

Arealentwicklung «Hard»

Reformierte Kirchgemeinde Langenthal

Abschlussbericht - Phase 0 - Genehmigt vom Kirchgemeinderat, 18. Mai 2026



Langenthal, 15. Mai 2026

Inhaltsverzeichnis

1	Abstract / Kurzfassung	5
1.1	Ausgangslage und Zielsetzung	5
1.2	Standort und Entwicklungspotenzial	5
1.3	Markt- und Rahmenbedingungen	5
1.4	Zentrale Erkenntnisse	5
1.5	Entwicklungsstrategien und Optionen	6
1.6	Empfohlene Stossrichtung	6
1.7	Herausforderungen und Erfolgsfaktoren	6
1.8	Schlussfolgerung und weiteres Vorgehen	6
2	Organisation	7
2.1	Projektbeteiligte	7
2.2	Entscheidungsgremien	7
2.3	Termine	7
2.4	Auftrag	8
2.5	Ziel und Zweck der Phase 0	8
2.6	Umfang und Betrachtungsperimeter	8
3	Einleitung	9
3.1	Ausgangslage	9
3.2	Immobilienstrategie 2040 der reformierten Kirchgemeinde Langenthal	9
3.3	Zustimmung der Kirchgemeinde	10
3.4	Kontext und Eingliederung der Immobilienstrategie	10
4	Rahmenbedingungen	11
4.1	Übersicht Grundlagen	11
4.2	Gesamtübersicht Gebäude und Parzellen	12
4.3	Siedlungsrichtplan der Stadt Langenthal	12
4.4	Entwicklungsstrategie «Hard»	13
4.5	Entwicklungsabsichten der Stadt	13
4.6	Anforderungen an das Planungsverfahren	13
4.7	Öffentliches Interesse	14
4.8	Finanzierung und Vorgehen	14
5	Ziele und Kriterien	15
5.1	Allgemeine Kriterien und gesellschaftliche Aspekte	15
5.2	Kriterien der Stadt für die Umsetzung des Entwicklungskonzepts	15
5.3	Interessen verschiedener Akteure im Umfeld	15
5.4	Kriterien der Kirchgemeinde zur Arealentwicklung	15
5.5	Voraussetzung zur weiteren Entwicklung	16
5.6	Alternativen und Optionen	16

6	Entwicklungsaussichten und Einschätzung	17
6.1	Allgemeine Entwicklungsfaktoren / Demographie	17
6.2	Regionale Entwicklungsfaktoren	17
6.3	Lokale Entwicklungsfaktoren	18
7	Marktanalyse und Perspektiven	19
7.1	Allgemeine Standortfaktoren und Entwicklungsperspektiven	19
7.2	Wohnflächenmarkt	20
7.3	Erkenntnisse aus der Marktanalyse	20
7.4	Ableitung für die strategische Entwicklung	20
8	Machbarkeitsstudie	21
8.1	Allgemeine Voraussetzung zur städtebaulichen Studie	21
8.2	Bebauungsdichte und Ausnützungsziffer	21
8.3	Städtebauliches Potential	21
8.4	Bebauungsdichte und Freiräume	21
8.5	Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie	22
9	Landwertermittlung	25
9.1	Landwertermittlung mittels Residualwertverfahren	25
9.2	Methodik des Residualwertverfahren	25
9.3	Bedeutung für die Entwicklung	25
9.4	Allgemeine Voraussetzung für die Berechnung	25
9.5	Einfluss der Mehrwertabschöpfung	26
9.6	Residualwert	26
9.7	Einfluss der Bebauungsdichte	28
9.8	Ableitung von möglichen Nettoerträgen für die Kirchgemeinde	28
9.9	Konklusion Landwertermittlung und Ertragsaussichten	30
10	Ergebnisse der bisherigen Abklärungen mit der Stadtplanung	31
10.1	Zwischenstand zur Abstimmung mit der Stadt	31
10.2	Umgang mit aktuellen Baulandreserven	31
11	Entwicklungsstrategien und Optionen	33
11.1	Eigenentwicklung	33
11.2	Teil- oder Co-Entwicklung	33
11.3	Finanzierungsmodelle- und Risikobereitschaft	33
11.4	Risikominderung durch Etappierung	34
11.5	Verfahrensweg und Kosten	35
12	Ausstiegszenarien	37
12.1	Frühzeitiger Ausstieg der Kirchgemeinde	37
12.2	Ausstieg nach erfolgter Arealentwicklung (Umzonung)	38
12.3	Direktentwicklung als Investor mit Beteiligung	38

12.4	Beurteilung der Szenarien und Möglichkeiten	39
13	Konklusion	40
13.1	Entwicklungsmöglichkeiten	40
13.2	Zeitfenster und Handlungsspielraum	40
13.3	Das «Zwinglihaus» im Entwicklungskontext	40
13.4	Fachkenntnis und Expertise	40
13.5	Herausforderungen und Spannungsfelder	41
13.6	Weiteres Vorgehen.....	41
14	Anhang	42
14.1	Rahmenbedingungen der Stadt zur Arealentwicklung Bäregg / Zwinglihaus	42
14.2	Antwortschreiben des Gemeinderats der Stadt Langenthal	42
14.3	Machbarkeitsstudie	42
14.4	Entwicklungsmatrix.....	42
14.5	Budget Projektentwicklungskosten.....	42

1 Abstract / Kurzfassung

1.1 Ausgangslage und Zielsetzung

Die Reformierte Kirchgemeinde Langenthal (KG) steht vor einer strukturellen finanziellen Herausforderung: Sinkende Mitgliederzahlen und rückläufige Steuereinnahmen führen mittelfristig zu einer deutlichen Reduktion der finanziellen Mittel. Gleichzeitig besteht ein erheblicher Investitionsbedarf, insbesondere beim sanierungsbedürftigen «Zwinglihaus».

Vor diesem Hintergrund verfolgt die Kirchgemeinde mit ihrer Immobilienstrategie 2040 das Ziel, durch die Entwicklung des Areals «Hard» langfristig neue, nachhaltige Ertragsquellen zu erschliessen. Konkret soll durch eine gezielte Arealentwicklung eine jährliche Nettorendite von rund CHF 400'000 bis 700'000 innerhalb der nächsten zehn Jahre ermöglicht werden.

Die Phase 0 dient der Schaffung fundierter Entscheidungsgrundlagen, der Klärung der Rahmenbedingungen sowie der Entwicklung strategischer Handlungsoptionen.

1.2 Standort und Entwicklungspotenzial

Das rund 16'700 m² grosse Areal im Quartier «Hard» ist einer der drei primären Entwicklungsstandorte in der Stadt Langenthal. Aufgrund seiner Lage weist dieses ein städtebaulich bedeutendes und wirtschaftlich erhebliches Potenzial auf. Das Areal ist Teil eines umfassenden Transformationsraums mit dem Ziel, ein lebendiges Quartier zu entwickeln, das Wohnen, soziale Angebote wie ein Quartierzentrum und publikumsorientierte Nutzungen miteinander vereint.

Mit der Arealentwicklung «Hard» bietet sich die einmalige Chance, das bestehende «Zwinglihaus» nicht isoliert zu betrachten, sondern innerhalb des Transformationsprozesses in eine neue Gesamtstruktur zu überführen. Beispielsweise als Teil eines Quartierzentrums innerhalb der Gesamtüberbauung wobei kirchliche und soziale Angebote sowie publikumsorientierte Nutzungen miteinander verbunden werden können.

1.3 Markt- und Rahmenbedingungen

Die durchgeführte Marktanalyse zeigt ein differenziertes Bild. Einerseits besteht kurz- bis mittelfristig kein ausgeprägter Nachfrageüberhang im Wohnungsmarkt. Gleichzeitig ist das Areal langfristig gut positioniert innerhalb eines der primären Entwicklungsgebiete in der Stadt Langenthal.

Die grössten Herausforderungen liegen in den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen, insbesondere in Bezug auf Umzonung und politische Abstimmungsprozesse.

Die Umsetzung bzw. Machbarkeit der wirtschaftlichen Ziele der KG hängt wesentlich von der möglichen Bebauungsdichte des Areals ab. Eine Bebauung mittlerer Dichte mit einer Ausnützungsziffer (AZ) zwischen 1.0 und 1.2 erscheint auf Grund der durchgeführten Untersuchung realistisch und städtebaulich verträglich. Für eine maximale Ertragsgenerierung wäre eine höhere Dichte (AZ) erforderlich. Allerdings ist dies aus politischer und planerischer Sicht aktuell nur begrenzt realistisch.

1.4 Zentrale Erkenntnisse

Aus den Analysen lassen sich folgende Schwerpunkte ableiten:

Die Entwicklung des Areals zum jetzigen Zeitpunkt aktiv anzugehen, ist für die Ausschöpfung des Potentials entscheidend. Ein Zuwarten würde die Einflussmöglichkeiten der KG reduzieren und die zukünftige Entwicklung stärker externen Akteuren überlassen.

