindesteuer erfolge und nicht auf dem deutlich höheren Betrag der Kantonssteuer. Zudem sei offenbar eine Revision des Raumplanungsgesetzes im Gang, womit das ganze Thema auf eidgenössischer Ebene gelöst werden soll. In diesem Zusammenhang sehe er noch viel weniger ein, im heutigen Zeitpunkt eine Einzellösung treffen zu wollen, die dann möglicherweise in ein paar Jahren zu Gunsten einer eidgenössischen Lösung wieder über Bord geworfen werden müsste. In diesem Sinne bitte er um Ablehnung der Motionen.

Urs Zurlinden: Die Phalanx der SVP sei etwas überraschend, weil sie von falschen oder zumindest sehr eigenartigen Voraussetzungen ausgehe. Heute werde in der Stadt Langenthal Mehrwert auf freiwilliger Basis abgeschöpft, was mittels Vertragsverhältnissen mit den Betroffenen funktioniere. Der Vollzug von Bundesgesetz auf freiwilliger Basis sei seines Erachtens aber ein eigenartiges Rechtsinstitut. Diese Praxis sei für ihn die Hauptmotivation gewesen, zu intervenieren. Er finde es gescheiter, die freiwillige und unkontrollierte Abgeltung in eine einigermaßen kontrollierte, reglementierte Lösung hinein zu führen. Dazu wäre weder Hexerei nötig, noch würde damit das Bauland gewaltig verteuert - obwohl dieser Beweis sicher noch erbracht werden müsste.

Das Argument, die Thematik der nächsten Generation überlassen zu wollen, rege zum Schmunzeln an, weil sich schliesslich alle Themen auf die lange Bank schieben liessen, um sie der nächsten Generation zu überlassen. In Langenthal sei zu viel Bauland eingezont worden. Der Bedarf nach Rückzonungen sei momentan noch nicht akut, wogegen der Bedarf nach Einzonungen demnächst akut sein werde. Wenn er sich überlege, wie viel Industrieland noch vorhanden sei, dann wisse er nicht, wie lange an der angestrebten Stadtentwicklung noch gearbeitet werden könne. Das heisse nun aber nicht, dass bis zur nächsten Generation keine Bauordnung mehr ausgearbeitet werden soll, mit welcher Bewegung in die Bauzonen hineingebracht werden könnte.



Stadtrat

Protokoll der 7. Sitzung vom Montag, 25. Oktober 2010

Im dörflich-ländlichen Aarwangen habe die SVP erreicht, dass die Mehrwertabgeltung tatsächlich von der Gemeindeversammlung abgelehnt worden sei. SVP-Präsident Hans Bigler, habe argumentiert: *"Der Bürger sei der Verwaltung ohne jeden Rechtsschutz ausgeliefert"* und Alt-Gemeindepäsident Rudolf Graf (SVP) habe von einem *"Angriff auf die Grundeigentümer"* gesprochen. Auf diese Art lasse sich Polemisieren aber seiner Meinung nach nicht Politisieren. Erwähnenswert sei zudem, dass die FDP Aarwangen nicht das Prinzip der Mehrwertabschöpfung, sondern die Detaillösung des Gemeinderates abgelehnt habe.

Das von Stadtrat Beat Sterchi genannte Beispiel der Firma Ammann erachte er als einen ziemlichen Griff in die Trickkiste. Selbstverständlich gehe es nicht darum, rückwirkend und vor 20 Jahren eingezontes Industrieland nun zu besteuern. Es könnte aber der Fall eintreten, dass die Firma Ammann aus ihrem Industrieland Bauland machen möchte, was zu einem deutlichen Mehrwert führen würde. Für diesen planerischen Entscheid müsste also auch die Firma Amman eine Mehrwertabgeltung finanzieren. Er persönlich erachte dieses Vorgehen überhaupt nicht als Hexerei oder als industrieschädlich. Als jüngerer Beispiel, wie die Mehrwertabschöpfung quasi im Verborgenen angewendet werden könne, diene die Überbauung Wuhrplatz. Diese sei - sofern er richtig orientiert worden sei - aufgrund einer Überbauungsordnung, die eine verbesserte Ausnutzungsziffer zugelassen habe, zu Stande gekommen. Es treffe auch nicht zu, dass die Mehrwertabgeltung als Geldbeschaffung gebraucht werde, da die Mittel zweckbestimmt und für das Instrument der Auszonung - wogegen sich alle Gemeinden sträuben - eingesetzt würden, um dieses besser nutzen zu können.

