

Verordnung über die Mehrwertabgabe (MWAV)

vom 25. August 2021

(in Kraft ab 1. Januar 2022)

5.9.1 V



Inhaltsverzeichnis

I. Grundlagen zur Bemessungsmethode	2
Art. 1	2
Mietwert, Kapitalisierungssatz und Ausnützungsziffern für Zonen, die gemäss Baureglement keine solche kennen sowie Lageklassennote	2
II. Schlussbestimmungen	2
Art. 2	2
Inkrafttreten	2



Der Gemeinderat der Stadt Langenthal erlässt, gestützt auf Artikel 3 Absatz 1 Buchstaben b, c und d sowie Absatz 2 des Reglements über die Mehrwertabgabe vom 1. November 2021 und auf Artikel 70 Absatz 1 Ziffer 2 der Stadtverfassung vom 22. Juni 2009 folgende

VERORDNUNG ÜBER DIE MEHRWERTABGABE (MVA)

I. Grundlagen zur Bemessungsmethode

Art. 1

Mietwert, Kapitalisierungssatz und Ausnutzungsziffern für Zonen, die gemäss Baureglement keine solche kennen sowie Lageklassennote

¹ Es gelten folgende Ansätze:

Zone	Mietwert (CHF/m ²)	Kapitalisierungssatz	Ausnutzungsziffer
Wohnzone W2/A und W2/B	180	4.50 %	gem. BauR
Wohnzone W2/C und W3/4	160	5.00 %	gem. BauR
Arbeitszone	150	6.50 %	1.00
Mischzone	220	5.50 %	gem. BauR
Zone für öffentliche Nutzung	220	5.50 %	gem. BauR
Kernzone	250	5.50 %	2.00
Dorfzone	160	5.00 %	gem. BauR

² Ist oder wird der betroffene Perimeter nicht einer in Absatz 1 aufgeführten Zonen zugeordnet, werden die Ansätze anhand der möglichen Nutzung aus der Tabelle in Absatz 1 hergeleitet.

³ Die Lageklassennote bestimmt sich anhand der Lageklassentabellen in Anhang I.

II. Schlussbestimmungen

Art. 2

Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2022 in Kraft.



Langenthal, 25. August 2021

IM NAMEN DES GEMEINDERATES

Der Stadtpräsident:

Reto Müller

Der Stadtschreiber:

Daniel Steiner



Anhang I

Lageklassennote nach Lageklassentabellen (LK) (Art. 1 Abs. 3)

Tabelle Wohnen

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
A Standort		Abgelegen	Peripherie	Hauptstrassen	Ortszentrum					
B Nutzung										
Mischzonen		Wohnnutzung in Arbeitszonen			wertmindernde Mischzonen		wertsteigernde Mischzonen			
Wohnzonen		Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen	Einfache Wohnzonen		Kernzone		gehobene Wohnzonen			
Planungsrechtliche Sonderregelungen		Planungsrechtliche Nachteile, Nutzungseinschränkungen	Keine planungsrechtlichen Sondervorteile / -nachteile				Planungsrechtliche Vorteile Mehrnutzen, Exklusivität			
C (Wohn)lage										
Attraktivität Wohnlage	Ungeeignet	Schlechte Lage	Unattraktiv	Mittlere Lage	Gute Lage	Sehr gute Lage	Vornehme Villenviertel	Exklusive Wohnlage: Fernsicht, gute Besonnung		
Konfliktfaktoren Immissionen, Umfeld	Starke Immissionen, konfliktives Umfeld	Mittlere Immissionen	Mittlere Immissionen	schwache Immissionen	geringe Konfliktpotenziale		Keine Immissionen	konfliktfrei, Umfeld konform		
D Erschliessung										
Erreichbarkeit Zufahrt, Zugang	Keine Zufahrt	Schlecht, Privatweg	Eingeschränkte Zufahrt, unbefestigte Strasse (Weg)		öffentliche Strasse, Trottoir direkt bis Grundstück					
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Schwache Frequenzen, in weiterer Entfernung	Mittlere Frequenzen, in mittlerer Entfernung	Mehrere öffentliche Verkehrsmittel, gute Frequenzen, kurze Entfernung		Knotenpunkt öffentlicher Verkehr; unmittelbar erreichbar			
Schulen, Einkauf, usw.	Schulen und Einkauf weit entfernt oder nicht vorhanden	Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung	Schulen und Einkauf in mittlerer Entfernung	Schulen und Einkauf sowie Kultur in kurzer Entfernung	Schulen, Einkauf und Begehörden unmittelbar erreichbar					



Tabelle Industrie und produzierendes Gewerbe (entspricht meist der Arbeitszone)