Der Umgang mit dem bestehenden «Zwinglihaus» ist ein zentraler Hebel für den wirtschaftlichen Erfolg. Der Erhalt im heutigen Zustand setzt eine umfassende Sanierung voraus, zudem limitiert dieser das Entwicklungspotenzial des Areals erheblich. Die zukünftige Transformation oder Integration des kirchlichen Angebots für das Quartier spricht aus wirtschaftlicher und funktionaler Sicht für eine angepasste Eingliederung in eine neue Gesamtüberbauung und bietet die Chance für eine nachhaltige Lösung.

1.5 Entwicklungsstrategien und Optionen

Aus den durchgeführten Untersuchungen und vorliegenden Rahmenbedingungen kristallisieren sich für die KG grundsätzlich drei strategische Entwicklungsrichtungen heraus (siehe auch Anhang).

- 1) Ein früher Ausstieg durch Abgabe des Lands im Baurecht oder zur Entwicklung an einen Investor. Daraus folgt eine hohe Planungssicherheit mit geringem Risiko für die KG, jedoch mit begrenzter Ertragsaussicht. Zudem besteht kaum Einfluss auf die weitere Entwicklung.
- 2) Der Ausstieg nach Abschluss des qualitätssichernden Planungsverfahrens und gültiger Überbauungsordnung (ÜO). Hierbei besteht die Möglichkeit einer aktiven Mitwirkung sowie deutlich höhere Ertragsaussichten infolge Landwertsteigerungen durch die Schaffung von Baurecht. Dies innerhalb eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Risiko und erhöhter Ertragsaussicht.
- 3) Die langfristige Beteiligung der KG als Immobilieninvestor mit der Aussicht auf maximale Wertschöpfung (Ertrag) und Einfluss. Dieses Vorgehen erfordert einen hohen Kapitalbedarf mit der Risikobereitschaft die gesamten Markt- und Projektrisiken zu tragen. Zudem ist das Vorgehen mit einem sehr hohen organisatorischen Aufwand verbunden, der spezifische Fachkenntnisse im Immobiliensektor voraussetzt.

1.6 Empfohlene Stossrichtung

Auf Basis der aktuellen Erkenntnisse erscheint ein schrittweises, flexibles Vorgehen mit aktiver Mitwirkung in der Planungsphase als sinnvollster Ansatz.

Insbesondere das Szenario eines Ausstiegs nach erfolgter Arealentwicklung (Umzonung) bietet die Nutzung des Wertsteigerungspotenzials mit Begrenzung der finanziellen Risiken sowie die Sicherstellung strategischer Einflussmöglichkeiten.

Die Etappierung der Entwicklung wird dabei ausdrücklich empfohlen, um Risiken im Prozess zu streuen und auf Marktveränderungen reagieren zu können.

1.7 Herausforderungen und Erfolgsfaktoren

Die erfolgreiche Umsetzung der Arealentwicklung hängt von mehreren Faktoren ab. Zudem gilt es die Rolle und strategische Positionierung der KG als Grundeigentümerin zu klären. Insbesondere hinsichtlich ihrer Bedürfnisse im Spannungsfeld zwischen; wirtschaftlicher Optimierung, gesellschaftlicher Verantwortung und kirchlichem Auftrag.

Weiter ist die Sicherstellung der planungsrechtlichen Voraussetzungen mit der Stadt zu regeln. In Abstimmung mit Politik, den unterschiedlichen Interessensgruppen und relevanten Akteuren.

Allgemein ist die fundierte Begleitung des gesamten Prozesses durch Fachspezialisten entscheidend für die erfolgreiche und marktgerechte Entwicklung nachhaltiger Lösungen.

Daher sollte sich die KG frühzeitig strategisch ausrichten und mit der gezielten Wahl geeigneter Personen und Partner geschickt aufstellen.

1.8 Schlussfolgerung und weiteres Vorgehen

Die strategische Arealentwicklung «Hard» stellt für die KG eine bedeutende Chance dar, langfristig ihre finanzielle Handlungsfähigkeit zu sichern und gleichzeitig innerhalb der Quartierentwicklung einen gesellschaftlichen Beitrag zu leisten.

Der aktuelle Zeitpunkt ist günstig, um die Entwicklung aktiv voranzutreiben und die eigenen Interessen frühzeitig einzubringen. Ein Zuwarten würde hingegen die Einflussmöglichkeiten reduzieren und die potenzielle Wertschöpfung gefährden.

Im nächsten Schritt sind insbesondere die Klärung der Planungsvereinbarung mit der Stadt, die Definition des Verfahrensprogramms sowie die Konkretisierung der strategischen Ausrichtung voranzutreiben.

2 Organisation

2.1 Projektbeteiligte

- Grundeigentümerin **Reformierte Kirchgemeinde Langenthal**
Geisbergweg 6
4901 Langenthal

Vertreten durch Markus Zahnd
- Entwickler Ducksch Anliker Entwicklungen AG
Werftstrasse 3
6005 Luzern

Vertreten durch Nick Fankhauser / Lorenz Wernli
- Planer Ducksch Anliker AG
Bleienbachstrasse 22
4900 Langenthal

Vertreten durch Tom Rickli
- Einwohnergemeinde Stadt Langenthal
Fachbereich Stadtentwicklung
Jurastrasse 22
4901 Langenthal

Vertreten durch Daniela Gaspoz / Volker Wenning-Künne

2.2 Entscheidungsgremien

- Grundeigentümerin
 - Reformierte Kirchgemeinde Langenthal (KG)
 - Kirchgemeinderat (KGR)
 - Kirchgemeindeversammlung (KGV)
- Einwohnergemeinde
 - Bau- und Planungskommission
 - Gemeinderat
 - Stadtrat
 - Stimmberechtigte Personen der Stadt Langenthal

2.3 Termine

- 28.10.2025 – KGR: Genehmigung Schlussbericht zur Immobilienstrategie
- 04.12.2025 – KGV: Genehmigung Immobilienstrategie
- 17.02.2026 – Präsentation Zwischenbesprechung – Info aktueller Stand der Arbeiten
- 17.04.2026 – Abgabe des Dossiers für die Lesung im KGR
- 28.04.2026 – KGR: Lesung des Dossiers – Vorlage der Akte
- 12.05.2026 – Abgabe des definitiven Dossiers für die Verabschiedung im KGR
- 18.05.2026 – KGR: Verabschiedung des Grundlagenberichts und Kreditantrag z.H. KGV
- 25.06.2026 – KGV: Kenntnisnahme des Grundlagenberichts als Basis für Kreditbewilligung

2.4 Auftrag

Die Ducksch Anliker AG wurde beauftragt, basierend auf dem vom KGR am 23. Oktober 2025 genehmigten Schlussbericht zur Immobilienstrategie der KG sowie der durchgeführten Submission, die Grundeigentümerin fachlich bei der Erarbeitung der Grundlagen sowie der Prozessstrategie für das Areal «Zwinglihaus» (gem. 2.6) zu unterstützen.

2.5 Ziel und Zweck der Phase 0

Aus dem Schlussbericht der Immobilienstrategie: Mit einer Investition von rund einer Million CHF bis zum Vorliegen einer neuen baurechtlichen Ordnung für das gesamte «Zwingliareal» im Quartier «Hard» soll in den nächsten fünf Jahren die Grundlage für die Erwirtschaftung einer jährlichen Nettorendite von CHF 400'000 bis CHF 700'000 pro Jahr, innerhalb der nächsten 10 Jahren gelegt werden.

In diesem Zusammenhang wurde die Ducksch Anliker AG beauftragt, die KG aus Entwickler- und Investorensicht zu beraten und sie bei der Erarbeitung der notwendigen Grundlagen sowie der Definition einer konkreten Immobilienstrategie zu unterstützen. Ziel dieser Zusammenarbeit ist es, gemeinsam eine fundierte Basis und klare Rahmenbedingungen für den weiteren Entwicklungs- und Planungsprozess zu schaffen und Handlungsoptionen aufzuzeigen.

2.6 Umfang und Betrachtungsperimeter

Das Areal rund um das Kirchgemeindezentrum «Zwinglihaus» der KG umfasst die Parzellen GB Nr. 931, 1190 und 3033 an der Bäregg- bzw. Breitfluhstrasse in Langenthal mit insgesamt 16'737 m² Landfläche. Die Parzellen sind baurechtlich der Zone K4 für kirchliche und soziale Bauten zugeordnet. Auf der Parzelle 931 befindet sich das «Zwinglihaus» welches in die Gesamtbetrachtung und strategische Entwicklung des Areals mit einbezogen werden soll.

3 Einleitung

3.1 Ausgangslage

Da immer weniger Menschen der KG angehören und entsprechend weniger Steuern zahlen, werden der KG mittelfristig die nötigen Mittel zur Finanzierung des laufenden Betriebs fehlen. In rund 15 bis 20 Jahren wird die KG nur noch mit etwa der Hälfte der heutigen Steuereinnahmen rechnen können. Der KGR sieht deshalb dringenden Handlungsbedarf. Um zu verhindern, dass die verbleibenden Mitglieder finanziell zunehmend belastet werden, braucht es eine grundlegende Neuausrichtung.

