



---

## Interpellation Barben Stefanie (FDP), Marti Bernhard (SP), Dietrich Pascal (FDP), Käser Gerhard (parteilos), Spotti Martin (parteilos) und Mitunterzeichnende vom 25. Juni 2018: "Transformation Porziareal"; Beantwortung

---

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident  
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

### 1. Text der Interpellation:

#### *"«Transformation Porziareal»"*

*Nachdem im vergangenen Jahr bekannt wurde, dass die Ducksch&Anliker Gruppe (bzw. die AGB Baugroup) nun die grösste Grundeigentümerin des Porziareals ist, lancierte die Stadt Langenthal ein Testplanungsverfahren, um die Entwicklungsmöglichkeiten des Porziareals zu evaluieren. Auf der Homepage der Ducksch&Anliker Gruppe ist zu lesen, dass der Transformationsprozess im offenen Austausch mit den heutigen Nutzern und der Bevölkerung stattfinden wird. Auf der Homepage der Stadt Langenthal sowie der Website stadt-raum.ch sind im Moment (Stand 9. Juni 2018) keine Informationen darüber zu finden.*

*Damit die Langenthaler Bevölkerung wie vorgesehen die Chance erhält, sich im Transformationsprozess einzubringen, ersuchen wir den Gemeinderat die folgenden Fragen zu beantworten:*

- 1.1 Wann wird der Testplanungsschlussbericht des «Transformationsprozess Porziareal» dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt?*
- 1.2 Gibt es eine öffentliche Präsentation des Testplanungsschlussberichtes? Wann?*
- 1.3 Wird der Testplanungsschlussbericht von der Stadt online geschaltet?*
- 1.4 Ist der Testplanungsschlussbericht auf der Stadtverwaltung einsehbar?*
- 1.5 Gemäss der neuen SIA-Wegleitung «Testplanung» zur Ordnung SIA 143 «Studienaufträge» vom April 2018, handelt es sich beim Testplanungsverfahren um einen «Studienauftrag ohne, resp. ohne substantiellen Folgeauftrag». Ist es somit denkbar, die an der Testplanung beteiligten Teams (allenfalls mit Ausnahme des Fachbereiches Verkehr) von sämtlichen nachfolgenden Wettbewerben und Studienaufträgen auszuschliessen?*
- 2.1 Wie sieht der weitere Planungs- und Entscheidungsprozess bezüglich Porziareal-Transformation aus?*
- 2.2 Gibt es eine ZPP (Zone mit Planungspflicht)? Unterliegt die ZPP der öffentlichen Mitwirkung? Wird diese öffentliche Mitwirkung im Amtsanzeiger publiziert? Wie lange dauert diese öffentliche Mitwirkung?*
- 2.3 Gibt es eine abschliessende Volksabstimmung über die ZPP resp. über die Zonenplanänderung?*
- 2.4 Wie sieht das Zeitfenster dieser ZPP aus?*
- 2.5 Auf der Grundlage der ZPP, gibt es danach eine ÜO für einzelne Baufelder? Wie sieht das Zeitfenster hierfür aus?*
- 3.1 Wird von der Stadt für die weitere Planung der einzelnen Baufelder, ein Architekturwettbewerb mit 3 – 5 Teams verlangt?*
- 3.2 Falls ja, werden die Wettbewerbsteams von der Bauherrschaft bestimmt?*
- 3.3 Hat die Stadt in dem Fall ein Mitspracherecht?"*

*Stefanie Barben, Bernhard Marti, Pascal Dietrich,  
Gerhard Käser, Martin Spotti und Mitunterzeichnende*



## 2. Beantwortung der Fragen:

- 1.1 *Wann wird der Testplanungsschlussbericht des «Transformationsprozess Porziareal» dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt?*

Die Testplanung ist noch nicht abgeschlossen. Es ist vorgesehen, die Testplanung im Herbst abzuschliessen. Zurzeit wird der Schlussbericht erstellt. Nach einer Schlussrunde in der Jury wird der Schlussbericht dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt.

- 1.2 *Gibt es eine öffentliche Präsentation des Testplanungsschlussberichtes? Wann?*

Der Gemeinderat ist über den Inhalt des Testergebnisses noch nicht informiert. Er hat darum auch noch nicht bestimmt, in welcher Form und zu welchem Zeitpunkt das Resultat der Testplanung präsentiert werden soll. Da es sich einerseits um ein grosses Gebiet, gemäss Siedlungsrichtplan um ein Subzentrum, handelt und es ausserdem um einen historisch und städtebaulich bedeutendes Quartier respektive dessen Entwicklung geht, wird die Bevölkerung entsprechend zu informieren sein.

