

Auszug aus dem Protokoll des Grossen Gemeinderates vom 04. Dezember 2023

Beschluss Nr. 2023-67
Geschäft Nr. 890
Archivplan B1.6.2

Traktandum 67

Ortsplanung / Revision 2018 / 1. Lesung

Die Vorsitzende verweist auf die Vorlage, die Beilagen, den Antrag des Gemeinderates sowie die Tischvorlagen.

Eintreten auf die Vorlage wird stillschweigend beschlossen.

Vizepräsident Niklaus Müller verweist auf die Tischvorlage, welche den Ratsmitgliedern vorliegt. Anschliessend präsentiert er das Geschäft anhand von zwei Handouts. Bezüglich die ZPP Nr. XIV "Verladeplatz" wird aktuell ein Workshop-Verfahren zur Ausarbeitung der Überbauungsordnung durchgeführt. Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern hat festgehalten, dass die heutige Erschliessungsstrasse auf der Ostseite der ZPP, d.h. die Zufahrt parallel zur Kantonsstrasse, nach der Festlegung der ZPP und nach Baubeginn nicht mehr zulässig sein wird. Dies hat zur Folge, dass die Erschliessung der ZPP Nr. XIV "Verladeplatz" künftig zwischen der ZPP und der Emmi Langnau AG zu erfolgen hat. Die heutige Zufahrtstrasse sowie der geteerte Platz südseitig werden dann nicht mehr für die Erschliessung gebraucht. Mit der Emmi Langnau AG (heutige Eigentümerin) wurden Gespräche geführt, so dass dieser Teil noch in die ZPP Nr. XIV "Verladeplatz" einbezogen werden kann. Es wurde noch kein Vertrag abgeschlossen, aber es liegt eine konkrete Zusicherung der Emmi Langnau AG für den Landverkauf an die Projektträgerschaft vor. Der entsprechende Bereich soll – wenn möglich – noch in die Ortsplanungsrevision einfließen. Vizepräsident Niklaus Müller erläutert die heutige Situation sowie die Bestvariante gemäss Workshop-Verfahren. Der Änderungsperimeter umfasst rund 720 m². Geringfügige Änderungen sind in der Gemeinde Langnau aufgrund der Einwohnerzahl bis 1500 m² möglich. Nicht aus den Unterlagen kann entnommen werden, dass aufgrund der künftigen Erschliessung auch im südwestlichen Bereich der ZPP Nr. XIV "Verladeplatz" eine Änderung nötig ist. Damit der Grenzabstand eingehalten werden kann, ist es erforderlich, mit der ZPP Nr. XIV "Verladeplatz" im Bereich des kleinen Spickels, welcher fast an das Gebäude der Emmi Langnau AG ragt, etwas zurückzufahren. Der Gemeinderat schlägt vor, dass der Grosse Gemeinderat die Ortsplanungsrevision heute mit den erwähnten Änderungen verabschiedet. Die geringfügige Änderung an der ZPP Nr. XIV "Verladeplatz" wird noch öffentlich aufliegen müssen. Spätestens zu diesem Zeitpunkt werden die Planunterlagen in korrekter Form vorliegen. Findet eine zweite Lesung statt, so können die Pläne bis dahin korrigiert werden. Als Alternative zur geringfügigen Änderung könnte der betroffene Bereich in der Ortsplanungsrevision sistiert werden. Die Umzonung würde dann in einem zweiten Schritt erfolgen. Sowohl die Planungskommission als auch der Gemeinderat vertreten jedoch die Ansicht, dass es sinnvoller wäre, diese Anpassung in der Ortsplanungsrevision noch zu berücksichtigen.