Eine Möglichkeit sieht der KGR in der Entwicklung des Areals «Hard» rund um das kirchliche Zentrum «Zwinglihaus». Auslöser dafür ist das «Zwinglihaus», welchem nach 45 Jahren im Einsatz eine umfassende Sanierung bevorsteht.

Aktuell wird das Gebäude verschiedentlich genutzt, die Gesamtbelegung ist jedoch gering. Für eine zukünftige Nutzung müssten die Räumlichkeiten saniert und hinsichtlich ihrer Nutzung auf die zukünftigen Bedürfnisse ausgerichtet werden.

Das Mehrzweckgebäude weist demnach einen hohen Sanierungs- und Investitionsbedarf auf. Die geschätzten Kosten von 4 bis 5 Millionen Franken kann die KG, angesichts der absehbar sinkenden Einnahmen nicht ohne Weiteres aufbringen.

Obwohl der KGR einen ersatzlosen Abbruch verworfen hat, ist für ihn klar, dass eine reine Sanierung des heutigen Gebäudes, das ohnehin nur zu etwa 20 bis 30 Prozent ausgelastet ist, keine zukunftstaugliche Lösung darstellt. Stattdessen soll das Kirchgemeindezentrum in eine zukünftige Wohnüberbauung beispielsweise als Teil eines Quartierzentrums integriert werden. Diese soll neben Wohnraum auch Platz für soziale Dienstleistungen sowie Begegnungsorte bieten.

Die aus der Bebauung des Areals erzielten Erträge sollen langfristig das kirchliche Leben mitfinanzieren und so ermöglichen, dass das vielfältige Angebot der kirchlichen Dienstleistungen für die Bevölkerung auch künftig bestehen bleibt.

3.2 Immobilienstrategie 2040 der reformierten Kirchgemeinde Langenthal

Die KG zählt aktuell einen Bestand von rund 6'200 Mitgliedern (Stand Ende 2024). Die Steuereinnahmen der natürlichen Personen sanken insgesamt in den letzten Jahren, wobei die Steuereinnahmen der juristischen Personen schwanken. Mittel- bis längerfristig ist jedoch mit der Aufhebung der Steuerpflicht für juristische Personen zu rechnen. Damit entfällt ein wesentlicher Teil der aktuellen Einnahmen.

Die zukünftigen Einnahmen reichen nicht aus, um das heutige Angebot an Dienstleistungen aufrecht zu erhalten sowie den Unter- und Werterhalt der sich im Besitz der KG befindenden Liegenschaften zu finanzieren.

Die KG verfügt aktuell über sechs Liegenschaften in ihrem Besitz. Nach einer umfassenden Aufnahme des Ist-Zustandes hat die mit der Untersuchung betraute Steuergruppe verschiedene Szenarien entwickelt und ein Immobilien-Portfolio erstellt.

Die Zwischenergebnisse wurden an drei Workshops mit einer Begleitgruppe mit öffentlicher Beteiligung gespiegelt. Gespräche mit den Stadtbehörden bestätigten, dass sich das Areal im Entwicklungsgebiet «Hard» für die Erstellung von Wohnungen und die Errichtung eines Quartierzentrums eignet.

Die Steuergruppe hat auf Grundlage ihrer Erkenntnisse dem KGR empfohlen, die Immobilienstrategie nach Kapitel 13 (Schlussbericht) «Immobilienstrategie 2040 der Reformierten Kirchgemeinde Langenthal» der KGV zur Genehmigung vorzulegen. Dies umfasst im Wesentlichen folgende Absicht:

«Mit einer Investition von rund einer Million CHF (bis zum Vorliegen einer neuen baurechtlichen Ordnung für das gesamte Zwingliareal im Hard) in den nächsten fünf Jahren wird die Grundlage gelegt für die Erwirtschaftung einer jährlichen Nettorendite von CHF 400'000 bis CHF 700'000 pro Jahr ab rund 10 Jahren. Zur Umsetzung und Sicherstellung der Liquidität bis zu diesem Zeitpunkt ist die Verlagerung der Immobilien im Hard vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen erforderlich.»

3.3 Zustimmung der Kirchgemeinde

Anlässlich der Konsultativabstimmung vom 20. Juni 2024 unterstützte eine grosse Mehrheit das geplante Vorgehen. An der Informationsveranstaltung vom 27. Februar 2025 hat die Steuergruppe das weitere Vorgehen vorgestellt. Die zahlreichen Besucher wurden zur Mitwirkung in drei Workshops eingeladen. Daraus wird erwartet, dass sich die Reformierte Kirche an der Entwicklung des Stadtgebiets «Hard» aktiv beteiligt. In einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit der Stadt Langenthal soll die Kirche bei der Realisierung eines kirchlichen, sozialen und gesellschaftlichen Quartierzentrums im «Hard» eine aktive Rolle spielen. (Am 4. Juni 2025 genehmigte die KGV die Eckwerte zur Immobilienstrategie und am 4. Dezember 2025 die Immobilienstrategie 2040 der KG).

3.4 Kontext und Eingliederung der Immobilienstrategie

Die Immobilienstrategie der KG und dem daraus abgeleiteten Vorhaben das Areal «Hard» zu entwickeln sind eng an die Planungsabsichten der Stadt Langenthal gebunden.

Das gesamte umliegende Areal (Hard-Quartier) nördlich der Bahnlinie ist eines der grössten Entwicklungsgebiete der Stadt Langenthal. Hinsichtlich der nächsten Ortsplanungsrevision wird die Stadt den zukünftigen Anpassungsbedarf für die bestehenden Zonen definieren müssen. Jedoch ist davon auszugehen, dass bis zur rechtskräftigen Anpassung der betreffenden Bauzone durch das ordentliche Verfahren der nächsten Ortsplanungsrevision weit über zehn Jahren zu rechnen ist.

Die Entwicklung des Areals «Hard» (bestehend aus den Parzellen innerhalb der Zone für öffentliche Bauten «ZöN K4» im Besitz der KG) zum aktuellen Zeitpunkt aktiv anzugehen, ist deshalb aus planerischer und verfahrensrechtlicher Sicht richtig. Ein Zuwarten würde die strategische Einflussnahme der KG als Grundeigentümerin entscheidend einschränken und könnte zu nachteiligen planerischen Festlegungen führen. Wird die Entwicklung des Areals nicht aktiv initiiert, ist davon auszugehen, dass das entsprechende Areal im Zuge der anstehenden Ortsplanungsrevision gesamthaft beurteilt wird. Dieses Verfahren folgt primär übergeordneten raumplanerischen Zielsetzungen und lässt nur begrenzten Spielraum für spezifische Lösungen.

Die eigenständige Arealentwicklung ermöglicht die gezielt ortsspezifische Planung, abgestimmt auf die Qualitäten und Potenziale des Areals sowie die direkte Einflussnahme auf die Themen wie Nutzungsdichte, Nutzungsmix, Erschliessung, Freiräume und mögliche Etappierung. Dies verhindert, dass das Areal lediglich als Teil einer gesamthaften planerischen Abwägung behandelt wird, ohne vertiefte Auseinandersetzung mit seinen spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten.

Im Rahmen einer eigenständigen Arealentwicklung können die betroffenen Grundeigentümerschaften ihre Interessen und Vorstellungen, unter Mitwirkung in einem kooperativen Planungsverfahren frühzeitig und strukturiert einbringen. Demgegenüber sind die Einflussmöglichkeiten der Grundeigentümerschaften im formellen Verfahren der Ortsplanungsrevision deutlich eingeschränkt. Der frühzeitige Entwicklungsprozess stärkt die Planungssicherheit und reduziert das Risiko für Nutzungskonflikte.

Ein Abwarten bis zur Ortsplanungsrevision birgt das Risiko, dass für das Areal restriktivere Nutzungsfestlegungen getroffen und das Entwicklungspotenzial nicht ausgeschöpft werden. Dies kann die wirtschaftliche Tragfähigkeit künftiger Projekte beeinträchtigen und zu einer suboptimalen Nutzung des Areals führen. Die frühzeitige Arealentwicklung erlaubt es hingegen, wirtschaftliche, städtebauliche und gesellschaftliche Aspekte integrativ zu betrachten und tragfähige Lösungen zu erarbeiten.

4 Rahmenbedingungen

Das «Zwinglihaus» liegt nördlich des Stadtzentrums, im Hardquartier an der Bäreggstrasse. Bereits 1970 stellte die KG auf der 1960/61 erworbenen Parzelle einen ersten Pavillon auf, um der Bevölkerung des wachsenden Quartiers einen kirchlichen Treffpunkt zu bieten. Kurz darauf begann die Planung eines umfassenden kirchlichen Zentrums, und 1979 wurde das heutige «Zwinglihaus» errichtet. Im Jahr 1980 konnte das neue Zentrum schliesslich feierlich eröffnet werden.

Das «Zwinglihaus», ein Mehrzweckgebäude mit integrierter Kirche, bietet ein vielseitiges Raumangebot. Neben dem Gottesdienstraum mit der vorgelagerten Eingangshalle, dient ein Saal mit einer angegliederten Küche der Gemeinschaft, zwei Zimmer zu Unterrichtszwecken und ein Mehrzweckraum im Kellergeschoss für verschiedene Angebote sind zurzeit an externe Institutionen vermietet.

