reformierte Kirche

Reformierte Kirchgemeinde Langenthal
Kirchgemeinderat
Geissbergweg 6, 4901 Langenthal

Protokoll der Sitzung des Kirchgemeinderats
Protokollauszug

Montag, 18. Mai 2026, 18:30 – 20:45 Uhr, Forum Geissberg

Teilnahme

Kirchgemeinderat (stimmberechtigt)
- Reto Steiner, Ratspräsidium, Vorsitz
- Ralph Burlon
- Regula Costa
- Daniel Rüegger, Vizepräsidium
- Markus Zahnd

Vertretung Kollegium (nicht stimmberechtigt)
- Iris Bäriswyl, Teamleitung Diakonie
- Pfarrer Cédric Rothacher, Pfarrteamvertretung

Ratssekretariat (nicht stimmberechtigt)
- Thomas Gehrig, Protokoll

7. Arealentwicklung Hard: Rahmenkredit für Studienauftrag, Richtprojekt und Überbauungsordnung

Mit dem Grundlagenbericht zur Arealentwicklung Hard vom 05.05.26 sind die inhaltlichen und die strategischen Fragestellungen sowie die Themenfelder für die Weiterbearbeitung durch die am 18.05.26 gewählte Planungskommission definiert.

Mit dem Rahmenkredit für Studienauftrag, Richtprojekt und Überbauungsordnung werden die finanziellen Voraussetzungen für die Weiterführung der Arealentwicklung Hard (Planungsphase 1) geschaffen. Die kalkulierten Planungskosten referenzieren auf den Grundlagenbericht (05.05.26), das Mandatsangebot für das Kommissionsbüro (21.04.26) sowie die im Pflichtenheft definierte Vergütung der Planungskommission.

In der Kreditlimite von CHF 970'000 ist eine Reserve von rund zehn Prozent einkalkuliert, um die im politischen Prozess immer möglichen Zeitverzögerungen abfedern zu können.

Nicht einkalkuliert ist einnahmenseitig die von der Stadt Langenthal in Aussicht gestellte Kostenbeteiligung in der Phase 1a (Studienauftrag und Richtprojekt) im Umfang zwischen 10% und 20% des Kostenumfangs für die Phase 1a und allenfalls noch Phase 1b (noch zu verhandeln).

Die für die Finanzierung notwendige Sicherheit wird mit dem Übertrag des Pfarrhauses Birkenweg 3d vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen gewährleistet. Die Finanzierung liegt in der Kompetenz des Kirchgemeinderats, der zu diesem Zweck neben klassischen Bankinstituten auch die Nutzung anderer Kanäle prüft.

Der Kirchgemeinderat ist ermächtigt, in der Planungsphase 1 notwendige Teilprojekte zu definieren und deren Kredite in eigener Kompetenz und unter der Voraussetzung freizugeben, dass die Kredite innerhalb des von der Kirchgemeindeversammlung bewilligten Rahmenkredits bleiben.

Phase 1a: Studienauftrag und Richtprojekt

Projektentwicklung / Bauherren-Vertretung / Management durch Planungsbüro	140'000
Grundlagen Grundstück	40'000
Verfahrensbegleitung Studienauftrag durch Planungsbüro	40'000
Entschädigung teilnehmende Büros am Studienverfahren	180'000
Entschädigung Jury	45'000
Nebenkosten Studienverfahren / Reserve	25'000
Ausarbeitung Richtprojekt	100'000

Total Aufwendungen / Kosten extern (netto)	**570'000**

Phase 1b: Neue baurechtliche Grundordnung (ÜO)	
Projektentwicklung / Bauherren-Vertretung / Management durch Planungsbüro	80'000
Erarbeitung ÜO durch Planungsbüro	40'000
Juristische Begleitung	20'000
Unerwartetes / Spezialisten	40'000
Total Aufwendungen / Kosten extern (netto)	**180'000**

Gesamtkosten extern / intern für Planungsphase 1	
Phase 1a: Studienauftrag und Richtprojekt (Kosten extern netto)	570'000
Phase 1b: Neue baurechtliche Grundordnung (Kosten extern netto)	180'000
Total Aufwendungen / Kosten extern (netto)	750'000
MWST (8,1%)	61'000
Total Aufwendungen / Kosten extern (brutto)	811'000
Verfahrensbegleitung / Koord. / Leitung Planungskommission intern (3 Jahre, pauschal brutto)	55'000
Sitzungsgelder Planungskommission (4 Personen, 3,5 Jahre, pauschal brutto)	19'000
Total Aufwendungen / Kosten extern + intern (brutto)	885'000
Reserve (knapp 10%)	85'000
Total Planungskredit (brutto) für Planungsphase 1	**970'000**