In Bezug auf das Votum von Stadtrat Markus Gfeller halte er fest, dass die bisherige Vertragslösung tatsächlich funktioniere. Er sei jedoch der Meinung, dass die Mehrwertabschöpfung nicht auf freiwilliger Ebene, sondern auf einer Regelung funktionieren sollte, wie das in den meisten bernischen Gemeinden bereits der Fall sei. Im Wissen dass die Wartezeit bis zum Vorliegen einer eidgenössischen Lösung lange dauern könne, gelte es sich jetzt auf ein Prinzip festzulegen, womit die eidgenössische Lösung auch nicht mehr abgewartet werden müsste, da sie schon vorhanden wäre.

Daniel Steiner: Die beiden Motionen seien seines Erachtens - wie bereits erwähnt - substantiell gleichwertig. Dementsprechend hoffe er, dass die Nuance - eine Motion komme aus der FDP, die andere aus der EVP - bei der Entscheidung keine Rolle spielen werde.

Betreffend die Aussage von Stadtrat Beat Sterchi zum Ermessensspielraum verweise er auf die Feststellung des Stadtpräsidenten Thomas Rufener, wonach ein Ermessensspielraum auch mit vorhandenen Reglementen und Richtlinien bestehen würde. Er teile diese Meinung. Dass dem so sei, gehe auch aus den verschiedenen Gemeindefragmenten hervor, worin die Abgabesätze in Bandbreiten definiert seien. Auch könne es Fälle geben, in denen eine Abweichung nötig sei, weil ein höheres Interesse bestehe, dass etwas bebaut werde (beispielsweise im Bahnhofbereich). Zu sagen, dass der Ermessensspielraum durch ein Reglement wesentlich eingeschränkt würde oder dieser sogar nicht mehr vorhanden wäre, stimme aufgrund der nach wie vor wählbaren Parametern nicht.

Was die Aussage von Stadtrat Beat Sterchi zur neuen Finanzierungsquelle betreffe, so betone auch er, dass die Mehrwertabschöpfung bzw. die Planungsmehrwerte gemäss Art. 142 BauG für bestimmte öffentliche Zwecke eingesetzt werden müssen. Es gebe verschiedene Möglichkeiten, wie der Zweck aussehen könnte, was aber auch in einer Richtlinie oder einem Reglement bestimmt werden müsste. Er bitte um Unterstützung der beiden Motionen.

Stadtpräsident Thomas Rufener: In Kenntnisnahme, der verschiedenen, angesprochenen Sachen, äussere er sich noch einmal zur Situation der Stadt Langenthal, mit der es sich auseinander zu setzen gelte. Ausserdem erwarte er, dass wenn in Langenthal eine übermässige Bauzone vorliege, er über deren Lage etc. entsprechend informiert werde.

Wenn mit dem Instrument der Abgeltung auf Nicht-Bauwillige oder auf Bauland-Horter Einfluss genommen werden wolle, dann stelle sich die Frage, wie es sich mit der Erschliessungspflicht der Gemeinde verhalte und ob die Meinung bestehe, dass zwischenzeitlich erschlossene Grundstücke einfach wieder zurückgezont werden müssten und dafür den Eigentümern etwas zu bezahlen wäre.



Stadtrat

Protokoll der 7. Sitzung vom Montag, 25. Oktober 2010

In Anbetracht dieser Unklarheiten stelle sich ihm zudem die Frage, ob die ganze Thematik allenfalls mit einer falschen Erwartungshaltung verbunden sei, die - falls die Antwort ja lauten würde - etwas heruntergefahren werden sollte. In Langenthal gehe es nun wirklich nicht darum, ein übermässiges Zonen-Flächen-Problem der Gemeinde XY zu lösen, sondern um die Beurteilung des eigenen Systems. Bei Betrachtung der geltenden Zonen - ohne grundsätzlich etwas daran zu ändern - werde zudem klar, dass weder in die eine noch die andere Richtung Planungsmehrwerte fliessen würden, weil dieser Tatbestand erst mit der Änderung des Zonenplans aufkäme.