Vizepräsident Niklaus Müller informiert im Sinne einer Zusammenfassung, **dass der Gemeinderat beantragt, im Rahmen des geringfügigen Verfahrens die südseitliche Parzelle noch in die ZPP Nr. XIV "Verladeplatz" zu integrieren (gemäss Tischvorlage; Ziffer 1 des Beschluss-Antrages) und der südwestliche Bereich der ZPP Nr. XIV "Verladeplatz" so anzupassen, dass der erforderliche Grenzabstand im Zusammenhang mit der künftigen Erschliessung eingehalten werden kann.**

Präsidentin Regula Engel lässt über den Antrag des Gemeinderates betreffend geringfügige Änderung der ZPP Nr. XIV "Verladeplatz" und die entsprechende Berücksichtigung in der Ortsplanungsrevision abstimmen. **Der Antrag des Gemeinderates wird einstimmig angenommen.**

Vizepräsident Niklaus Müller dankt im Namen des Gemeinderates für das Vertrauen. Anschliessend erläutert er anhand eines Handouts die Phasen zur Aktualisierung der Ortsplanung sowie die Bestandteile und Inhalte der Ortsplanungsrevision.

Die Geschäftsprüfungskommission verzichtet auf eine Wortmeldung.

Präsidentin Regula Engel hält fest, dass in einem ersten Schritt die allgemeinen Voten geäußert werden dürfen. Auf die bereits vorliegenden Anträge (gemäss Tischvorlage) sowie allfällige weitere Anträge wird in einem zweiten Schritt eingegangen.

Roland Zaugg, Fraktion SVP, hält fest, dass dem Grossen Gemeinderat selten ein Handout in diesem Umfang ausgehändigt wird. Dies verdeutlicht, wie komplex die Ortsplanungsrevision ist. Ihn selbst begleitet dieses Geschäft bereits seit dem Jahr 2018 und er durfte auch in der Arbeitsgruppe mitwirken. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision gilt es vieles zu berücksichtigen (bestehende Planungen, übergeordnetes Recht, Vereinheitlichung der Begriffe und Messweisen im Bauwesen, Spielraum der Gemeinden etc.). Ein derartiges Vorhaben erfordert Kompromisse von allen, d.h. von Gewerbe, Landwirtschaft, Privatpersonen etc. Aus seiner Sicht ist dies im vorliegenden Fall gelungen. Dies, obschon es wohl nicht möglich ist, mit allem vollumfänglich einverstanden zu sein. Die geplante Verordnung über die Fachberatung ist akzeptabel und erfüllt ihren Zweck. Die Zusammenarbeit mit dem Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern ist – wie bereits in den letzten Jahren – nicht erwähnenswert. Die Fraktion SVP stimmt der vorliegenden Ortsplanungsrevision zu. Auf eine zweite Lesung kann verzichtet werden.

Anton Liechti, Fraktion FDP, erlaubt sich eine Frage zu stellen, welche er im Vorfeld der Beratung noch nicht klären konnte. In Artikel 6 und Artikel 7 des Baureglements sind die Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN) sowie die Zonen für Sport- und Freizeitanlagen (ZSF) explizit erwähnt. Bei den Grundzügen der Überbauung und Gestaltung ist jeweils erwähnt, welche baupolizeilichen Masse zur Anwendung gelangen. Bei den aufgeführten ZöN handelt es sich insbesondere um Parzellen im Eigentum der Gemeinde. Die Gemeinde wiederum hat die Absicht, auf diesen Parzellen etwas zu realisieren. Anton Liechti stellt in Frage, weshalb bei diesen Parzellen mehrheitlich die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1 und nicht der Arbeitszone A2 gewählt wurden. Der einzige Unterschied zwischen diesen beiden Zonen liegt in der Gebäudehöhe. Wird von Entwicklung gegen Innen gesprochen, so sollten auch mit der Gebäudehöhe Fruchflächen geschont werden können. Nach Ansicht von Anton Liechti wäre es sinnvoll, wenn sich die Gemeinde hier nicht selber einschränken würde.