Das Kirchenzentrum «Zwinglihaus» hat mit seiner Landreserve ein hohes Potenzial für die Mitgestaltung eines neuen, Identität stiftenden Zentrums im Quartier. Die KG möchte in Zusammenarbeit mit der Stadt Langenthal an die Entwicklung des Areals herangehen. Dabei sind die Aspekte zur Realisierung eines kirchlichen, sozialen und gesellschaftlichen Zentrums «Hard» konkret zu entwickeln.

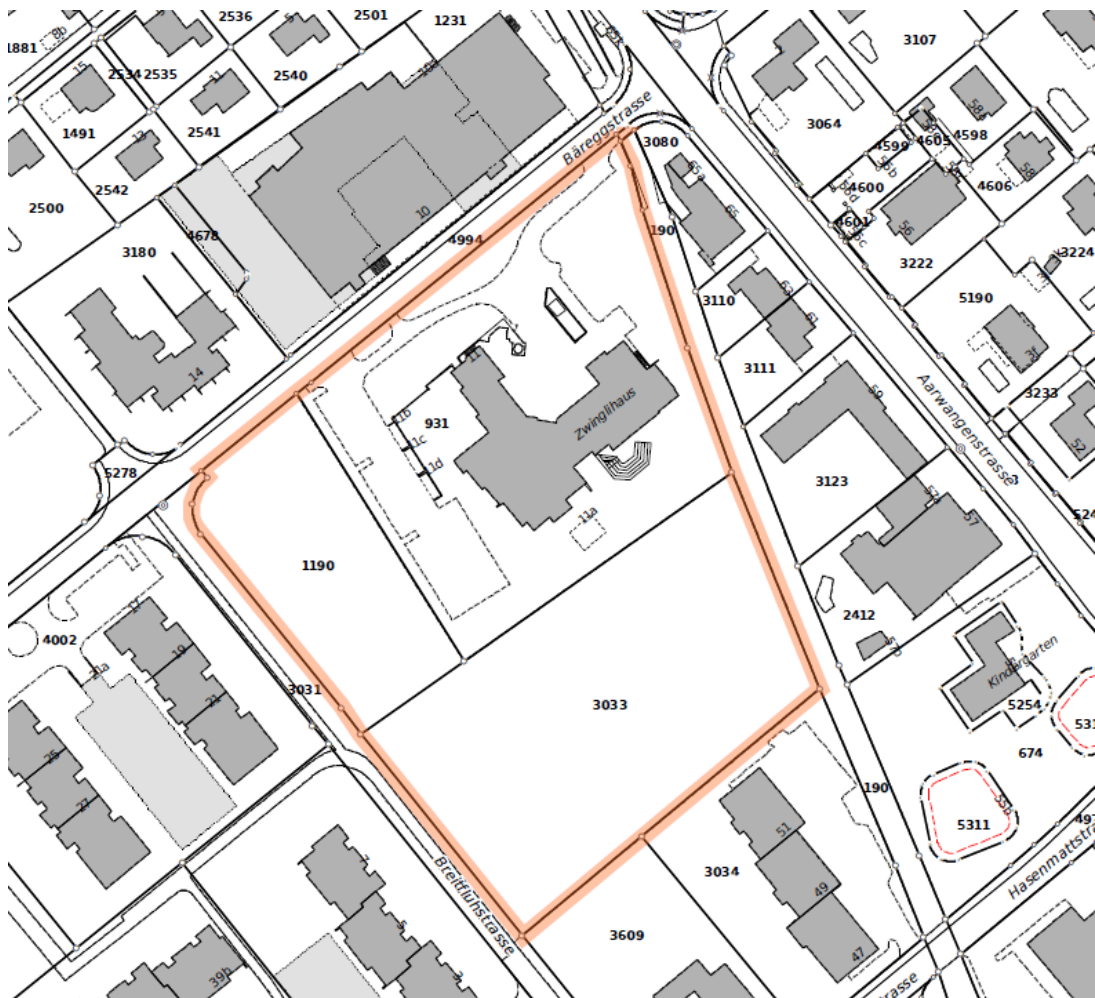
Grundsätzlich verfolgt die KG das Ziel, mit einer Überbauung und anschliessender Vermietung, oder gegebenenfalls durch die Abgabe von Grundstücksteilen im Baurecht, einen langfristigen finanziellen Ertrag zu sichern. Als Zielgrösse wird dabei ein jährlicher Ertrag von CHF 500'000 vorgegeben. Auch die Veräusserung einzelner Parzellen oder Grundstücksteilen wird als mögliche Option in Betracht gezogen.

Damit das Areal im entsprechenden Umfang entwickelt werden kann, wird voraussichtlich eine Umzonung von der ZÖN in eine Wohn- oder Mischzone erforderlich sein. Der genaue Ablauf und das dazu erforderliche Verfahren sind zusammen mit der Stadt noch festzulegen, sowie der Einbezug der relevanten Stakeholder.

4.1 Übersicht Grundlagen

- Immobilienstrategie 2040 der Reformierten Kirchgemeinde Langenthal, «Schlussbericht» genehmigt durch den KGR am 23. Oktober 2025
- Regelmässige Besprechungen mit der Grundeigentümerin – vertreten durch Markus Zahnd (November 2025 – April 2026)
- Diverse Gespräche mit der Stadt Langenthal – Daniela Gaspoz, Fachbereich Stadtentwicklung (November 2025 – April 2026)
- Entscheid des Gemeinderat der Stadt Langenthal vom 13. Mai 2026 für eine gemeinsame Durchführung eines Studienauftrags (Schreiben vom 18. Mai 2026).
- Kantonale und Kommunale Richt- und Nutzungspläne (Baureglement Stadt Langenthal)
- Kommunaler Siedlungsrichtplan der Stadt Langenthal (23. Mai 2017)
- Räumliches Entwicklungskonzept der Stadt Langenthal (23. Mai 2017)
- Entwicklungsstrategie Hard | Bericht – Metron AG (15. Juli 2019)
- Nutzungs- & Entwicklungskonzept Freiraum Hard – BRYUM Landschaftsarchitektur (September 2024)
- Agglomerationsprogramm der 5. Generation (AP5 Gartenagglo), Region Oberaargau
- Regionales Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) 2021 und 2025, Region Oberaargau
- Grundstückdaten-Informationssystem GRUDIS public - Kanton Bern (Dezember 2025)
- Geoportal RegioGIS - Emmental | Oberaargau (Dezember 2025)
- Öffentlich-rechtliche Planunterlagen der Stadt Langenthal – Homepage Stadt Langenthal
- Markt- und Standortanalysen | Datenplattform Wüest Dimension – Wüest Partner AG (März 2026)
- Szenarien zur Bevölkerungsentwicklung der Schweiz und der Kantone 2025 – 2055 | Bundesamt für Statistik BFS 2025
- Trends und Herausforderungen – Zahlen und Hintergründe zum Raumkonzept Schweiz | Bundesamt für Raumentwicklung ARE Mai 2018
- Gemeindecheck Wohnen – Stadt Langenthal | Fahrländer Partner AG (1. Quartal 2026)

4.2 Gesamtübersicht Gebäude und Parzellen



Situation mit Grundstücksnummern (Geoportal des Kantons Bern)

4.3 Siedlungsrichtplan der Stadt Langenthal

Der kommunale Siedlungsrichtplan (SRP) basiert auf dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) und beinhaltet die Formulierung von behördenverbindlichen Festlegungen zu den planungsrelevanten Aspekten der künftigen Stadtentwicklung. Der SRP nimmt Stellung zu räumlichen Entwicklungsfragen und dient der kommunalen Planungsbehörde als Grundlage für die anstehende Revision der baurechtlichen Grundordnung. Diese ist auf Grund der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes notwendig, welche unter anderem darauf abzielt, die Siedlungsentwicklung nach innen zu stärken, ältere in die Jahre gekommene Quartiere zu sanieren und überdimensionierte Bauzonen zu verkleinern.

Die gesamtstädtische Analyse beleuchtet die Entwicklung Langenthals aus unterschiedlichen thematischen Blickwinkeln und gibt Hinweise auf Herausforderungen sowie mögliche Handlungsfelder. Solche bestehen dort, wo auf Grund gewisser Dynamiken zukünftig grössere Veränderungen zu erwarten sind. Für die im Umfeld des «Zwinglihauses», noch unbebauten Baufelder in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN) sieht der Siedlungsrichtplan die Möglichkeit vor, ein Subzentrum (Quartier- bzw. Versorgungszentrum) zu entwickeln. Ergänzende, publikumsorientierte Nutzungen sollen dabei das bestehende Angebot der Detailhandelsunternehmung sowie die Funktionen des «Zwinglihauses» sinnvoll erweitern.

Der Richtplan hält zudem fest, dass mögliche Zentrumsnutzungen und zukünftige Wohnangebote mit der Entwicklung des ESP-Bahnhofs und dem neuen Bahnhofplatz Nord abgestimmt werden müssen. Die Angebote sollen sich möglichst komplementär zueinander entwickeln, um eine kohärente und gut vernetzte Quartiersmitte zu schaffen.