Langenthal gehöre zu den 70% der Gemeinden, die eine Planungsmehrwertabschöpfung praktiziere. Dazu werde es aber auch künftig vertragliche Lösungen brauchen, da in Art. 142 BauG stehe: "*... Ausserdem können sich die Grundeigentümer, denen durch Planungsmassnahmen zusätzliche Vorteile verschafft werden, insbesondere bei der Bewilligung besonderer Bauten und Anlagen oder von grösseren Überbauungen, vertraglich verpflichten, einen angemessenen Anteil des Planungsmehrwertes für bestimmte öffentliche Zwecke zur Verfügung zu stellen.*" Es stelle sich doch nun die Frage, ob es zu dieser Kann-Formulierung irgend eine Regelung gebe, die aufzeige, wie ein solcher Vertrag an die Hand genommen werden soll, oder ob es eine Bandbreite gebe, die in den Verhandlungen allenfalls zwingend wäre. Die heute bereits gehörte Aussage, dass bei einer grösseren Interessenlage der Stadt ein etwas anderes Vorgehen möglich sein sollte, als wenn die Interessenlage weniger gross sei, führe zu einer weiteren Frage, nämlich, ob die Richtlinien soweit auseinander formuliert werden sollten, dass wieder alle Möglichkeiten offen stünden. Dementsprechend werde es eine Kunst sein, sich nicht selber einzuschränken und gleichwohl eine Lösung zu treffen. Trotz aller offener Fragen, gestehe er den Motionären zumindest zu, dass dem Ganzen eine gewisse Regelung zu Grunde gelegt werden soll.

Stadtrat Robert Kummer habe den Abgabezeitpunkt angesprochen. Erst bei der Handänderung einzugreifen, würde zu einem Ergebnis im Sinne von "gehüpft wie gesprungen" führen, weil die Abgabe gemäss der Steuergesetzgebung zwingend an die Handänderung angerechnet werden müsse. Einzig die Frage, ob die Handänderungssteuer letztendlich ein kommunaler oder kantonaler Ertrag darstelle, wäre diesbezüglich zu klären, was vielleicht ein Grund sei, weshalb die Kantone nicht so vorschnell zu einer Regelung hintendieren. Es gelte also vorsichtig zu sein, dies als Patentrezept für eine Regelung der Verfügbarkeit von Bauland im bestehenden System anzuwenden. Bei Neueinzonungen - da gebe er den Motionären Recht - könnte allenfalls an diesem Punkt eingegriffen werden. Aber wenn schon übermässig eingezont worden sei, könne nicht noch mehr eingezont werden, ohne dass Aus- oder Umzonungen vorgenommen werden. Er persönlich sehe diesbezüglich kaum Spielraum. Zumal man sich im Rahmen des Agglomerationsprogramms schon ziemlich tief damit auseinandergesetzt habe.

Ohne sich nochmals zur Grundsatzfrage äussern zu wollen, warne er davor, die Erwartungshaltung in ein solches Instrument sehr hoch zu gewichten.

Stadtratspräsident Christoph Kuert bittet um Abgabe der Stimme zur Motion Steiner Daniel (EVP) und Mitunterzeichnende vom 23. August 2010: Mehrwertabschöpfung:

III Abstimmung:

Der Stadtrat beschliesst mit 20 Stimmen Ja gegen 14 Stimmen Nein (bei 3 Enthaltungen):

- 1. Die Motion Steiner Daniel (EVP) und Mitunterzeichnende vom 23. August 2010: Mehrwertabschöpfung wird erheblich erklärt.**
- 2. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**



Stadtrat

Protokoll der 7. Sitzung vom Montag, 25. Oktober 2010

Protokollauszug an

- Gemeinderat
-



4. Sitzungsdaten des Stadtrates 2011; Festlegung

I Eintretensfrage:

Eintreten ist unbestritten und schweigend genehmigt.

II Detailberatung:

Keine Beratung

III Abstimmung:

Der Stadtrat stimmt den Sitzungsdaten 2011 einstimmig zu und nimmt die Schulferiendaten 2011/2012 und die vorgesehenen Abstimmungsdaten 2011 zur Kenntnis.