Regula Engel weist darauf hin, dass diese Frage nicht durch Vizepräsident Niklaus Müller beantwortet werden kann. Sie stimmt deshalb dem Beizug von Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, zu.

Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, hält fest, dass er für die Gemeinde Langnau als Ortsplaner tätig ist. Er hat den Prozess in Zusammenarbeit mit der Planungskommission, dem Gemeinderat und den Arbeitsgruppen in den letzten fünf Jahren begleitet. Er bedankt sich, dass er die Möglichkeit erhält, sich hier zu äussern. Im Gegensatz zu früher müssen heute die baupolizeilichen Masse bzw. Länge und Höhe zwingend definiert werden. Bei den aufgeführten ZöN wurde dies differenziert gemacht. Einzelne ZöN sehen so beispielsweise eine Fassadenhöhe von maximal 17.5 Metern (Arbeitszone A2) oder die baupolizeilichen Masse der Wohnzone W3 (Fassadenhöhe von maximal 10.5 Metern) vor. Im Dorfkern existiert eine Auflage der kantonalen Denkmalpflege, wonach die Fassadenhöhe grundsätzlich nicht höher als 10.5 Meter sein soll. Sofern Philipp Hubacher die Frage von Anton Liechti richtig verstanden hat, wird vorgeschlagen, in den ZöN die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A2 und eine Fassadenhöhe von maximal 17.5 Metern zur Anwendung zu bringen. Dieser Vorschlag wäre im Einzelfall zu überprüfen. Eine generelle Erhöhung der baupolizeilichen Masse in den ZöN auf die Arbeitszone A2 bzw. eine Fassadenhöhe auf 17.5 Metern wäre aus Sicht von Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, fachlich nicht begründbar. Es müsste geprüft werden, wo wirklich das Bedürfnis besteht, höher bauen zu können. Die Ortsplanungsrevision war schon in der Mitwirkung, in der Vorprüfung sowie auch in der öffentlichen Auflage. In der öffentlichen Auflage wurden diesbezüglich keine Einsprachen eingereicht, weshalb davon ausgegangen wird, dass die situationsgerechte und ortsspezifische Beurteilung sowie die differenzierte Festlegung der baupolizeilichen Masse zielführend sind.

Anton Liechti, Fraktion FDP, dankt Philipp Hubacher für die kompetenten Ausführungen. Anschliessend weist er darauf hin, dass er seine Frage womöglich nicht korrekt gestellt hat. Seine Frage richtete sich nach den ZöN, in welchen die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1 vorgesehen sind, und galt nicht sämtlichen ZöN. Namentlich geht es bei seiner Frage um die ZöN 2 "Schul- und Sportanlagen", ZöN 3 "ARA Langnau", ZöN 5 "Spital Emmental", ZöN 10 "Ilfishalle", ZöN 16 "dahlia Obefeld", ZöN 17 "Kniematte", ZöN 19 "Stiftung LebensART Bärau" und ZöN 20 "Feuerwehr Langnau". Für diese ZöN sind aktuell die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A1 vorgesehen. Nach Ansicht von Anton Liechti hätten es diese Institutionen bzw. auch die Gemeinde selbst verdient, wenn bei diesen Parzellen die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A2 zur Anwendung gelangen würden. Der Unterschied zwischen diesen Zonen wäre einzig die Gebäudehöhe, welche sich um 3 Meter unterscheidet. Bezüglich der spezifischen Bestimmungen wird die Kompetenz der vorberatenden Behörden in keiner Weise angezweifelt. Auch im Bereich des Hallen- und Freibades (ZSF 1) könnte die Möglichkeit eines zusätzlichen Stockwerkes beispielsweise dienlich sein, damit etwas Neues entstehen kann.