Mitbericht Ressort Finanzen vom 12.05.26

Der Kirchgemeindeversammlung vom 25.06.26 wird ein Kreditantrag für die Bewilligung eines Rahmenkredits von CHF 970'000 für die Finanzierung des Studienauftrages, des Richtprojekts und der Überbauungsordnung für die Planungsphase 1 gestellt. Im Rahmen des Kreditantrags ermächtigt die Kirchgemeindeversammlung den Kirchgemeinderat, Teilprojekte zu definieren und deren einzelne Kredite innerhalb des bewilligten Rahmenkredits in eigener Kompetenz freizugeben.

Für die Phase 0 hat der Kirchgemeinderat am 23.10.25 einen Verpflichtungskredit von CHF 97'000 gesprochen.

Die Abwicklung des Geschäfts erfolgt über die Investitionsrechnung. Im Finanzplan 2026 bis 2030 der Kirchgemeinde sind für die Phase 1 total CHF 710'000 eingestellt, verteilt über die Jahre 2026 bis 2029. Im Investitionsbudget 2026 sind für die Phase 1 CHF 70'000 eingestellt. Der von der Kirchgemeindeversammlung am 25.06.26 beantragte Kredit übersteigt die im Finanzplan für die Phase 1 vorgesehene Summe.

Für das Investitionsvorhaben ist ein Verpflichtungskredit über CHF 970'000 zulasten IR-Konto 5290.01 zu sprechen. Bis zur definitiven Kreditverwendung erwarten uns keine Abschreibungen. Sind die Anlagen später im Bau, so werden sie erst bei Fertigstellung in das reguläre Anlagevermögen überführt und daher erst ab diesem Zeitpunkt abgeschrieben.

Die entstehenden Kosten müssen fremd finanziert werden, d.h. es muss ein Kredit beansprucht werden. Zur Sicherstellung eines Bankkredits muss eine Realsicherheit hinterlegt werden. Als einziges Objekt im Besitz der Kirche kommt dafür das Pfarrhaus Birkenweg 3d in Frage. Voraussetzung für die Errichtung von Grundpfandrechten (Schuldbriefen) ist die Überführung der Liegenschaft vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen der Kirche. Der formelle Beschluss erfolgt durch die Kirchgemeindeversammlung vom 25.06.26.

Für den Bankkredit muss vorsichtig gerechnet von einem Zinssatz von 2,5% ausgegangen werden. Bei Vollbeanspruchung des Kredites resultiert kalkulatorisch ein zusätzlicher, jährlicher Zinsaufwand von CHF 24'250. In der Annahme, dass die Geldaufnahme als 1. Hypothek abgewickelt wird, sind keine Pflichtamortisationen eingerechnet. Obwohl die Kreditaufnahme etappiert erfolgen wird, ist zinsmässig die «worst-case-Variante gerechnet. Der erwähnte Zinsaufwand ist durch laufende Steuereinnahmen zu finanzieren. Sollte dies nicht möglich sein, müssten anderweitige Ausgaben gestrichen werden.

7.1. Beschluss

Der Kirchgemeinderat beschliesst einstimmig:

1. Der Mitbericht aus dem Ressort Finanzen wird zur Kenntnis genommen und bestens verdankt.
2. Der Rahmenkredit für Studienauftrag, Richtprojekt und Überbauungsordnung in der Arealentwicklung Hard im Umfang von CHF 970'000 wird z.Hd. der Beschlussfassung durch die Kirchgemeindeversammlung vom 25.06.25 bewilligt.
3. Der Ressortleiter Finanzen und die Finanzverwaltung werden beauftragt, nach der Genehmigung des Rahmenkredits die Kreditbeschaffung zu realisieren.
4. Die Finanzverwaltung wird beauftragt, den Kirchgemeinderat regelmässig über die Entwicklung des Rahmenkredits und allenfalls daraus resultierende Konsequenzen zu informieren.

Mitteilung an:
- Leitungsteam
- Fabienne Gruber, Finanzverwalterin
- Akten Geschäftsstelle

Für das Protokoll
Der Ratssekretär

25.05.26