Protokollauszug an

- Gemeinderat
-



5. Mitteilungen des Gemeinderates

■ Information an den Stadtrat gemäss Art. 71 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009¹ zum Krematorium Geissbergweg

Stadtpräsident Thomas Rufener: Das Krematorium Geissbergweg betreffend, seien im Gemeinderat zwei Beschlüsse (gebundene Ausgaben) gefasst worden:

- Am 20. Oktober 2010 habe der Gemeinderat der Nachrüstung des Krematoriums Geissbergweg zugestimmt, indem er das Projekt "Rauchgasreinigung (RGR) zur Einhaltung der Luftreinhalteverordnung (LRV)" genehmigt und den dafür erforderlichen Investitionskredit von brutto Fr. 1'750'00.00 (inkl. MWSt) bewilligt habe. Der Kredit stelle gemäss Art. 7 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 eine gebundene Ausgabe dar.
- Ebenso am 20. Oktober 2010 habe der Gemeinderat auch der Zwischenausmauerung des Einäscherungs-ofens (Revision des Unterofens/Nachverbrennung) zugestimmt, indem er das entsprechende Projekt genehmigt und den dafür erforderlichen Investitionskredit von brutto Fr. 170'000.00 (inkl. MWSt) bewilligt habe. Auch dieser Kredit stelle gemäss Art. 7 Abs. 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 eine gebundene Ausgabe dar.

Protokollauszug an

- Gemeinderat
-

¹ **Art. 71 Abs. 2 Stadtverfassung**

² Der Gemeinderat hat den Stadtrat über von ihm beschlossene gebundene Ausgaben zu orientieren und diese zu publizieren, sofern die Ausgabe, wäre sie neu, seine Zuständigkeit überschreiten würde.



6 A. Eingereichte Parlamentarische Erklärungen der EVP/glp-Fraktion vom 25. Oktober 2010: Weiterentwicklung des Areals Markthalle

Text der Parlamentarischen Erklärungen:

"Weiterentwicklung des Areals Markthalle

Die EVP/glp-Fraktion reicht, gestützt auf Art. 39a der Geschäftsordnung des Stadtrates vom 7. Dezember 1981, die nachfolgenden Parlamentarischen Erklärungen ein und stellt dem Stadtrat den Antrag, diesen zuzustimmen:

- 1. Der Gemeinderat wird beauftragt, ein Entwicklungs- und Nutzungskonzept für das gesamte Areal Markthalle zu erarbeiten.*
- 2. In dieses Konzept ist insbesondere ein Projekt für einen Stadtsaal aufzunehmen.*

Begründung:

Aufgrund der kernnahen Lage stellt das Areal Markthalle ein Potenzial für die zukünftige Stadtentwicklung dar. Bereits in den 90er-Jahren wurden deshalb ein «Nutzungskonzept Markthalleareal» und ein Konzept «Marktplatz Langenthal» erarbeitet. Die heute auf dem Areal Markthalle ausgeübten Nutzungen sind vielfältig und stellen in ihrer Gesamtheit ein Abbild aller Bedürfnisse dar, wie sie sich in einer Kleinstadt zeigen.

Nichtsdestotrotz sind sowohl mittel- und langfristige wie auch politisch-strategische und planerische Überlegungen zur Weiterentwicklung des Areals Markthalle angezeigt:

- *Die 1904 erbaute Markthalle hat ihre ursprüngliche Nutzung weitgehend verloren und wird aktuell für Veranstaltungen von der Gewerbeausstellung bis hin zu Konzerten, von Tieraussstellungen bis zu privaten Partyanlässen benutzt. Die Halle weist aber in diversen Bereichen dringenden Sanierungsbedarf auf (vgl. Stadtratssitzung vom 23. August 2010; Traktandum 9).*
- *Weitere Gebäude des Areals Markthalle wie die Reithalle oder die Suppenanstalt weisen ebenfalls Sanierungsbedarf auf.*

Nachdem die Möglichkeit eines Saalbaus auf dem Wuhrplatz mit dem Neuerlass der Überbauungsordnung Nr. 14 «Wuhr» weggefallen ist (vgl. Stadtratssitzung vom 27. März 2006; Traktandum 9), konzentrieren sich die diesbezüglichen planerischen Überlegungen aktuell auf das Mühleareal (Bereich Mühlehof). Die dortige räumliche und bauliche Situation lässt aber für einen solchen Bau viele Fragen offen und ist nicht optimal. Weitere geeignete Standorte für einen Stadtsaal sollten deshalb gesucht werden. Aufgrund seiner Grösse, Lage und baulichen Struktur drängen sich Überlegungen für einen Saalbau auf dem Areal Markthalle auf."