Ivo Strahm dankt dem Gemeinderat im Namen der Fraktion SP vorab für die gute Umsetzung der Ortsplanungsrevision. Insbesondere das neue Baureglement wurde aus ökologischer Sicht gut weiterentwickelt. Alle relevanten Themen für ein ökologisches Bauen sind abgebildet: Sparsame und umweltschonende Energieverwendung, nachhaltige Energieerzeugung, siedlungsökologische Aspekte (wie Reduktion von Versiegelung, Beschattung, Begrünung) sowie die Verwendung von umweltfreundlichen Baumaterialien. Das Baureglement bildet eine gute Grundlage für zukünftiges ökologisches Bauen. Wichtig wird es sein, dass die baubewilligende Behörde ihre Verantwortung wahrnimmt und die neuen Möglichkeiten des Baureglements bei der Beurteilung der Baugesuche anwenden wird. Dies insbesondere auch deshalb, weil an diversen Stellen Formulierungen verwendet worden sind, welche Ausnahmen zulassen. Dies kann sinnvoll sein, jedoch sollten Ausnahmen auch wirklich Ausnahmen bleiben. Dasselbe gilt für Artikel 41 Ziffer 2 des neuen Baureglements. Hier ist die Pflicht zur Eigenstromerzeugung bzw. der Bau von Photovoltaikanlagen geregelt. **Die Fraktion SP beantragt, diesen Artikel umzuformulieren (gemäss Tischvorlage).** Das Ziel ist es, die Pflicht für den Bau von Photovoltaikanlagen an erster Stelle aufzuführen. Damit soll die Notwendigkeit für einen konsequenten und schnellen Ausbau von Solarstrom sowie der Wille der Gemeinde Langnau, hier einen Beitrag zu leisten, besser abgebildet werden. Die Notwendigkeit eines schnellen Ausbaus von Solarstrom in der Schweiz ist unbestritten. Sie ist zwingend nötig für eine künftige sichere Energieversorgung sowie einen effektiven Klimaschutz. Die Fraktion SP dankt für die Unterstützung.

Vizepräsident Niklaus Müller informiert, dass er schon frühzeitig von diesem Antrag Kenntnis hatte. Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, konnte deshalb entsprechende Abklärungen beim Kanton tätigen. Der Kommentar des Kantons – welcher bereits für die Formulierung gemäss Antrag des Gemeinderates gilt – lautet wie folgt: *"Absatz 2 ist nicht genehmigungsfähig. Die Gemeinden haben und hatten keine Kompetenz, Photovoltaikanlagen in dieser expliziten Form vorzuschreiben. Politisch gab es im Grossen Rat nicht einmal einen Konsens, dass der Kanton das darf."* Die Stadt Bern beispielsweise hat versucht, für das Meinen-Areal genau dies durchzusetzen. Der Stadtrat hat eine Pflicht für Photovoltaikanlagen gefordert, jedoch hat der Kanton dann festgehalten, dass dies nicht verordnet werden darf. Grundsätzlich kann eine derartige Formulierung im Baureglement aufgenommen werden. Jedoch gilt sie dann als politisches Statement. Im Rahmen der Genehmigung des Baureglements durch den Kanton wird der entsprechende Absatz von Amtes wegen gestrichen. Der Antrag der Fraktion SP ist insbesondere hilfreich, da heute konkret darüber befunden werden kann, ob der entsprechende Passus überhaupt im Baureglement verbleiben oder bereits jetzt gestrichen werden soll. **Der Gemeinderat empfiehlt, den Antrag der Fraktion SP betreffend Umformulierung von Artikel 41 Absatz 2 des Baureglements abzulehnen.**

Philipp Hubacher, BHP Raumplan AG, dankt Vizepräsident Niklaus Müller für die Erläuterungen. Er ergänzt, dass mit der Ablehnung des teilrevidierten kantonalen Energiegesetzes im Februar 2019 den Gemeinden die Rechtsgrundlagen entzogen wurden, derartige kommunale Regelungen zu treffen. Die Arbeiten zur Ortsplanungsrevision wurden schon vorher aufgenommen und Artikel 41 Absatz 2 des Baureglements wurde gestützt auf Interventionen aus der Arbeitsgruppe, der Planungskommission sowie auch aus dem Gemeinderat so formuliert. Die Haltung des Kantons und die entsprechende Begründung wurden letzte Woche erneut bestätigt.