Es ist daher vorgesehen, dem Gemeinderat mit dem Testplanungsschlussbericht ein Informationskonzept zu beantragen.

- 1.3 *Wird der Testplanungsschlussbericht von der Stadt online geschaltet?*

- 1.4 *Ist der Testplanungsschlussbericht auf der Stadtverwaltung einsehbar?*

Über den Zugang zum Testplanungsschlussbericht wird gestützt auf die einschlägigen gesetzlichen Grundlagen, insbesondere das kantonale Informationsgesetz und Art. 12 der Stadtverfassung, zu entscheiden sein. Über Anfragen gemäss Informationsgesetz entscheidet der Stadtschreiber als Pressesprecher des Gemeinderates.

Über diese Möglichkeit einzelner Gesuche um Akteneinsicht hinaus soll der Umgang mit dem Schlussbericht zur Testplanung im Rahmen des in Ziff. 1.2 erwähnten Informationskonzepts thematisiert werden. Zum heutigen Zeitpunkt ist nicht ausgeschlossen, aber auch nicht beschlossen, den Testplanungsbericht online oder in Papierform in der Stadtverwaltung öffentlich zugänglich zu machen.

- 1.5 *Gemäss der neuen SIA-Wegleitung «Testplanung» zur Ordnung SIA 143 «Studienaufträge» vom April 2018, handelt es sich beim Testplanungsverfahren um einen «Studienauftrag ohne, resp. ohne substantiellen Folgeauftrag». Ist es somit denkbar, die an der Testplanung beteiligten Teams (allenfalls mit Ausnahme des Fachbereiches Verkehr) von sämtlichen nachfolgenden Wettbewerben und Studienaufträgen auszuschliessen?*

In der Wegleitung zur Ordnung SIA 143 Testplanungen ist folgende Definition nachzulesen: Testplanungen sind besondere Studienaufträge ohne, bzw. ohne substantiellen Folgeauftrag. Sie dienen nicht zur Beschaffung von Planer- oder Bauleistungen. Dazu eignen sich Wettbewerbe und Studienaufträge mit Folgeaufträgen, welche in den Ordnungen für Wettbewerbe SIA 142 bzw. Studienaufträge SIA 143 geregelt sind.

Es handelt sich bei der Testplanung nicht um die Beschaffung von Planer- oder Bauleistungen. Testplanungsergebnisse werden für die Beschaffung von Planer- oder Bauleistungen als Grundlage für jeden Beteiligten eines Varianzverfahrens nach SIA offen gelegt.

Damit können an Testplanungen beteiligte Teams auch an nachfolgenden Wettbewerben nach SIA teilnehmen, welche der Beschaffung von Planer- oder Bauleistungen dienen.

- 2.1 *Wie sieht der weitere Planungs- und Entscheidungsprozess bezüglich Porziareal-Transformation aus?*

Das Resultat aus der Testplanung wird dem Gemeinderat als oberster Planungsbehörde nach Abschluss des Verfahrens mit entsprechendem Bericht & Antrag vorgelegt und das weitere Vorgehen (Informationskonzept, Planungsschritte) wird beantragt.



2.2 *Gibt es eine ZPP (Zone mit Planungspflicht)? Unterliegt die ZPP der öffentlichen Mitwirkung? Wird diese öffentliche Mitwirkung im Amtsanzeiger publiziert? Wie lange dauert diese öffentliche Mitwirkung?*

Grundsätzlich sind zwei Planungswege denkbar:

Im Vordergrund steht, infolge der Grösse des Areals, verbunden mit der zu erwartenden langfristigen Umsetzung, die Festlegung einer ZPP. Sie eignet sich im Kanton Bern als Planungsinstrument für solche Transformationsprozesse (siehe dazu die kantonale Wegleitung zur ZPP sowie Art. 73 Abs. 2 des Baugesetzes). Da das Festlegen einer ZPP mit der Änderung der Grundordnung einhergeht (siehe unten unter Ziff. 2.3) kommt das Verfahren für Vorschriften und Pläne gemäss den Art. 58 ff. des Baugesetzes zur Anwendung. Es ist demnach die Mitwirkung zu gewähren.