EVP/glp-Fraktion

Die Beantwortung der Parlamentarischen Erklärungen erfolgt spätestens an der übernächsten Sitzung des Stadtrates

Protokollauszug an

- Gemeinderat
-



6 B. Eingereichte Motion Lanz Rudolf (FDP) und Mitunterzeichnende vom 25. Oktober 2010: Alterszentrum Haslibrunnen

Motionstext:

"Alterszentrum Haslibrunnen

Der Gemeinderat wird beauftragt,

- *das Parlament umfassend über die Pläne zur Renovation und zum Ausbau des Alterszentrums Haslibrunnen zu informieren;*
- *das Parlament insbesondere über die beabsichtigte Kapazitätserweiterung und die mit dem Umbau und Ausbau geplanten Investitionen, deren Finanzierung und die Auswirkungen auf künftige Erträge und Kosten des Alterszentrums aufzuklären;*
- *die Auswirkungen einer allfälligen Realisierung dieses Investitionsprojektes auf Vermögens- und Finanzlage der Stadt Langenthal aufzuzeigen;*

damit das Parlament einen politischen Grundsatzentscheid betreffend das weitere Vorgehen in dieser Angelegenheit fassen kann.

Der Gemeinderat wird ferner beauftragt,

- *keine Präjudizien zu schaffen, bis der Grundsatzentscheid des Parlaments vorliegt.*

Begründung:

Das von den Stadträten U. Zurlinden und R. Lanz eingereichte Postulat vom 10. Mai 2010 über die Prüfung der Rechtsform und Trägerschaft des Altersheim Haslibrunnen wurde vom Parlament gutgeheissen.

In der Begründung zu diesem Postulat wurde unter anderem folgendes aufgeführt:

- *Die geplanten Investitionen übersteigen die Finanzkompetenzen des Gemeinderates und allenfalls auch des Stadtrates. Um die Projekte nicht unnötig zu verzögern, ist frühzeitig eine politische Klärung der offenen Fragen in Zusammenhang mit der Trägerschaft und möglicher Investoren anzustreben. Dadurch können präjudizierende Entscheide vermieden werden.*

Aus aktueller Sorge, dass in diesem Projekt Präjudizien geschaffen werden, die nachhaltige Auswirkungen auf die Vermögens- und Finanzlage der Stadt Langenthal und damit auch auf weitere wichtige Investitionsvorhaben haben können, bevor das Parlament über dieses Projekt auch nur diskutieren und Beschluss fassen kann, ist vom Gemeinderat nicht nur eine umfassende Information zu fordern, sondern auch zu verlangen, dass keine Massnahmen eingeleitet werden bis die entsprechenden politischen Fragen geklärt sind.

Im Investitionsplan 2010-2014 sind unter der Rubrik «11. Separate Finanzierung» für das Alterszentrum Haslibrunnen Investitionen von insgesamt 18.8 Mio. CHF vorgesehen. Im aktuellen Investitionsplan 2011-2015 fehlt eine entsprechende Information. Es mutet seltsam an, dass dem Parlament diese grundlegende und wichtige Information zur Meinungsbildung vorenthalten wird. Das Argument, dass die Finanzierung über die Tagespauschalen der Heimbewohner abgegolten wird und daher nicht auszuweisen ist, vermag hier in keiner Hinsicht zu überzeugen.

Verlangt werden muss vielmehr, dass der Gemeinderat Rechenschaft darüber ablegt

- *Welche Kapazitäten im Alterszentrum zusätzlich zum heutigen Angebot geschaffen werden sollen;*
- *Mit welchem Investitionsvolumen objektiv gerechnet werden muss;*
- *Welche personellen Kapazitäten in der Verwaltung damit gebunden werden;*
- *Welche Auswirkungen die Umsetzung dieses Projekts (unter Schilderung der Planungsprämissen) auf Ertrags- Vermögens- und Finanzlage der Stadt haben.*



Stadtrat

Protokoll der 7. Sitzung vom Montag, 25. Oktober 2010

Es ist bekannt, dass im Bereich Wohnen und Pflege im Alter neben der öffentlichen Hand auch private Leistungserbringer tätig sind. Nach dem Subsidiaritätsprinzip sollte das Gemeinwesen nur dort tätig sein, wo die Privaten eine entsprechende Leistung nicht oder nur mit verminderter Qualität zu erbringen vermögen. Hier interessiert in diesem Zusammenhang zu erfahren, welche Überlegungen und Abklärungen von Seiten des Gemeinderates stattgefunden haben.