Christian Oswald, Fraktion SP, hält fest, dass die gesetzliche Situation gegeben ist. Das Energiegesetz wurde seinerzeit abgelehnt. Womöglich kommt es später ja zu einer Verschärfung der entsprechenden Pflichten. Auf Bundesebene existiert bereits eine Pflicht, beim Bau neuer Gebäude mit einer Fläche von mehr als 300 m² eine Solaranlage zu erstellen. Es gilt zu bedenken, dass in der Schweiz eine Energiekrise besteht. So wird bis im Jahr 2050 ca. 1.5x oder 1.8x so viel Strom benötigt, wie heute produziert wird. Eine Steigerung der Energie wird am besten mittels Photovoltaikanlagen erreicht. Besteht keine Pflicht, Photovoltaikanlagen zu realisieren, so wird es nicht gemacht. Diejenigen, welche eine Photovoltaikanlage auf freiwilliger Basis erstellen wollten, haben dies womöglich bereits getan. Alternativ wird über Kernenergie, über eine Verbauung der Landschaft und über eine grosse Anzahl Windanlagen gesprochen werden müssen. Jede Person wird ihren Beitrag zu leisten haben. Es gilt, beim Bauen streng zu sein und alle Fassaden und Dächer, die mit Photovoltaik ausgestaltet werden können, auch so zu realisieren. Alles andere ist nach Ansicht von Christian Oswald, ein Bild der Mutlosigkeit.

Vizepräsident Niklaus Müller hält fest, dass der Gemeinderat im Grundsatz dieselben Ansichten vertritt wie Christian Oswald. Der Gemeinderat beantragt dennoch, die von der Fraktion SP vorgeschlagene Formulierung abzulehnen. Grundsätzlich ist die Umformulierung nur eine schematische Umstellung, mit welcher eine etwas andere Gewichtung erzielt werden soll. Inhaltlich ergibt sich aber keine wirkliche Änderung. Der Grosse Gemeinderat hat die Möglichkeit, Artikel 41 Absatz 2 im Baureglement zu belassen und so ein politisches Statement zu setzen. Was der Kanton daraus macht, bleibt offen. Wenn viele Gemeinden denselben Weg gehen wie die Gemeinde Langnau, so wird vielleicht auch irgendwann etwas möglich sein. Der Gemeinderat ist einverstanden, das entsprechende politische Statement zu setzen, vertritt jedoch die Ansicht, dass Artikel 41 Absatz 2 nicht umformuliert werden soll.

Präsidentin Regula Engel lässt über den Antrag der Fraktion SP, Artikel 41 Absatz 2 des Baureglements wie folgt umzuformulieren, abstimmen: ***"An Neubauten, Umbauten oder Umnutzungen, die die Energienutzung beeinflussen, sind Photovoltaikanlagen für die Eigenstromerzeugung anzubringen. Ausnahmen sind möglich aus technischen Gründen oder falls ein unverhältnismässig hoher zusätzlicher Aufwand nachgewiesen wird."*** Dieser Antrag wird mit 20 Nein-Stimmen und 13 Ja-Stimmen abgelehnt.