Ein alternativer Weg wäre der Gang über eine behördenverbindliche Richtplanung und die Ausscheidung von Baufeldern im Richtplan. Gestützt darauf könnte anschliessend eine Überbauungsordnung erlassen werden. Auch in diesem Szenario wäre für den Erlass der Überbauungsordnungen die Mitwirkung zu gewähren.

Die Mitwirkung kann von Gesetzes wegen auf verschiedene Arten eingeräumt werden, unter anderem indem die Unterlagen während einer angemessenen Mitwirkungsfrist öffentlich aufgelegt werden. Praxisgemäss wird in Langenthal von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht; bei grösseren Geschäften ergänzt durch Orientierungsveranstaltungen und Sprechstunden. Die Mitwirkung wird im Anzeiger publiziert und die Unterlagen liegen in der Regel 30 Tage oder länger (beispielsweise in der Ferienzeit) auf.

2.3 *Gibt es eine abschliessende Volksabstimmung über die ZPP resp. über die Zonenplanänderung?*

Für jede Zone mit Planungspflicht sind in der Grundordnung gewisse Eckwerte festzulegen, nämlich der Planungszweck, die Art der Nutzung, deren Mass als Planungswert und die Gestaltungsgrundsätze (Art. 92 des Baugesetzes). Für die Abänderung der baurechtlichen Grundordnung (Baureglement und Zonenplan) ist die Gesamtheit der in Gemeindeangelegenheiten Stimmberechtigten zuständig (Art. 34 Abs. 1 Ziff. 4 der Stadtverfassung). Sollte für das Porziareal eine ZPP festgelegt werden, wird es demnach eine Volksabstimmung geben.

Sollte stattdessen eine Überbauungsordnung erlassen werden, ist dafür der Stadtrat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums zuständig (Art. 60 Abs. 1 Ziff. 2 der Stadtverfassung). Eine Volksabstimmung wird deshalb nur durchgeführt werden, wenn das Referendum ergriffen wird und zustande kommt.

Dies mag prima vista widersprüchlich erscheinen, erklärt sich jedoch wie folgt: Gestützt auf Art. 66 Abs. 4 des Baugesetzes können Gemeinden mit einem Gemeindeparlament dessen Zuständigkeit unter Vorbehalt der fakultativen Volksabstimmung unter anderem vorsehen für folgende Möglichkeiten:

- den Erlass und die Änderung der baurechtlichen Grundordnung;
- den Erlass und die Änderung der Überbauungsordnungen, die in Art und Mass der zulässigen Nutzung von der Grundordnung abweichen.

Die Stadt Langenthal hat von der zweitgenannten Möglichkeit Gebrauch gemacht, auf die erstgenannte Möglichkeit jedoch verzichtet, was vorliegend abhängig vom eingeschlagenen Weg zu unterschiedlichen Zuständigkeiten führt.

2.4 *Wie sieht das Zeitfenster dieser ZPP aus?*

Die Änderung des Baureglements und des Zonenplans für eine ZPP dauert ca. 20 Monate im Idealfall.

2.5 *Auf der Grundlage der ZPP, gibt es danach eine ÜO für einzelne Baufelder? Wie sieht das Zeitfenster hierfür aus?*

Das Bauen in einer Zone mit Planungspflicht setzt eine rechtskräftige Überbauungsordnung voraus (Art. 93 des Baugesetzes). Auf Grundlage der Festlegungen in der Grundordnung (Planungszweck, Art der Nutzung, Mass als Planungswert und Gestaltungsgrundsätze) ist/sind demnach eine bzw. mehrere ÜO zu erlassen.



Für den Beschluss für Überbauungsordnungen, welche eine Zone mit Planungspflicht betreffen, ist der Gemeinderat zuständig (Art. 66 Abs. 3 des Baugesetzes sowie Art. 70 Abs. 1 Ziff. 4 der Stadtverfassung). Das Zeitfenster hierfür sieht wie folgt aus: Das ordentliche Verfahren für die Überbauungsordnung dauert ca. 16 Monate im Idealfall.