Die Stadt Langenthal geht im Investitionsplan 2011-2015 bis im Jahre 2015 von einem Total von 64,764 Mio. CHF bewerteten Nettoinvestitionen und in den Folgejahren von 43,650 Mio. CHF oder gesamt von 118.125 Mio. CHF aus. In diesen Zahlen sind wie gesagt, die vorgesehenen Investitionen ins Alterszentrum Haslibrunnen nicht mit eingerechnet. Es ist vor Umsetzung allfälliger Massnahmen doch zu hinterfragen, welche Auswirkungen die vorgesehenen Investitionen auf die Vermögens- und Finanzlage haben werden und ob ein gesunder Finanzhaushalt dies auch verkraften kann."

Rudolf Lanz und Mitunterzeichnende

Die Beantwortung der Motion erfolgt spätestens an der übernächsten Sitzung des Stadtrates

Protokollauszug an

- Gemeinderat
-



6 C. Eingereichte Motion Schaller Albert (SVP) und Fiechter Fritz (SP) und Mitunterzeichnende vom 25. Oktober 2010: Änderung der Parkplatzbewirtschaftung bei den Schulanlagen und in der Einstellhalle Verwaltungsgebäude Jurastrasse

Motionstext:

"Änderung der Parkplatzbewirtschaftung bei den Schulanlagen und in der Einstellhalle Verwaltungsgebäude Jurastrasse 22

Gemäss Parkplatzbewirtschaftungsreglement vom 24. Juni 1996 und der Reglementsänderung vom 04. November 2002 werden die Parkplätze bei den Schulanlagen und in der Einstellhalle Verwaltungsgebäude Jurastrasse 22 nicht bewirtschaftet.

Wir verlangen, dass die obenerwähnten Parkplätze bewirtschaftet werden und bitten Sie, das Parkplatzbewirtschaftungsreglement entsprechend anzupassen."

Albert Schaller, Fritz Fiechter und Mitunterzeichnende

Die Beantwortung der Motion erfolgt spätestens an der übernächsten Sitzung des Stadtrates

Protokollauszug an

- Gemeinderat
-



6 D. Eingereichte Interpellation Freudiger Patrick (SVP) und Mitunterzeichnende vom 25. Oktober 2010 betreffend Entscheid der kantonalen Baudirektion zum Baugesuch der islamischen Glaubengemeinschaft

Interpellationstext:

"Lehren für die Stadt Langenthal aus dem Entscheid der kantonalen Baudirektion zum Baugesuch der islamischen Glaubengemeinschaft (Vergrösserung des bestehenden Vereins- und Gebetsraumes, Fassadensanierung, Erstellen von Minarett und Dachkuppel. Erstellen von neuen Nasszellen)

Der Gemeinderat wird ersucht, folgende Fragen zu beantworten:

1. Wie erklärt es sich der Gemeinderat, dass die von der Stadt Langenthal vorgenommene baurechtliche Beurteilung des Bauvorhabens der islamischen Glaubengemeinschaft gleich zwei Mal von der oberen Instanz mehrheitlich verworfen wurde?
2. Welche Lehren zieht die Stadt Langenthal aus der offenbar etwas vorschnell erteilten Bewilligung für eine Vergrösserung des bestehenden Vereins- und Gebetsraumes, der Fassadensanierung und dem Erstellen von neuen Nasszellen?

Begründung:

Mit Entscheid vom 20. September 2010 hat die Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion des Kantons Bern (BVE) den Bau eines Minaretts in Langenthal zwar bewilligt, jedoch wird sich das Verwaltungsgericht aufgrund einer eingereichten Beschwerde noch damit zu befassen haben.