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
A Standort	Abgelegen	Peripherie		Hauptstrasse		Industriegebiet				
B Nutzung										
Nutzungszone	Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen			Arbeitszone	Mischzone Wohnen / Gewerbe					
Realisierbarer Ausnutzungsgrad	Lager-, Werk und Produktionsplätze	Tiefe Ausnutzung	Mittlere Ausnutzung	Hohe Ausnutzung	Sehr hohe Ausnutzung					
C Geschäftslage										
Gewerbe	Schlechter Gewerbestandort		Mittelständiger Gewerbestandort		Guter Gewerbestandort					
	Starke Immissionskonflikte		Mittlere Immissionskonflikte		Keine Immissionskonflikte					
Industrie	Schlechte Lage	Mittlere Lage		Sehr gute Lage						
	Konfliktiv	Mittlere Immissionskonflikte		Keine Konflikte						
D Erschliessung										
Gewerbe	Schlechte Zufahrt, schlecht erreichbar		Normale Verhältnisse, Parking vorhanden		An Hauptachsen, gute Parking und öv					
Industrie	Schlechte Strassenverbindung	Normale Strassenverbindung		An Hauptachsen						
	Ungenügende technische Erschliessung		Normale technische Erschliessung, Gesicherte Ver- und Entsorgung		Sehr gute technische Erschliessung, Reserven vorhanden					



Tabelle übrige unternehmerische Nutzung

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
A Standort										
		Abgelegen	Peripherie	Hauptstrasse		Ortszentrum				
B Nutzung										
Nutzungszone		Ausserhalb von ordentlichen Bauzonen		Arbeitszone		Mischzone		Kernzone		
Realisierbarer Ausnutzungsgrad	Schlechte Ausnutzung	Tiefe Ausnutzung	Geringe Ausnutzung	Mittlere Ausnutzung	Hohe Ausnutzung	Sehr hohe Ausnutzung				
Planungsrechtliche Sonderregelungen	Nutzungseinschränkungen		Keine planungsrechtlichen Sondervorteile / Sondernachteile				Nutzungsvorteile, Mehrnutzen, Exklusivität			
C Geschäftslage										
Eignung Verkauf / Gastgewerbe	Schlecht geeignet, unattraktiv schlechte Geschäftslage		Mittelmässige Lagevorteile, mittlere Geschäfts- und Passantenfrequenz		Gute Eignung, gute Passantenfrequenz, bevorzugte Lage für normale Verkaufsgeschäfte		Besondere Vorteile und Synergien, sehr gute Passantenfrequenz, hohes Potenzial Kaufkraft/Umsatz			
Eignung Büro	Schlecht geeignet		Mittelmässige Bürolagen		Gute Bürolagen, Bürohäuser		Sehr gute Bürolagen; Geschäftszentren			
Eignung Gewerbe/Produktion	Nachteilige Verhältnisse		Mittlere Eignung für Werkstätten und Produktionsbetriebe		Gute Eignung, gute Zulieferer-/Abnehmerverhältnisse					
Emissionen, Immissionen	Konflikte bis störende Verhältnisse		Tolerierbare Verhältnisse		keine nachteiligen Verhältnisse, Umweltschutzrecht eingehalten					
D Erschliessung										
Erreichbarkeit Kunden und Waren	Schlechte Zufahrt, schlecht erreichbar		Mittelmässig erreichbar, ungenügendes Parking		Gut erreichbar, Parking vorhanden		Sehr gut erreichbar, sehr gutes Parking			
Öffentlicher Verkehr	Keine Verbindungen	Schlechte Frequenzen	Geringe Frequenz grosse Entfernung	Mittlere Frequenz mittlere Entfernung	Mehrere öV-Angebote gute Frequenzen in kurzer Entfernung		Knotenpunkte des öffentlichen Verkehrs			
Technische Erschliessung	Ungenügende technische Erschliessung		Normale technische Erschliessung, Gesicherte Ver- und Entsorgung		Sehr gute technische Erschliessung, Reserven vorhanden					



Tabelle öffentliche Nutzung

Hauptkriterien	LK 1	LK 2	LK 3	LK 4	LK 5	LK 6	LK 7	LK 8	LK 9	LK 10
A Standort	Abgelegen	Peripherie	Hauptstrasse	Ortszentrum						
B Nutzung										
	Ausserhalb Bauzone, Verbots- und Schutzzone		ZÖN							
Bauliches Nutzungsmass	Geringe bauliche Nachfrage	Mittlere bauliche Nutzung	Hohe bauliche Nutzung							
	Nebenbauten	Wohn- und Pflegeheime	Spitäler Spitalzentren							
Gesundheitswesen	Areale, Lager, Nebenbauten	Werkhöfe, Kraftwerke	Bahnhöfe, Bahnbauten							
Technische Werke Öffentlicher Verkehr	Nebenbauten	Schulhäuser, Sportplätze	Mittel- oder Hochschule, Sport- halle							
Bildung und Sport	Nebenbauten	Museum, Kirchen, Theater	Öffentliche Verwaltung							
Verwaltung, Kirchen, Kultur										
C Lage										
	Ungeeignete Lage	Mittelmässig	Gute Lage							
Nutzungskonforme Lage	Konfliktiv	Tolerierbar	Konfliktfrei							
Konfliktfaktoren, Immissionen, Umfeld										
D Erschliessung										
Erreichbarkeit Zufahrt, Parking	Ungenügend	Mittelmässig	Gut							
	Ungenügend	Mittelmässig	Gut							
Öffentlicher Verkehr										