4.4 Entwicklungsstrategie «Hard»

Das Gebiet soll zu einem lebendigen Quartiertreffpunkt weiterentwickelt werden, mit einem klaren Schwerpunkt im Bereich Coop und dem heutigen «Zwinglihaus». Ziel ist es, einen identitätsstiftenden Ort mit zentrumsbildenden Nutzungen zu schaffen, der sowohl für die Quartierbevölkerung als auch für Besucher eine hohe Aufenthaltsqualität bietet.

Eine wesentliche Rolle spielt dabei die räumliche und funktionale Vernetzung. Über die Achse entlang des Hochwasser-Entlastungskanals soll eine starke Verbindung zum Bahnhofsquartier und damit zum Stadtzentrum entstehen. Im Nutzungskonzept bildet die Einkaufsnutzung den zentralen Anziehungspunkt. Ergänzt werden soll diese durch publikumsorientierte Angebote sowie durch Wohnnutzungen, die gezielt soziale und generationenübergreifende Funktionen integrieren.

Städtebaulich ist eine klar gefasste, flächig gestaltete Platzsituation vorgesehen, die als Mittelpunkt des Quartiers fungiert und unterschiedliche Nutzungen miteinander verbindet. Der Freiraum soll dabei sowohl funktional als auch gestalterisch hohe Qualität aufweisen.

Im Bereich Verkehr liegt ein Fokus auf der Sicherstellung und Stärkung der Langsamverkehrsachsen, insbesondere der Verbindung zum Bahnhof. Übergeordnete Fuss- und Veloverbindungen sollen konsequent berücksichtigt und in die Planung integriert werden.

4.5 Entwicklungsabsichten der Stadt

Das Gebiet „Bäregg/Zwinglihaus“ ist aus kommunaler, regionaler und kantonaler Sicht, einer der drei primären Entwicklungsstandorte gemäss Agglomerationsprogramm (AP5 Gartenagglo) für die Stadt Langenthal. Diese sollen in den nächsten Jahren beplant werden mit dem Ziel, die städtebaulichen Entwicklungsmöglichkeiten in einem qualitätssichernden Verfahren bis 2028 auszuloten. Die künftige Zweckbestimmung inkl. der Grundzüge für Überbauung und Gestaltung gilt es dabei neu festzulegen.

Gemäss Siedlungsrichtplan (SRP) handelt es sich beim betroffenen Gebiet «Bäregg/Zwinglihaus» um ein Umstrukturierungsgebiet mit öffentlichem Rückgrat. Das Areal der KG liegt aktuell in der Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN K4) mit Erweiterungsmöglichkeiten im Sinne einer Mischzone und einer maximalen Gebäudehöhe von 10.00 m gemäss aktuell gültigem Baureglement der Stadt Langenthal.

Die Entwicklungsabsichten der Stadt verfolgen für das Areal die Schaffung eines qualitativ hochwertigen Wohnquartiers sowie einen attraktiven Quartiertreffpunkt «Bäregg» mit zentrumsbildenden Nutzungen und starker Verbindung über die Achse Hochwasser-Entlastungskanal zum Bahnhofsquartier, entsprechend dem Nutzungs- und Entwicklungskonzept Freiraum Hard (als eine von der Stadt eingereichte Massnahme im AP5 Gartenagglo). Innerhalb der Entwicklung soll ein generationendurchmisches Wohnen gemäss SRP geprüft werden.

Dazu ergänzend formuliert die Stadt vorhandene Bedürfnisse verschiedener Akteure nach quartierbezogenen Infrastrukturen, insbesondere einem Mehrzweckraum als Treffpunkt für Quartier und Schulen, Räumen für eine Spielgruppe im Erdgeschoss sowie einem öffentlichen Spielplatz. Diese sind jedoch nicht quantifiziert und entsprechen einer Momentaufnahme.

4.6 Anforderungen an das Planungsverfahren

Die Entwicklung des Areals «Hard» steht in engem Zusammenhang mit angrenzenden Projekten und Räumen im Quartier. Entsprechend bestehen seitens der Stadt Langenthal klare inhaltliche Anforderungen an das Verfahren. Dazu gehören die Sicherstellung und Einbindung der planerischen Abhängigkeiten und Schnittstellen. Demzufolge hat der Betrachtungsperimeter die angrenzenden Nutzungen wie Coop, Alterssiedlung, Kirche und Spielplatz mit einzuschliessen.

Als Schwerpunkte werden flexible und generationengerechte Wohnformen, qualitativ hochwertige und naturnahe Freiräume, architektonische Vielfalt sowie die Förderung sozialer Nachhaltigkeit und lebendiger Erdgeschosszonen definiert.

Das Verfahren soll als Studienauftrag nach SIA 143 (Ordnung für Studienaufträge) durchgeführt werden. Für die Qualitätssicherung ist ein externes Mandat vorzusehen, das durch die Stadt vergeben und durch die Grundeigentümerschaften mitbestimmt und grösstenteils finanziert wird. Grundlage bildet eine Planungsvereinbarung, die nach Beschluss des KGR und den Gemeinderat zur Anwendung kommt.

4.7 Öffentliches Interesse

Im Rahmen des Planungsverfahrens erachtet die Stadtentwicklung es notwendig, unterschiedlicher Interessensgruppen sowie der Bevölkerung Partizipationsmöglichkeiten anzubieten. Dies insbesondere auf Grund der vielfältigen Nutzerbedürfnisse, welche für das Gebiet vorherrschen.

Aus Sicht der strategischen Entwicklung ist dies kritisch zu betrachten, da die KG bereits im Rahmen der Immobilienstrategie ein öffentliches Partizipationsverfahren mit mehreren Workshops durchgeführt hat. Daraus liegen bereits aussagekräftige Aussagen von den Teilnehmenden vor, worüber in der Öffentlichkeit breit informiert wurde und im Schlussbericht zur Immobilienstrategie festgehalten wurden. Das Resultat dient aus Sicht der Grundeigentümerschaft ausreichend als Grundlage für ein qualitätssicherndes Verfahren. Zudem bestehen Vorbehalte zu einem möglichen Interessenskonflikt zwischen den Bedürfnissen der Öffentlichkeit und den Interessen der KG hinsichtlich einer Investorentauglichen Entwicklung des Areals.

Ein Infoanlass im Rahmen der Erarbeitung des Programms zum Verfahren mit der Möglichkeit einer Partizipation am Anlass selbst kann aus Sicht der KG jedoch in Erwägung gezogen werden.

4.8 Finanzierung und Vorgehen

Die finanzielle Trägerschaft basiert auf einem Zusammenspiel verschiedener Akteure. Die Stadt stellt zwar aufgrund der übergeordneten Bedeutung der Entwicklung eine finanzielle Beteiligung in Aussicht, der Betrag dürfte allerdings (abhängig von den eigenen Bedürfnissen der Stadt) eher gering ausfallen. Demzufolge ist neben der Stadt vor allem die Beteiligung der privaten Grundeigentümerschaften gefordert. Konkret sind dies die KG und allfällige Dritte. In diesem Zusammenhang ist auch deren Mitwirkung im weiteren Verlauf zu prüfen und zu konkretisieren.

Das weitere Vorgehen auf Seite Stadt bedingt einen Grundsatzentscheid des Gemeinderats, die Präzisierung der städtischen Bedürfnisse sowie die Erarbeitung der Planungsvereinbarung zusammen mit den beteiligten Grundeigentümern. Anschliessend folgen die üblichen Verfahrensschritte mit der Ausschreibung des externen Mandats, der Ausarbeitung des Verfahrensprogramms, der Bestimmung der Teams und Jury sowie die entsprechenden Beschlüsse des Gemeinderats.

5 Ziele und Kriterien

Mit der Umsetzung der Immobilienstrategie, insbesondere der Arealentwicklung «Hard», sollen langfristig finanzielle Mittel generiert werden, die es der KG Langenthal auch zukünftig ermöglichen, ihre in der Verfassung und im Leitbild verankerten Aufgaben zu erfüllen. Gleichzeitig steht eine Immobilienentwicklung, die sich ausschliesslich am wirtschaftlichen Erfolg orientiert, im Spannungsfeld zum Selbstverständnis der Kirche. Es ist daher naheliegend, dass die Balance zwischen finanziellen Zielen und der Erfüllung des kirchlichen Auftrags anspruchsvoll ist und ein hohes Mass an sorgfältiger Abwägung erfordert.

Die Arealentwicklung «Hard» soll einen aktiven Beitrag zur qualitätsvollen Innenentwicklung leisten und durch eine abgestimmte Planung die übergeordneten Ziele der KG konstruktiv unterstützen. Voraussetzung dafür ist ein wirtschaftlich verantwortungsvolles und vorausschauendes Planen und Handeln.

5.1 Allgemeine Kriterien und gesellschaftliche Aspekte

Mit der Umsetzung des Entwicklungskonzeptes Hard ergeben sich Potentiale für Treffpunkte und Begegnungsorte im Quartier. Dafür braucht es Angebote des Täglichen bedarfs, wie Einkaufen, Café, Coiffeur, etc. Das Quartier muss jedoch nicht vollumfänglich eigenständig sein. Der Stadtteil Hard soll ein Quartier bleiben und nicht eigenständiger Stadtteil werden.

