



Interpellation Lerch Martin (SVP), Sommer Roland (SVP) und Mitunterzeichnende vom 19. August 2024: Leerstehendes Provisorium Haslibrunnen – wann und wie weiter?: Beantwortung und Antrag auf Abschreibung

Sehr geehrter Frau Stadtratspräsidentin
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

1. Text der Interpellation

" Leerstehendes Provisorium Haslibrunnen – wann und wie weiter?"

Anfrage:

1. Der Gemeinderat wird angefragt, wie lange die leerstehenden Pavillons gestützt auf die erteilte Baubewilligung noch am Standort an der Schützenstrasse 6 belassen werden dürfen?
2. Was passiert, wenn die Käuferschaft der Pavillons infolge von möglichen Verzögerungen in ihrem Projekt die Pavillons nicht rechtzeitig oder gar nicht abtransportiert?
3. Ist der Gemeinderat willens, im Falle einer allfälligen zeitlichen Überschreitung der Bewilligung, den ursprünglichen Zustand wieder herstellen zu lassen, bzw. die Bewilligung zu verlängern?
4. Ist der Gemeinderat auch der Ansicht, dass zu einer Umnutzung der Pavillons am bestehenden Standort seitens der Stadt auf keinen Fall Hand geboten werden sollte?
5. Wie soll das Grundstück nach dem Abtransport der Pavillons genutzt werden?

Begründung:

Wie Recherchen ergeben haben, sind die Pavillons verkauft. Allerdings soll sich der Abtransport verzögern, weil offenbar auch das Projekt der Käuferschaft in Verzug ist. Das kann dauern. Deshalb stellen sich diverse Fragen. So ist von Interesse, wie lange die Pavillons am aktuellen Standort von der Baubewilligung abgedeckt sind? Was passiert, wenn diese Frist nicht eingehalten werden kann? Besorgte Bürgerinnen und Bürger und Anwohnerinnen und Anwohner äussern zunehmend Befürchtungen, dass plötzlich eine Umnutzung stattfinden könnte, die nicht in die umliegenden, ruhigen Quartiere passt. Aus all diesen Gründen erwarten wir vom Gemeinderat volle Transparenz und Offenheit, Dies auch, um die aufkeimenden Befürchtungen der Anwohnerschaft, dass plötzlich eine problematische Nutzung stattfinden könnte, zu zerstreuen."

Vorbemerkungen

Damit der Neubau des Alterszentrums Haslibrunnen an der Untersteckholzstrasse 1 realisiert und gleichzeitig der Betrieb des bisherigen Altersheims während der Bauzeit sichergestellt werden konnte, erstellte und betrieb die Haslibrunnen AG (HAG) auf der im Eigentum der Stadt stehenden Parzelle Nr. 908 neben dem Friedhofweg/Geissbergweg ein Provisorium aus Wohnmodulen.

Damit diese Ersatzbaute erstellt werden konnte, mussten neben anderen die folgenden zwei Voraussetzungen erfüllt sein:

- Das Recht zur Nutzung der städtischen Parzelle Nr. 908: Zum einen schlossen die Stadt Langenthal, handelnd durch den Gemeinderat, und die HAG mit Datum vom 8. Januar 2020 einen Dienstbarkeitsvertrag betreffend die im Eigentum der Stadt stehende Parzelle Nr. 908 ab. Gegenstand dieses Dienstbarkeitsvertrages war die Errichtung eines unselbständigen Baurechtes für das Provisorium des Alterszentrums Haslibrunnen, formuliert als Nutzungsdienstbarkeit im Sinn von Art. 781 ZGB (= Personaldienstbarkeit, nur für die HAG bestimmt). Das von der Stadt der HAG eingeräumte Nutzungsrecht ist gemäss der Dienstbarkeitsurkunde zweckbestimmt für das Provisorium aus Wohnmodulen. Zudem ist es gemäss dem Dienstbarkeitsvertrag befristet: Das Nutzungsrecht ist gemäss Ziff. 3a) des Dienstbarkeitsvertrages (Zitat) "...befristet auf die Bauzeit für den Neubau des Alters- und Pflegezentrums Haslibrunnen auf der Parzelle Nr. 5240 bis zum Bezug des Neubaus, unter Einschluss der Rückbauzeit für das Provisorium, längstens aber bis zum 31. Dezember 2026". Der Dienstbarkeitsvertrag beinhaltet zudem eine Rückbauverpflichtung für das Provisorium (Ziff. 3c des Dienstbarkeitsvertrages). Gemäss dieser Rückbauverpflichtung muss der Rückbau bis 31. Dezember 2026 abgeschlossen und die Parzelle Nr. 908 in seinen ursprünglichen Zustand zurückversetzt sein. Sollte dieser vertraglichen Rückbauverpflichtung nicht nachgekommen werden, ist die Stadt ermächtigt, die Rückbauarbeit auf Kosten der HAG durch Dritte ausführen zu lassen (Ziff. 3c, letzter Satz des Dienstbarkeitsver-