Das kantonale Gesetz (siehe dazu die kantonale Wegleitung sowie Art. 93 des Baugesetzes) lässt in drei Fällen und unter der Voraussetzung, dass die Festlegungen der Grundordnung eingehalten werden, auch die Möglichkeit zu, auf die ÜO zu verzichten. Allerdings ist in einem solchen Fall in der Bekanntmachung des Baugesuchs darauf hinzuweisen, dass auf den Erlass einer ÜO verzichtet werden soll und der Entscheid über den Verzicht ist mit Beschwerde anfechtbar (Art. 122a der Bauverordnung).

Es ist zu früh, um vorausszusagen, auf welche Weise in Bezug auf das Porziareal vorgegangen werden soll.

### 3.1 Wird von der Stadt für die weitere Planung der einzelnen Baufelder, ein Architekturwettbewerb mit 3 – 5 Teams verlangt?

Seit der Revision des Baugesetzes vom 9. Juni 2016 (in Kraft seit 1. April 2017) besteht die Möglichkeit, bei den Festlegungen der ZPP in der Grundordnung als Vorgabe für die Überbauungsordnung die Durchführung eines Wettbewerbs oder eines nach anerkannten Regeln durchzuführenden wettbewerbsähnlichen Verfahrens vorzusehen. Als Wettbewerbsformen kommen neben den in den SIA-Ordnungen 142 und 143 Ordnung für Architektur-, Ingenieurwettbewerbe und Studienaufträge (2009), der Wegleitung über Selektive Verfahren nach SIA 142 und 143 (2011) sowie der Wegleitung zum Studienauftrag nach SIA 142 und 143 (2013) geregelten Verfahren (Projektwettbewerb, Selektives Verfahren, Gesamtleistungswettbewerb, Planer-, Investorenwettbewerb, Ideenwettbewerb, Parallelprojektierung, Studienauftrag) auch weitere nach anerkannten Verfahrensregeln durchzuführende Wettbewerbsarten in Frage.

Sollte für das Porziareal eine ZPP festgelegt werden, erscheint es zum heutigen Zeitpunkt sinnvoll, von der Möglichkeit, die Durchführung eines Wettbewerbs vorzusehen, Gebrauch zu machen. Die "richtige" Wettbewerbsform wäre noch zu bestimmen.

### 3.2 Falls ja, werden die Wettbewerbsteams von der Bauherrschaft bestimmt?

Grundsätzlich ja, wenn der Wettbewerb nach SIA 143 durchgeführt wird. Das Wettbewerbsprogramm wird zusammen mit der Stadt als Planungsbehörde vorbesprochen.

Im Wettbewerbsverfahren nach SIA 142 wird der Wettbewerb anonym durchgeführt und steht allen interessierten Teams offen.

### 3.3 Hat die Stadt in dem Fall ein Mitspracherecht?

Wie bereits unter 3.2 gesagt, ist der Gemeinderat als oberste Planungsbehörde im Wettbewerbsverfahren involviert. Das Wettbewerbsprogramm ist vor der Ausschreibung des Wettbewerbs dem Gemeinderat oder der von der Gemeinde bezeichneten Behörde zur Genehmigung vorzulegen (Art. 122a Abs. 3 der Bauverordnung). Mit der Genehmigung entscheidet der Gemeinderat, ob der Verzicht auf den Erlass einer ÜO in Aussicht gestellt werden soll. Verletzt das Wettbewerbsergebnis die gesetzten Rahmenbedingungen, übergeordnetes Recht oder wesentliche Interessen von Nachbarn, kann der Gemeinderat vom vorläufigen Verzicht auf eine ÜO abweichen und auf den Erlass einer ÜO bestehen.

Berichterstattung: keine (schriftliche Beantwortung)

Hinweis: **Art. 38 Abs. 4 der Geschäftsordnung des Stadtrates (Interpellation):**

<sup>4</sup> Nach der Beantwortung durch den Gemeinderat erhält die Interpellantin bzw. der Interpellant Gelegenheit zu einer kurzen Stellungnahme und kann erklären, ob sie bzw. er von der erhaltenen Antwort befriedigt sei oder nicht. Eine weitere Diskussion findet nur statt, wenn der Rat eine solche beschliesst.



# Gemeinderat

Bericht für die Stadtratssitzung am 29. Oktober 2018

**Traktandum Nr. 8**

Langenthal, 19. September 2018

## **IM NAMEN DES GEMEINDERATES**

Der Stadtpräsident:

Reto Müller

Der Stadtschreiber:

Daniel Steiner