Umfragen haben ergeben, dass das «Bäregg» (Coop) mit dem «Zwinglihaus» als Zentrum empfunden werden, jedoch es dem Gebiet Hard an Quartieridentität fehlt. Neben Begegnungsorte im öffentlichen Raum sollen zukünftige Neuansiedlungen bezahlbaren Wohnraum schaffen und attraktives Wohnen bis ins Alter ermöglichen.

5.2 Kriterien der Stadt für die Umsetzung des Entwicklungskonzepts

Die Stadt sieht in der Entwicklung des Standorts die Möglichkeit einen neuen wegweisenden Anstoss für die urbane Weiterentwicklung des gesamten Quartiers (siehe auch Anhang). Auf Grund dessen wird für das Planungsverfahren eine isolierte Arealentwicklung über die Grundstücke der KG ausgeschlossen. Die mögliche Entwicklung des Areals soll in einem übergeordneten bzw. vorgelagerten Verfahren durch einen erweiterten Perimeter beplant werden. Dieser umfasst mindestens den angrenzenden Strassenraum bis zur Fassadenkante der umliegenden Parzellen.

Die Stadt Langenthal hat dahingehend einer gemeinsamen Durchführung eines Studienauftrags mit der KG im Grundsatz zugestimmt.

Dabei verfolgt die Stadt folgende Interessen:

- Begegnungsräume und Treffpunkte für Bewohner und Bewohnerinnen zu schaffen
- Öffentliche oder publikumsorientierte Nutzungen als Anziehungspunkte anzusiedeln
- Die Umgebung und Gestaltung des Strassenraums einzubeziehen

Die Stadt stellt zudem fest, dass der Bedarf an altersgerechtem Wohnraum mit ergänzendem Dienstleistungsangebot im betreffenden Gebiet wächst.

5.3 Interessen verschiedener Akteure im Umfeld

Die Stadtentwicklung hat die im voraussichtlichen Planungssperimeter einbezogenen Akteure und Grundeigentümer im Rahmen der Gespräche, über das angestrebte Planungsverfahren informiert und eingeladen sich an dem Prozess zu beteiligen.

Die verschiedenen Akteure wurden auf mögliche Bedürfnisse für einen zukünftige Nutzung erfragt, in welchem Umfang diese im Gesamtkontext und konkret in der weiteren Entwicklung zu berücksichtigen sind, ist in der Erarbeitung des Programms zum Studienauftrag zu ermitteln.

5.4 Kriterien der Kirchgemeinde zur Arealentwicklung

Die KG als Grundeigentümerin bekennt sich mit der verabschiedeten Immobilienstrategie klar zum Standort «Hard» und möchte auch zukünftig im Quartier vor Ort präsent sein. Sie ist bereit, einen sozialdiakonischen Beitrag zum Aufbau und Gelingen des neuen Quartiers zu leisten, sieht sich jedoch

nicht in der Pflicht, ein örtliches Quartierzentrums zu finanzieren und zu betreiben. In welcher Form sowie Umfang die KG zukünftig konkret ihre zukünftige Rolle dort wahrnimmt, ist im Moment offen.

Die KG hat sich vor dem Ausarbeiten einer Planungsvereinbarung mit der Stadt eingehend mit ihren eigenen Bedürfnissen auseinanderzusetzen. Die Planungsvereinbarung bildet eine verbindliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Areals. Einmal festgelegte Inhalte können nachträglich nur schwer oder eingeschränkt korrigiert werden.

Werden die eigenen Bedürfnisse im Vorfeld nicht hinreichend konkretisiert, besteht die Gefahr, dass die Behörden die Richtung vorgeben. Vor diesem Hintergrund ist es wesentlich, die eigenen Interessen frühzeitig zu klären und aktiv in den Planungsprozess einzubringen, um die Richtung aktiv mitgestalten zu können und nicht primär durch behördliche Vorgaben bestimmen zu lassen.

Das klare Verständnis der eigenen Bedürfnisse stärkt zudem die Verhandlungsposition der KG. Es ermöglicht, Forderungen präzise zu formulieren, Verhandlungen fundiert zu führen und sachgerechte Kompromisse einzugehen. Gleichzeitig trägt dies zu einer effizienteren Prozessgestaltung bei und begünstigt ausgewogene Lösungen im Interesse sämtlicher Beteiligten.

5.5 Voraussetzung zur weiteren Entwicklung

Um die Entwicklung des Areals weiter vorantreiben zu können, erklärt sich die Stadt bereit ein entsprechendes Verfahren auch ohne die innerhalb des Planungssperimeters direkt betroffenen, diesbezüglich desinteressierten Grundeigentümerschaften (insbesondere Coop) durchzuführen. Mit dem Resultat und den gewonnenen Erkenntnissen aus diesem Verfahren kann eine ÜO für das Areal «Zwinglihaus» abgeleitet werden. Diese Vorgehensweise ist aus Sicht der Stadtentwicklung der schnellstmögliche Entwicklungsprozess, mit dem die angestrebten städtebaulichen Qualitäten erreicht werden können.

Das Vorgehen setzt allerdings die konkrete Ausgestaltung einer entsprechenden Planungsvereinbarung mit der Stadt sowie die notwendige politische Zustimmung voraus. In dieser sind die Rahmenbedingungen für das Planungsverfahren im Detail zu gestalten und auf die Bedürfnisse der Beteiligten abzustimmen.

5.6 Alternativen und Optionen

Alternativ zur Entwicklung mittels Erwirkung einer neuen Grundnutzungsordnung (ÜO) für das Areal besteht die Möglichkeit, die Arealentwicklung innerhalb der bestehenden Zone für öffentlichen Nutzung (ZöN) auf Basis eines verwaltungsrechtlichen Vertrags zu realisieren. Dabei könnten Wohnnutzungen realisiert werden unter der Voraussetzung, dass die Nutzung an ein Angebot von Dienstleistungen im öffentlichen Interesse, wie beispielsweise «Betreutes Wohnen», gebunden ist.

Im Rahmen der für diese Phase getroffenen Abklärungen wurden Referenzprojekte identifiziert, bei denen Wohnnutzungen in der ZöN auf Basis eines verwaltungsrechtlichen Vertrags realisiert wurden. Die Frage, ob und in welchem Umfang eine solche Wohnnutzung innerhalb der bestehenden ZöN für das Areal «Hard» möglich wäre, konnte mit der Stadt nicht abschliessend geklärt werden und somit bleibt die Frage aktuell unbeantwortet.

Dennoch bietet dieser Lösungsansatz vielerlei Chancen, da unter anderem hierfür keine Umzonung notwendig wäre. Was in der Folge ein kürzeres Verfahren, mehr Sicherheit, sowie die Möglichkeit ein nachhaltiges Projekt mit öffentlich, sozialem Charakter von regionaler Bedeutung zu realisieren. Allerdings ist davon auszugehen, dass bei diesem Vorgehen die Erhöhung der potenziell möglichen Ausnützung des Areals begrenzt bleibt.

Zudem bedingt dieser Ansatz das Bekenntnis der lokalen Politik und die Bereitschaft zu einer offenen und unkonventionellen Auslegung der raumplanerischen Vorgaben sowie engen Zusammenarbeit der Beteiligten.

6 Entwicklungsaussichten und Einschätzung

Die potenzielle Entwicklung der kommenden zehn Jahre wird auf Basis der aktuellen Daten abgeschätzt und mit der definierten Entwicklungsstrategie abgeglichen. Dennoch handelt es sich um eine Prognose, die versucht, vergangene Trends unter Berücksichtigung aktueller Rahmenbedingungen in die Zukunft zu projizieren. Die Prognose beruht zudem auf der Annahme, dass die massgeblichen Faktoren in ihrer Art und Intensität auch in Zukunft bestehen bleiben.

6.1 Allgemeine Entwicklungsfaktoren / Demographie

Die demografische Entwicklung stellt einen zentralen Bestimmungsfaktor für die Nachfrage nach Wohnraum dar und beeinflusst entsprechend sowohl Immobilienpreise als auch das Niveau der Mieten. Auf Grund der aktuell angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt bleibt die Nachfrage nach Wohnraum in der Schweiz weiterhin hoch.

Gemäss den provisorischen Daten des Bundesamts für Statistik (BFS) ist die ständige Wohnbevölkerung der Schweiz im Jahr 2024 um rund 86 600 Personen gewachsen, was einer Zunahme von 1,0 % entspricht. Dieses Wachstum steht in engem Zusammenhang mit der weiterhin robusten wirtschaftlichen Entwicklung der Schweiz. Insbesondere der anhaltende Fachkräftemangel führt zu einer verstärkten Rekrutierung von Arbeitskräften aus dem Ausland. Zusätzlich trägt die Statusänderung von Geflüchteten aus der Ukraine mit Schutzstatus S, die nach zwölf Monaten Aufenthalt zur ständigen Wohnbevölkerung gezählt werden, zum Bevölkerungsanstieg bei. Der natürliche Bevölkerungszuwachs leistet hingegen nur einen geringen Beitrag zum Gesamtwachstum. Dies ist auf den seit 2022 anhaltenden Rückgang der Geburtenzahlen zurückzuführen, der sich auch im Jahr 2024 fortgesetzt hat.