Ivo Strahm orientiert über den zweiten Antrag der Fraktion SP betreffend preisgünstiger Wohnraum. Die Referenzzinssätze steigen wieder an und in den Medien werden Fragen aufgeworfen, ob die Mieterinnen und Mieter sich ihre Wohnungen noch leisten können. Diese Frage stellt sich für die Fraktion SP nicht nur dann, wenn der Referenzzinssatz ansteigt. Die Realität zeigt schon heute, dass es schwierig ist, preisgünstigen Wohnraum zu finden. Dies gilt auch in Langnau. Diese Situation wird sich in Zukunft nicht ändern. Die Möglichkeit für den Bau von weiterem Wohnraum ist beschränkt und der Markt wird zu höheren Preisen führen. Dies wiederum generiert höhere Renditen für die Liegenschaftsbesitzerinnen und Liegenschaftsbesitzer. Einkommensschwache Personen bzw. Haushalte werden womöglich künftig vom Staat abhängig sein, damit die Wohnungen noch bezahlt werden können. Der Staat bzw. die Allgemeinheit wiederum werden so für die Rendite für die Liegenschaftsbesitzerinnen und Liegenschaftsbesitzer garantieren. Damit dieser Entwicklung entgegengewirkt werden kann, wird es notwendig sein, dass der Staat preisgünstigen Wohnraum einfordert. Entsprechend ist es wichtig, die nötigen Grundlagen zu schaffen, damit auch künftig preisgünstiger Wohnraum verfügbar sein wird. Wohnen müssen alle. Der Grosse Gemeinderat ist verantwortlich, dass dies immer und für alle möglich ist. Es ist nicht möglich, nur für einzelne Politik zu betreiben und Bauvorhaben sind immer an Regeln und Auflagen gebunden. Für die Fraktion SP ist nicht verständlich, weshalb eine derartige Regelung, welche aus gesellschaftlicher Sicht absolut nachvollziehbar ist, in Langnau nicht angewendet werden soll. **Die Fraktion SP beantragt, im Baureglement ein neues Kapitel und einen neuen Artikel betreffend preisgünstigen Wohnraum aufzunehmen (gemäss Tischvorlage).** Die Ratsmitglieder werden gebeten, diesem Antrag zuzustimmen.

Vizepräsident Niklaus Müller orientiert, dass dieses Thema im Grossen Gemeinderat bereits zu einem früheren Zeitpunkt diskutiert wurde. Der Gemeinderat vertritt immer noch dieselbe Haltung. Seines Erachtens wäre eine derartige Regelung ein schwerer und unverhältnismässiger Eingriff in das Privateigentum und in die Eigentumsfreiheit. Ob die Akzeptanz von derartigen Regelungen auf der Stufe der baurechtlichen Grundordnung gegeben ist, wird deshalb infrage gestellt. Bisher wurden keine Gespräche oder Verhandlungen mit potenziell betroffenen Landeigentümerinnen, Investoren oder Bauträgerschaften geführt. Über die politische Akzeptanz kann diskutiert werden und es sind verschiedene Meinungen möglich. Es gilt folgende Aspekte zu beachten:

- Damit im Zusammenhang mit einem neu geschaffenen preisgünstigen Wohnraum längerfristig eine zielgerechte Nutzung garantiert werden kann, wären auch Belegungsvorschriften erforderlich. Diese wiederum müssten von den Behörden regelmässig auf die Einhaltung überprüft werden. Aus Sicht einer möglichen Vollzugspraxis ist dies problematisch. Generell ist eine langfristige Einhaltung einer Vorgabe bezüglich preisgünstigem Wohnraum ohne weitere Eingriffe (wie z.B. Grundbucheinträge) kaum kontrollierbar und damit auch kaum umsetzbar. Der entsprechende Aufwand wird durch den Gemeinderat als unverhältnismässig erachtet.
- Die vorgeschlagenen Bestimmungen der Fraktion SP sehen eine Bonusregelung vor, indem das Nutzungsmass im Einzelfall um 20 % erhöht werden könnte. Der Gemeinderat beurteilt Bonusregelungen ohne sachliche Zusammenhänge als kritisch. Die Gebiete für Um- und Aufzonungen sind nicht zufällig gewählt. Die neue baurechtliche Grundordnung setzt die Potenzialstudie aufgrund des Räumlichen Entwicklungskonzeptes um. Bonusregelungen im Zusammenhang mit Wohnen in Kostenmiete könnten diese Grundlage in unvorteilhafter Weise übersteuern und so auch zu wenig zweckmässigen Lösungen im Hinblick auf städtebauliche Qualität und Bebauungsdichte führen. Den vorgeschlagenen Regelungen unterstehen sämtliche Neu- sowie auch Um- und Aufzonungen. Damit müssten unabhängig von der Anzahl möglicher Wohnungen oder auch von der betroffenen Fläche die entsprechenden Bestimmungen umgesetzt werden. Dies wäre sicher nicht in jedem Fall möglich; so beispielsweise dann, wenn die zur Diskussion stehende Fläche nicht geeignet ist, damit ein Drittel davon dem preisgünstigen Wohnen zugeführt werden kann (z. B. zu kleine Flächen oder andere Nutzungsabsichten). Mit dem Fehlen von Schwellenwerten ist eine derartige Bestimmung gänzlich untauglich. Und auch wenn Schwellenwerte festgelegt werden, so stellen sich für den Vollzug weitere Fragen von politischer Relevanz (z.B. in Hinblick auf gebietsspezifische Entwicklungen).