trages). Für die restlichen Abmachungen (welche hier nicht von Belang sind) wird auf den Dienstbarkeitsvertrag vom 8. Januar 2020 verwiesen, welcher zusammen mit einem Grundstücksübersichtsplan in der Aktenauflage für die Beratung dieser Interpellation im Stadtrat vorzufinden ist.

- Eine Baubewilligung: Ergänzend zu dieser sachenrechtlichen Regelung setzte der Bau des Provisoriums ein Baubewilligungsverfahren vor dem Regierungsstatthalteramt Oberaargau und einen Gesamtbauentscheid (= Baubewilligung) dieses Amtes voraus. Mit Datum vom 31. Juli 2020 erliess der Regierungsstatthalter Oberaargau diesen Gesamtbauentscheid. Der Entscheid definiert zum einen, dass die Bewilligung nur für das Gegenstand des Baubewilligungsverfahrens bildende Bauvorhaben (Provisorium aus Wohneinheiten) der HAG gilt (keine anderen Nutzungen). Zudem ist die Geltung dieser Baubewilligung gemäss Ziff. 3.1 und 4.4 ebenfalls befristet (Zitat aus Ziff. 4.4.): "Gemäss Ziff. 3.1 wird die Ausnahmbewilligung ...befristet für 28 Monate ab Baubeginn "Neubau Alterszentrum Haslibrunnen", längstens bis 31. Dezember 2026, erteilt. Die entsprechende Fläche ist bis zu diesem Zeitpunkt wiederherzustellen bzw. die Zwischennutzung aufzuheben (Rückbau Container etc.)". Auch dieser Gesamtentscheid des Regierungsstatthalteramtes Oberaargau liegt den Stadtratsakten zur Beantwortung dieser Interpellation bei.

Das Provisorium wird, seit dem Bezug des Neubaus an der Untersteckholzstrasse 1, nicht mehr genutzt. Gemäss Mitteilungen der HAG im Rahmen des für die Baubegleitung des neuen Alterszentrums eingesetzten Koordinationsgremiums (bestehend aus Vertretungen der HAG und der Stadt) kann das Provisorium weiterverkauft werden. Es ist ein neuer Einsatzort wiederum als Übergangslösung in einer Einwohnergemeinde im Kanton Aargau vorgesehen. Die dortige Baubewilligung für die Erstellung des Provisoriums aus den heute in Langenthal stehenden Wohnmodulen liegt vor. Es bestehen jedoch Abhängigkeiten zum dortigen Hauptprojekt, welche noch gelöst werden müssen, bevor das Provisorium realisiert wird. Der Rückbau und die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Parzelle Nr. 908 erfolgten deshalb bisher nicht.