Im Vergleich zum aussergewöhnlich hohen Wachstum im Jahr 2023 hat sich das Tempo des Bevölkerungswachstums im Jahr 2024 zwar verlangsamt, bleibt jedoch überdurchschnittlich. Vor dem Hintergrund der anhaltend starken Zuwanderung ist weiterhin von einer hohen Nachfrage nach Wohnraum auszugehen. Mittelfristig ist jedoch mit einer graduellen Abschwächung der Wachstumsraten zu rechnen. Gründe hierfür sind insbesondere die fortschreitende Alterung der Bevölkerung sowie die anhaltend niedrige Geburtenrate, welche den Geburtenüberschuss weiter reduzieren. Darüber hinaus dürfte die demografische Entwicklung in den grossen Nachbarländern, – namentlich Frankreich, Deutschland und Italien – künftig dämpfend auf die Zuwanderung in die Schweiz wirken. Die Alterung der Bevölkerung in diesen Ländern führt zu einem Rückgang der Erwerbsbevölkerung und damit potenziell zu geringeren Migrationsströmen aus diesen Ländern.

6.2 Regionale Entwicklungsfaktoren

Die regionale Bevölkerungsentwicklung wird durch ein Zusammenspiel verschiedener Faktoren bestimmt, darunter das Wachstum der Beschäftigung, die Verfügbarkeit von Wohnraum, steuerliche Rahmenbedingungen sowie die verkehrstechnische Erreichbarkeit. In der Vergangenheit entfiel ein erheblicher Anteil des gesamtschweizerischen Bevölkerungswachstums auf die Kantone Zürich, Waadt und Aargau, die zusammen über ein Drittel des Wachstums ausmachten. Während insbesondere das Mittelland eine dynamische Entwicklung verzeichnet, stagniert die Bevölkerungszahl in zahlreichen peripheren Regionen.

Das Regionale Gesamtverkehrs- und Siedlungskonzept (RGSK) der Region Oberaargau fungiert als übergeordnetes strategisches Planungsinstrument zur Koordination der räumlichen Entwicklung und der Verkehrsinfrastruktur der Region. Zielsetzung ist die langfristige Sicherstellung einer nachhaltigen Entwicklung des Lebens-, Wirtschafts- und Naturraums unter Berücksichtigung raumplanerischer, funktionaler und ökologischer Anforderungen.

Die prognostizierte Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung soll primär in gut erschlossenen, zentralen Lagen konzentriert werden. Innerhalb des regionalen Zentrumsystems nimmt die Stadt Langenthal die Funktion des Hauptzentrums ein, während den Subzentren Herzogenbuchsee, Huttwil und Niederbipp ergänzende Versorgungs- und Entwicklungsfunktionen zukommen. Gemäss RGSK wird für das Kerngebiet von Langenthal ein Bevölkerungswachstum innerhalb von 10 Jahren bis 2030 von rund 12 % angestrebt. Demgegenüber weist der kantonale Richtplan für die Gesamtregion Oberaargau für den gleichen Zeitraum ein Wachstum von rund 6,8 % aus.

6.3 Lokale Entwicklungsfaktoren

Zur Bewältigung des erwarteten Wachstums wird eine konsequente Innenentwicklungsstrategie verfolgt. Diese umfasst die bauliche Verdichtung bestehender Siedlungsstrukturen, die Aktivierung und Nutzung vorhandener Bauzonenreserven sowie – unter spezifischen Rahmenbedingungen – die Vornahme gezielter Neueinzonungen. Die räumliche Steuerung der Entwicklung orientiert sich dabei an Kriterien wie Erschliessungsqualität, Lagegunst und funktionaler Einbindung.

Den regionalen Zentren wird eine zentrale Rolle als Arbeitsplatzstandorte, multifunktionale Versorgungsräume sowie Verkehrsknotenpunkte zugewiesen. In diesem Zusammenhang erfolgt die prioritäre Zuordnung überkommunaler Nutzungen – darunter regionale Entwicklungsgebiete, Bildungs- und Gesundheitseinrichtungen sowie Sport- und Freizeitinfrastrukturen – in diesen räumlichen Schwerpunkten.

Parallel zur Siedlungsentwicklung wird dem Erhalt und der qualitativen Weiterentwicklung siedlungsprägender Freiräume Rechnung getragen. Diese übernehmen sowohl Funktionen der Naherholung als auch der ökologischen Vernetzung und tragen zur Sicherung der räumlichen Qualität bei.

Der zusätzliche Baulandbedarf infolge des prognostizierten Wachstums kann in Langenthal und dessen Agglomeration grundsätzlich mittelfristig durch die bestehenden Bauzonenreserven im Wohnbereich gedeckt werden. Einschränkend ist jedoch festzuhalten, dass diese Reserven hinsichtlich Lagequalität, Verfügbarkeit und Mobilisierbarkeit heterogene Eigenschaften aufweisen, was die effektive Umsetzung der angestrebten Entwicklungsziele potenziell limitiert. Dies trifft auch für die Stadt Langenthal zu.

7 Marktanalyse und Perspektiven

7.1 Allgemeine Standortfaktoren und Entwicklungsperspektiven

Die übergeordneten Planungsinstrumente der Stadt Langenthal, insbesondere der Siedlungsrichtplan sowie das räumliche Entwicklungskonzept, gehen bis zum Jahr 2030 von einem moderaten Bevölkerungswachstum aus. Diese Prognosen basieren jedoch auf Datengrundlagen, die vor dem Jahr 2016 erhoben wurden und sind daher nur eingeschränkt geeignet, die aktuellen und zukünftigen Marktentwicklungen präzise abzubilden.

Neuere Studien zur Bevölkerungsentwicklung auf nationaler und kantonaler Ebene prognostizieren für den Zeitraum 2025 bis 2055 ein moderates Wachstum von rund 5 % in der Region. Ergänzend dazu zeigt der Gemeindecheck Wohnen von Fahrländer Partner für die Stadt Langenthal ein Wachstumsszenario von rund 4,5 % bis zum Jahr 2040. Dies entspricht einem Zuwachs von etwa 500 Haushalten, wovon rund 300 Haushalte dem Mietwohnungssegment zuzuordnen sind.

Perspektiven 2040 (Wohnen) Stadt Langenthal*

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2024 - 2040	-229	-1.4%	730	4.5%	1'693	10.5%
Veränderung Anzahl Haushalte 2024 - 2040	71	0.9%	495	6.5%	916	12.1%
Zusatznachfrage MWG 2024 - 2040	26	0.5%	276	5.4%	525	10.2%
Zusatznachfrage Wohneigentum 2024 - 2040	45	1.8%	218	8.9%	391	15.9%
Relatives Wertsteigerungspotenzial MWG						Potenzial vorhanden (2)

Legende: -5 bis -2: Potenzielles Verlustrisiko, -1: Unter-Performance, 0: Neutral, 1 bis 2: Potenzial vorhanden, 3 bis 4: Erhebliches Potenzial, 5: Hohes Potenzial.

* Im Prospektivmodell 2025 wurden die aktualisierten Bevölkerungsszenarien für die Schweiz (BFS, 2025) sowie die langfristigen Branchenszenarien nach MS-Regionen (ARE, BFE, 2025) integriert. Im Zuge der Integration dieser neuen Datengrundlagen wurde das Prospektivmodell weiterentwickelt.

Quelle: Prospektivmodell 2025 Fahrländer Partner; weitere Informationen im Glossar 11.

Perspektiven 2040 (Wohnen) MS-Region Oberaargau*

	Stagnation		Trend		Prosperität	
Bevölkerungswachstum 2024 - 2040	-1'944	-2.2%	3'011	3.5%	7'981	9.2%
Veränderung Anzahl Haushalte 2024 - 2040	37	0.1%	2'137	5.5%	4'225	10.8%
Zusatznachfrage MWG 2024 - 2040	-53	-0.3%	972	4.8%	1'990	9.9%
Zusatznachfrage Wohneigentum 2024 - 2040	90	0.5%	1'165	6.1%	2'234	11.8%

* Im Prospektivmodell 2025 wurden die aktualisierten Bevölkerungsszenarien für die Schweiz (BFS, 2025) sowie die langfristigen Branchenszenarien nach MS-Regionen (ARE, BFE, 2025) integriert. Im Zuge der Integration dieser neuen Datengrundlagen wurde das Prospektivmodell weiterentwickelt.

Quelle: Prospektivmodell 2025 Fahrländer Partner; weitere Informationen im Glossar 11.

Dem gegenüber steht ein erhebliches Angebotspotenzial. Eigene Recherchen zu laufenden und geplanten Wohnbauprojekten sowie bestehenden Reserven innerhalb gültiger Zonenpläne zeigen, dass allein in der Stadt Langenthal ein Potenzial für rund 900 bis 1'000 zusätzlichen Wohnungen besteht. Weiter besteht in der Region durch zwei grössere Arealentwicklungen im direkten Umfeld des Bahnhofs Herzogenbuchsee weitere Kapazität für den Bau von etwa 900 Wohnungen.