- Eine Generalklausel mit einer Verpflichtung zu preisgünstigem Wohnen ist auch in Bezug auf topografische Verhältnisse oder anderer Lageeigenschaften in Wohn-, Misch- und Kernzone nicht in jedem Fall zweckmässig. Topografische Verhältnisse oder andere Lagebedingungen auf einem Grundstück (z.B. schlechter Baugrund, Altlasten, Ortsbildschutz etc.) können das Bauen derart verteuern, dass die Anforderungen des Bundes für subventionsberechtigten günstigen Wohnungsbau nicht erfüllt werden können. Weiter sieht der Artikel betreffend preisgünstiger Wohnungsbau und gemeinnützige Wohnbauträger überdies keine Bestimmung und keine Überlegungen bezüglich die Abgabe von Planungsmehrwerten vor. Der Antrag ist zu wenig durchdacht.
- Beim Wohnungsbau und bei Arealentwicklungen spielen institutionelle Anbieter wie beispielsweise Pensionskassen oftmals eine tragende Rolle. Die Umsetzung der von der Fraktion SP vorgeschlagenen Regelungen könnten dazu führen, dass sich Entwicklungsträgerinnen und Entwicklungsträger von Langnau abwenden, da bei diesen Investitionen die Vorgaben der Stiftungen und Pensionskassen womöglich nicht mehr erreicht werden können. Ein Eingriff gemäss den Vorstellungen der Fraktion SP im Baureglement könnte sich als Bumerang erweisen. Nämlich dann, wenn das Fehlen von institutionellen Anlegern in der Folge zu fehlender Wohnproduktion führt und dadurch die Mietpreissteigerung womöglich angekurbelt wird.

Der Gemeinderat empfiehlt, den Antrag der Fraktion SP betreffend preisgünstiger Wohnraum abzulehnen.

Melanie Gerber, Fraktion Die Mitte, weist darauf hin, dass im Rahmen der Projekte "Stämpfli-Areal" und "Bärenplatz" viele Wohnungen realisiert worden wären. Diese Vorhaben hätten die Situation entlastet und geholfen, die Preise zu stabilisieren. Leider sind beide Projekte zurzeit blockiert.

Anton Liechti, Fraktion FDP, kann das Bedürfnis, aus welchem der Antrag der Fraktion SP resultiert, vollumfänglich nachvollziehen. Persönlich spricht er sich aber dagegen aus, eine derartige Regelung in das Baureglement der Gemeinde aufzunehmen. Das Bedürfnis nach günstigem Wohnraum oder auch das Modell der Kostenmiete kann auf privatrechtlicher Basis gut realisiert werden. Ein gutes Beispiel hierfür ist in Langnau das Generationenhaus. Nachdem das Grundstück von der Gemeinde im Baurecht übernommen werden konnte, wurde ein grosses Wohnhaus realisiert und die Personen vor Ort leben nun in Kostenmiete. Das Modell ist ein Erfolg und die Bewohnerinnen und Bewohner haben Freude daran. Es braucht nicht immer die Gemeinde, welche Vorgaben macht. Sondern es darf auch Innovation auf dem Markt stattfinden, damit erfolgreiche Wohnungsmodelle realisiert werden können.