Nicht bestritten wurde die Streitsache aber insofern, als es um die Vergrösserung des bestehenden Vereins- und Gebetsraumes, die Fassadensanierung und das Erstellen von neuen Nasszellen geht. Hier hat die BVE den Gesamtentscheid der Stadt Langenthal aufgehoben. Eine Beschwerde dagegen ist nicht erhoben worden.

Bereits mit Entscheid vom 16. April 2007 musste die BVE das Baugesuch aufgrund verschiedenster Mängel an die Stadt Langenthal zurückweisen, nachdem Letztere das Gesuch bewilligt hatte. Wörtlich hielt die BVE damals fest: «Die Vorinstanz hat den Sachverhalt in verschiedenen Punkten ungenügend abgeklärt. Die BVE kann ohne Nutzungs- und Betriebskonzept nicht beurteilen, ob das Vorhaben zonenkonform ist.. ... Weiter fehlt jede Abklärung, ob es zum Führen des gastgewerblichen Vereinslokals einer gastgewerblichen Bewilligung bedarf.... Es ist auch nicht klar, ob von der gesetzlich vorgesehenen Bandbreite der Abstellplätze abgewichen werden muss.»

Es stellt sich die Frage, weshalb die Stadt Langenthal in der baurechtlichen Beurteilung des Baugesuchs der islamischen Gesellschaft (abgesehen von der Frage des Minaretts und der Dachkuppel) gleich zwei Mal von der BVE zurückgepfiffen worden ist.

Zur Debatte steht nicht grundsätzlich die Baubewilligungspraxis der Stadt Langenthal bei Wohn- und Gewerbebauten. Schon gar nicht soll einer generellen Verschärfung der Baubewilligungspraxis das Wort geredet werden. Es wäre aber fatal, wenn in religiös-politisch derart sensiblen Angelegenheiten wie im vorliegenden Fall Baugesuche vorschnell oder gar aus falscher Rücksicht bewilligt würden."

Patrick Freudiger und Mitunterzeichnende

Die Beantwortung der Interpellation erfolgt spätestens an der übernächsten Sitzung des Stadtrates



Stadtrat

Protokoll der 7. Sitzung vom Montag, 25. Oktober 2010

Protokollauszug an

- Gemeinderat
-



6 E. Eingereichte Interpellation Marti Bernhard (SP) vom 25. Oktober 2010 betreffend Hauswartwohnungen der Schulzentren in Langenthal

Interpellationstext:

"Hauswartwohnungen der Schulzentren in Langenthal

Im Schulzentrum «Kreuzfeld» wird die Schulhauswartwohnung nicht mehr in ihrem ursprünglichen Sinne genutzt. Gleiches wird in naher Zukunft auch im Schulzentrum «Elzmatte» eintreten. Die Hauswartwohnungen werden nicht mehr durch den Hauswart bewohnt, sondern dienen einem anderen Zweck. Dadurch wurden die Betroffenen von der Pflicht, in der Dienstwohnung zu wohnen, entbunden und es wurde ihnen eine freie Wohnungswahl ermöglicht. Gleiches gilt für den Hauswart des Verwaltungsgebäudes.

Es steht ausser Diskussion, dass dies in irgendeiner Weise die Leistung des haustechnischen Dienstes schmälern könnte. Es kann aber festgestellt werden, dass einzig im Schulzentrum «Hard» die Hauswartwohnung in ihrem ursprünglichen Sinne genutzt wird.

Ich bitte den Gemeinderat, folgende Fragen zu dieser Thematik zu beantworten:

- 1. Ist die Entwicklung, weg von der Dienstwohnung, konsequent und wird nun auch auf das Schulzentrum «Hard» angewendet?*
- 2. Wurden diesbezüglich bereits mit dem Hauswart des Schulzentrums «Hard» Gespräche geführt?"*

Bernhard Marti

Die Beantwortung der Interpellation erfolgt spätestens an der übernächsten Sitzung des Stadtrates

Protokollauszug an

- Gemeinderat
-



Stadtrat

Protokoll der 7. Sitzung vom Montag, 25. Oktober 2010

7. In eigener Sache

■ Rücktritt von Stadträtin Luzia Bossard (GL) aus dem Stadtrat per 31. Dezember 2010

Stadtratspräsident Christoph Kuert bedankt sich bereits heute für das langjährige Wirken im Stadtrat. Die Würdigung des Engagements im Namen des Stadtrates werde an der Stadtratssitzung am 20. Dezember 2010 erfolgen.