2. Beantwortung der Fragen

Frage 1: *Der Gemeinderat wird angefragt, wie lange die leerstehenden Pavillons gestützt auf die erteilte Baubewilligung noch am Standort an der Schützenstrasse 6 belassen werden dürfen?*

Antwort: Der Regierungsstatthalter des Verwaltungskreises Oberaargau erteilte am 31. Juli 2020 eine befristete Baubewilligung für das Erstellen und den Betrieb eines Provisoriums "Alterszentrum Haslibrunnen". Der Gesamtbauentscheid des Regierungsstatthalters hält fest, dass die Baubewilligung befristet für 28 Monate ab Baubeginn "Alterszentrum Haslibrunnen", längstens jedoch bis zum 31. Dezember 2026 Geltung hat. Bis zu diesem Zeitpunkt ist (auch gemäss dem eingangs erwähnten Dienstbarkeitsvertrag) die städtische Parzelle Nr. 908 in den vorbestehenden unüberbauten Zustand zurückzusetzen.

Frage 2: *Was passiert, wenn die Käuferschaft der Pavillons infolge von möglichen Verzögerungen in ihrem Projekt die Pavillons nicht rechtzeitig oder gar nicht abtransportiert?*

Antwort:

- Ziff. 3b auf Seite 5 des Dienstbarkeitsvertrages regelt diesen Fall in sachenrechtlicher Hinsicht: Die Stadt kann gemäss dieser Ziffer den Rückbau des Haslibrunnen-Provisoriums auf Kosten der HAG durch Dritte ausführen lassen.
- Nach Ablauf der Frist vom 31. Dezember 2026 ist, in baupolizeilicher Hinsicht, das Provisorium nicht mehr baubewilligt. Gestützt auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen kann ab diesem Zeitpunkt auf baupolizeilichem Weg die Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes verfügt und durchgesetzt werden.

Die Rechtslage ist damit in sachenrechtlicher und in baupolizeilicher Hinsicht klar: Spätestens per 31. Dezember 2026 muss der ursprüngliche Zustand der städtischen Parzelle Nr. 908 wiederhergestellt sein.

Dazu ist zu erwähnen, dass sich die Stadt mit der HAG mitunter im eingesetzten Koordinationsgremium im laufenden Austausch befindet. Es gibt nach dem aktuellen Stand des Wissens keine Anzeichen dafür, dass die HAG ihrer vertraglichen Rückbau- und Wiederherstellungsverpflichtung nicht rechtzeitig nachkommen wird. Der Dienstbarkeitsvertrag sieht in Ziff. 3b zwar vor, dass sich die Stadt und die HAG über eine Verlängerung des Nutzungsrechtes verständigen können (wobei es bei einem Scheitern einer solchen Vereinbarung beim Termin vom 31. Dezember 2026 bleibt), aber auf Grund der Befristung der öffentlich-rechtlichen Baubewilligung ist



diese privatrechtliche Verlängerungsmöglichkeit nur theoretischer Natur (die Baubewilligung ist nicht verlängerbare, und sie erlaubt auch keine andere Nutzung als jene des Haslibrunnen-Provisoriums). Deshalb steht für den Gemeinderat der Zeitpunkt von spätestens 31. Dezember 2026 unverrückbar fest.

Frage 3: *Ist der Gemeinderat willens, im Falle einer allfälligen zeitlichen Überschreitung der Bewilligung, den ursprünglichen Zustand wieder herstellen zu lassen, bzw. die Bewilligung zu verlängern?*

Antwort: Der Gemeinderat hat Verständnis für die Bemühungen der HAG, die Wohnmodule direkt einer weiteren Nutzung zuzuführen, zumal der vereinbarte und amtlich bewilligte späteste Zeitpunkt, wie in der Antwort zu Frage 2 dargestellt, noch entfernt ist. Der Gemeinderat stellt fest, dass die HAG erhebliche Aufwendungen für den Weiterverkauf der Wohneinheiten betreibt. Ein "Verwertungsvorgang" für einen derartigen Pavillon ist kompliziert und von vielerlei Zusammenhängen abhängig.