Samuel Dällenbach, Fraktion SP, findet es toll, dass der Markt ein gelungenes Beispiel hervorgebracht hat. Entweder wird nun längere Zeit auf ein nächstes gutes Beispiel gewartet oder es werden doch Regelungen eingeführt, damit etwas passiert. Aufgrund der Ausführungen von Vizepräsident Niklaus Müller ist die durch die Fraktion SP vorgeschlagene Lösung womöglich nicht ganz passend. Wird das Bedürfnis aber von verschiedenen Seiten geteilt, so wäre es denkbar, überparteilich nach Lösungen und geeigneten Formulierungen zu suchen. Wurde bei früheren Vorhaben die Forderung nach preisgünstigem Wohnraum geäussert, so wurde immer gesagt, dass hierfür keine Grundlage im Baureglement besteht. Jetzt wiederum soll keine entsprechende Regelung im Baureglement aufgenommen werden. Wahrscheinlich wird auf diese Weise wieder lange Zeit nichts mehr passieren.

Präsidentin Regula Engel lässt über den Antrag der Fraktion SP, **im Baureglement ein neues Kapitel und einen neuen Artikel betreffend preisgünstigen Wohnraum aufzunehmen (gemäss Tischvorlage)** abstimmen. **Dieser Antrag wird mit 19 Nein-Stimmen bei 11 Ja-Stimmen und 3 Enthaltungen abgelehnt.**

Anton Liechti, Fraktion FDP, beantragt aufgrund der vorangehenden Ausführungen, dass in **Artikel 6 "Zonen für öffentliche Nutzungen (ZöN)"** des Baureglements für folgende ZöN die baupolizeilichen Masse der Arbeitszone A2 zur Anwendung kommen sollen:

- **ZöN 2: Schul- und Sportanlagen**
- **ZöN 3: ARA Langnau**
- **ZöN 5: Spital Emmental**
- **ZöN 10: Ilfishalle**
- **ZöN 16: dahlia Oberfeld**
- **ZöN 19: Stiftung LebensART Bärau**
- **ZöN 20: Feuerwehr Langnau**

Er begründet seinen Antrag damit, dass den entsprechenden Institutionen sowie auch der Gemeinde selbst eine erhöhte Nutzung ermöglicht werden soll.

Vizepräsident Niklaus Müller dankt Anton Liechti für die Ausführungen. Der Gemeinderat möchte einen Schnellschuss vermeiden und die erforderlichen Abklärungen tätigen. Die Ortsplanungsrevision soll deshalb in einer zweiten Lesung behandelt werden.

Anton Liechti, Fraktion FDP, beantragt, in **Artikel 7 "Zonen für Sport- und Freizeitanlagen"** die maximale Fassadenhöhe der **"ZSF 1: Hallen- und Freibad Moos"** giebelseitig auf **17.5 Meter (anstelle bisher maximal 10.5 Meter)** festzulegen.

Vizepräsident Niklaus Müller orientiert, dass auch hier zuerst die erforderlichen Abklärungen zu tätigen sind. Dieser Antrag wird ebenfalls bis zur zweiten Lesung geprüft.

Das Traktandum "Ortsplanungsrevision" wird zu einem späteren Zeitpunkt in einer zweiten Lesung behandelt.

Für getreuen Protokollauszug



Samuel Buri
Gemeindeschreiber

Mitteilung an:

- Bauverwaltung