Luzia Bossard
Jägerweg 6
4900 Langenthal

Stadtratspräsident
Christoph Kuert
Alpweg 29
4900 Langenthal

Langenthal, den 10. Oktober 2010

Lieber Herr Stadtratspräsident
Liebe Mitglieder des Stadtrates

Ich möchte mit diesem Schreiben meinen Rücktritt aus dem Stadtrat per Ende 2010 mitteilen.

Ich freue mich sehr, meiner Nachfolgerin Karin Rickli meinen grünen Platz im Langenthaler Stadtrat weiter zu geben.

Mit freundlichen Grüßen
Luzia Bossard

■ Stadtratsanlass 2010 organisiert vom Stadtratspräsidenten Christoph Kuert; Einladung



25. Oktober 2010

EINLADUNG ZUM STADTRATSANLASS 2010

Sehr geehrter Herr Stadtpräsident,
sehr geehrte Damen und Herren Stadträte,
sehr geehrte Damen und Herren Gemeinderäte,
sehr geehrte Damen und Herren Pressevertreter,

darf ich Sie höflich zum Stadtratsanlass 2010 einladen; er findet statt am

Montag 15. November 2010 19.00 Uhr im Vortragssaal des SRO-Spitals Langenthal

Thema: Die Zukunft unseres Akutspitals Langenthal

Programm: 19.00 : Begrüssung und Referate zum geplanten Neubau der Radiologie und des Operationstraktes im Rahmen des Masterplans von
Herr Dieter Widmer, Verwaltungsratspräsident SRO
Herr Dr. Andreas Kohli, Direktor Spital SRO

19.45 : Besichtigung in drei Gruppen von

OP Operationstrakt
RD Rettungsdienst
NF Notfallstation (inkl. CT und MRI in der Radiologie)

Gruppe	19:45	20:15	20:45
1	OP	RD	NF
2	NF	OP	RD
3	RD	NF	OP

ab 21.15 Uhr: wieder im Vortragssaal versammelt
Fragestellungen möglich
anschliessend: Steh-Äpéro (vom Spital offeriert, auch im Vortragssaal)

Die Besichtigungen finden jeweils unter der Leitung von zwei spitalinternen Fachpersonen statt, wobei die eine die Gruppe auch zum nächsten "Posten" führt. Für die Besichtigung der Operationssäle hat man sich auf grüne OP-Kleidung umzuziehen (in Garderobe vorhanden).

Da der Spitalbetrieb ja weiterläuft, ist damit zu rechnen, dass wir Patienten begegnen; ich möchte nachdrücklich erwähnen, dass bei unserem Spitalbesuch das "Arztgeheimnis" auch für uns gilt.

Ich bitte um eine Anmeldung per e-mail (bis Donnerstag 11. November) an : kuert@besonet.ch

Hoffentlich habe ich Euer Interesse geweckt, mit freundlichen Grüßen

Christoph Kuert
Stadtratspräsident 2010

Stadtratspräsident Christoph Kuert: Wie bereits an der Stadtratssitzung vom 20. September 2010 angekündigt, habe er für Montag, 15. November 2010 einen Vortragsabend am Spital mit dem Thema "Die Zukunft unseres Akutspitals Langenthal" organisiert.

Zu diesem Anlass seien alle Stadträtinnen und Stadträte (inklusive Stadtratsbüro), alle Gemeinderätinnen und Gemeinderäte sowie auch die Pressevertreterinnen und Pressevertreter eingeladen.

Der Neubau des Operationstraktes und der Radiologie werde besonders im Mittelpunkt des Vortrages stehen.

Der Stadtrat werden an seiner Sitzung vom 29. November 2010 über die Überbauungsordnung Nr. 40 "Spital Langenthal" zu befinden haben, womit der Vortrag einen aktuellen Hintergrund habe.

Die vorliegende Einladung werde im Rahmen eines Mailversandes mit der Bitte verschickt, sich bei ihm per E-Mail anzumelden.



Stadtrat

Protokoll der 7. Sitzung vom Montag, 25. Oktober 2010

Protokollauszug an

- Gemeinderat
-