Die Stadt ist aktuell nicht auf die Nutzung der Parzelle Nr. 908 angewiesen, und eine wirtschaftlich vorteilhafte Weitergabe der Wohnmodule ist nicht nur im Interesse der HAG, sondern auch der Stadt als Alleinaktionärin der HAG. Der Gemeinderat sieht deshalb davon ab, die HAG in Bezug auf eine sofortige Beseitigung des Provisoriums unter Druck zu setzen. Er geht aber gleichzeitig davon aus, dass die Stadt von den erwähnten rechtlichen Möglichkeiten zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Parzelle Nr. 908 keinen Gebrauch machen muss und die HAG ihrer Rückbau- und Wiederherstellungsverpflichtung rechtzeitig nachkommen wird. Einer Verlängerung des Bestandes des Pavillons über den 31. Dezember 2026 kommt für den Gemeinderat nicht in Frage (und wäre – wie ausgeführt – aus rechtlichen Gründen auch nur sehr schwierig umzusetzen).

Frage 4: *Ist der Gemeinderat auch der Ansicht, dass zu einer Umnutzung der Pavillons am bestehenden Standort seitens der Stadt auf keinen Fall Hand geboten werden sollte?*

Antwort: Die Parzelle Nr. 908 befindet sich gemäss der geltenden baurechtlichen Grundordnung in der Zone für öffentliche Nutzung "ZöN K1 Kirche/Friedhof". Deshalb erteilte der Regierungsrat Oberaargau der HAG für das Provisorium der Wohnmodule betreffend die Nutzungsart eine Ausnahmegewilligung, die aber nur für dieses Bauvorhaben gilt und wie erwähnt erst noch zeitlich befristet ist. Eine Umnutzung des Pavillons für einen anderen Zweck würde nicht nur ein neues Baugewilligungsverfahren und einen neuen Gesamtbauentscheid des Regierungsrates Oberaargau bedingen, sondern auch eine Verlängerung des Dienstbarkeitsvertrages mit einem angepassten Verwendungszweck des Nutzungsrechtes. All das ist nicht vorgesehen.

Ebenfalls bestehen seitens des Gemeinderates keine Absichten, den Pavillon im bestehenden oder angepassten Zustand zu Eigentum der Stadt zu übernehmen und danach für eigene städtische Zwecke zu nutzen. Auch in diesem Fall wären überdies ein neuerliches Baugewilligungsverfahren mit den gesetzlich vorgesehenen Einsprachemöglichkeiten und eine neue Baugewilligung mit einer Ausnahmegewilligung für eine zonenfremde Nutzung des Regierungsrates nötig.

Frage 5: *Wie soll das Grundstück nach dem Abtransport der Pavillons genutzt werden?*

Antwort: Der Gemeinderat sieht nach dem Rückbau und der Wiederherstellung der Parzelle Nr. 908 wiederum die landwirtschaftliche Nutzung vor. Die Parzelle liegt zonenrechtlich in der ZöN K1 "Friedhof/Kirche". Längerfristig, im Rahmen der bevorstehenden Ortsplanungsrevision, wird politisch zu diskutieren sein, ob es wegen der zunehmenden Anzahl an Kremationen und dem damit verbundenen Rückgang an Grabbestattungen zu einer Veränderung dieser Zonenzuweisung kommen soll.



Gestützt auf diese Ausführungen beantragen wir Ihnen Zustimmung zu folgendem

Beschlussentwurf:

Der Stadtrat, gestützt auf Art. 54 und Art. 59 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Stadtrates vom 24. Juni 2019 und der schriftlichen Beantwortung des Gemeinderates vom 23. Oktober 2024,

beschliesst:

- 1. Die Interpellation Lerch Martin (SVP), Sommer Roland (SVP) und Mitunterzeichnende vom 19. August 2024: Leerstehendes Provisorium Haslibrunnen – wann und wie weiter? wird als erledigt vom Protokoll des Stadtrates abgeschrieben.**
- 2. Das Sekretariat des Stadtrates wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.**

Berichterstattung: keine (schriftliche Beantwortung)

Langenthal, 23. Oktober 2024

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Stadtpräsident:

Reto Müller

Der Stadtschreiber:

Daniel Steiner