7.2 Wohnflächenmarkt

Ausgehend von den durch Fahrländer Partner ermittelten Marktmieten für die Stadt Langenthal ergibt sich für Wohnnutzungen ein durchschnittlicher Mietzins von CHF 240.– pro m² Hauptnutzfläche. Dieser Wert wird den nachfolgenden Modellrechnungen zugrunde gelegt. Die Daten zu Geschäftsflächen wurden nicht weiter berücksichtigt, da die durchgeführten Modellrechnungen ausschliesslich auf die Wohnnutzung ausgerichtet sind.

9 Marktwerte, Marktmieten, Preisniveaus (MWG)

Stadt Langenthal, Ortschaft Langenthal

Marktmieten (netto) von Wohnungen	Neubau*		Altbau**	
	CHF/m ² a	CHF/Monat	CHF/m ² a	CHF/Monat
Ortschaft Langenthal				
4.5-Zimmer-Wohnung (110 m ² / 100 m ² HNF SIA 416)	218	2'000	187	1'560
3.5-Zimmer-Wohnung (90 m ² / 80 m ² HNF SIA 416)	227	1'700	195	1'300
2.5-Zimmer-Wohnung (65 m ² / 60 m ² HNF SIA 416)	246	1'335	210	1'050
1.5-Zimmer-Wohnung (40 m ² / 35 m ² HNF SIA 416)	273	910	237	690

* im 1. OG, durchschnittlich ausgebaut, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

** Baujahr vor 30 Jahren, Zustand intakt-gut, im 1. OG, Balkon vorhanden, durchschnittliche Mikrolage.

Quelle: IMBAS Fahrländer Partner; weitere Informationen im Glossar 5. Die Modelle basieren auf Transaktionsdaten mit Stand per 31. Dezember 2025.

7.3 Erkenntnisse aus der Marktanalyse

Die Analyse der aktuellen Marktsituation sowie der absehbaren Entwicklungen zeigt, dass derzeit kein akuter Nachfrageüberhang auf dem Wohnungsmarkt in der Region besteht. Vielmehr deutet die Gegenüberstellung von prognostizierter Nachfrage und vorhandenem beziehungsweise absehbarem Angebot auf eine eher entspannte Marktlage hin – auch im mittelfristigen Horizont.

Trotz dieser Ausgangslage verfügt das betrachtete Areal «Hard» über ein grundsätzliches Entwicklungspotenzial. Die Lage innerhalb eines zentralen Entwicklungsschwerpunkts der Stadt Langenthal spricht für eine langfristige strategische Bedeutung. Gleichzeitig wird deutlich, dass die bestehenden raumplanerischen Rahmenbedingungen eine zeitnahe und wirtschaftlich optimale Entwicklung derzeit einschränken.

Vor diesem Hintergrund sind insbesondere die Stadtplanung und die politischen Entscheidungsträger gefordert, geeignete Voraussetzungen für eine qualitätsvolle und marktgerechte Entwicklung zu schaffen.

7.4 Ableitung für die strategische Entwicklung

Auf Grund der aktuell bestehenden Reserven und laufenden Planungsverfahren besteht kurzfristig kein unmittelbarer Handlungsdruck zur Schaffung zusätzlichen Wohnraums. Demzufolge ist die Nachfrage rein wohnorientierter Projekte am Marktsicht entsprechend begrenzt.

Dies kann sich für Entwicklungsprojekte dämpfend auf das Investoreninteresse auswirken und sollte in strategischen Überlegungen entsprechend berücksichtigt werden.

Gleichzeitig eröffnet die mittel- bis langfristige Perspektive durchaus Entwicklungschancen. Eine etappierte, flexible und bedarfsgerechte Entwicklung für das Areal «Hard» erscheint dabei als zielführender Ansatz, um auf veränderte Marktbedingungen reagieren zu können.

Zentral bleibt jedoch die Feststellung, dass die bestehenden planungsrechtlichen Rahmenbedingungen eine wesentliche Restriktion darstellen. Deren Anpassung setzt politische Entscheidungsprozesse voraus und ist mit entsprechenden zeitlichen Unsicherheiten verbunden.

8 Machbarkeitsstudie

8.1 Allgemeine Voraussetzung zur städtebaulichen Studie

Die vorliegende Bebauungsstudie dient ausschliesslich der Untersuchung und Beurteilung einer möglichen Bebauungsdichte auf dem Areal. Die gewählten Baukörper dienen ausschliesslich der quantitativen Untersuchung des Standorts. Sie machen keinerlei Aussagen zur städtebaulichen Qualität oder einer möglichen Bebauung des Areals. Insbesondere sind deren Körnung, Lage und Ausrichtung nicht richtungsweisend für eine qualitativ hochwertige Bebauung im städtebaulichen Sinn. Und somit nicht als städtebauliches oder architektonisches Leitbild zu verstehen.

Ziel der Studie ist es, Aussagen zur maximal verträglichen baulichen Dichte zu ermöglichen und diese in Relation zu den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des Projekts zu setzen.

Die Bebauungsstudie bildet somit eine rein schematische Grundlage zur Beurteilung der Flächenausnutzung und der wirtschaftlichen Machbarkeit und stellt keine Vorfestlegung für eine spätere architektonische oder städtebauliche Ausarbeitung dar.

8.2 Bebauungsdichte und Ausnutzungsziffer

Die unterschiedlichen Varianten der Machbarkeitsstudie verdeutlichen, dass die mögliche Ausnutzung des Areals wesentlich von der städtebaulichen Körnung, der Setzung und Ausrichtung der Baukörper sowie insbesondere von der Gewichtung der Freiräume abhängt. Bei einer überwiegend dreigeschossigen Bebauung ergibt sich, unter Berücksichtigung angemessener Abstände, Erschliessungs- und Freiflächen, über alle Varianten eine realistische Ausnutzungsziffer im Bereich von 0.8 bis 0.9. Dies entspricht dem aktuell zulässigen Mass der Dichte innerhalb der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Zone für öffentliche Nutzung (ZöN) sowie der Annahme einer entsprechenden viergeschossigen Wohnzone (W4) gemäss Baureglement der Stadt Langenthal.

Für die angestrebte Arealentwicklung ist von einer mittleren Bebauungsdichte auszugehen, welche sich im städtebaulich verträglichen Mass zwischen drei und fünf Geschossen bewegt. Dies erlaubt unter Einhaltung qualitativer Anforderungen an Freiraum, Besonnung und Massstäblichkeit, bei einer effizienten Flächennutzung, eine Bebauungsdichte mit einer Ausnutzungsziffer zwischen 0.8 und 1.5 für das Areal. Diese ist abhängig davon, ob das bestehende «Zwinglihaus» in die Arealbebauung mit einbezogen wird oder nicht. Mit dessen Fortbestand in der heutigen Lage und Form lassen sich lediglich tiefere Werte zwischen 0.6 bis 0.8 erzielen.

8.3 Städtebauliches Potential

Das Quartier Hard, insbesondere das Gebiet «Bäregg/Zwinglihaus», bietet ein erhebliches Entwicklungspotenzial. Für Investoren und Grundeigentümer mit Baulandreserven ergeben sich hier attraktive Chancen. Ziel ist es, das Quartier zu einem lebendigen, gut erschlossenen Standort von hoher Qualität durch hochwertige Freiräume und umfassender Versorgung zu entwickeln.

Insgesamt liegt das Potenzial der Entwicklung des Areals «Hard» in einer ausgewogenen Kombination von Verdichtung und Freiraumsicherung. Eine kompakte Bebauung mit durchmischter Nutzung, ergänzt durch hochwertige, gut gestaltete und öffentlich zugängliche Freiräume. So kann eine urban geprägte, zugleich aber lebenswerte Bebauung mit eigenständigem Charakter entstehen.

8.4 Bebauungsdichte und Freiräume

Der Stadtteil (Hard-Quartier) weist heute eine vorwiegend durch dreigeschossige Wohnbauten geprägte, eher moderate bauliche Dichte auf. Vor dem Hintergrund der angestrebten Transformation zu einem lebendigen und Nutzungsgemischten Quartier bietet sich jedoch ein erhebliches Potenzial für eine qualitätsvolle Nachverdichtung. In diesem Zusammenhang kann das Areal «Hard» einen wesentlichen Beitrag leisten.

Hinsichtlich eines qualitätsichernden Verfahrens erscheint eine mittlere bis erhöhte bauliche Dichte grundsätzlich verträglich und ortsbaulich sinnvoll. Voraussetzung dafür ist eine sorgfältige Abstimmung von Bebauung, Freiraum und Erschliessung.

Eine dichtere Bebauung kann insbesondere entlang der Hauptachsen Bützberg- und Aarwangenstrasse sowie an städtebaulich markanten Punkten vorgesehen werden. Dabei ist eine differenzierte Höhenentwicklung anzustreben. Während die bestehende Körnung mit drei Geschossen als Referenz für die Einbettung in den Bestand dient, können punktuell höhere Baukörper als Akzentuierungen eingesetzt werden.

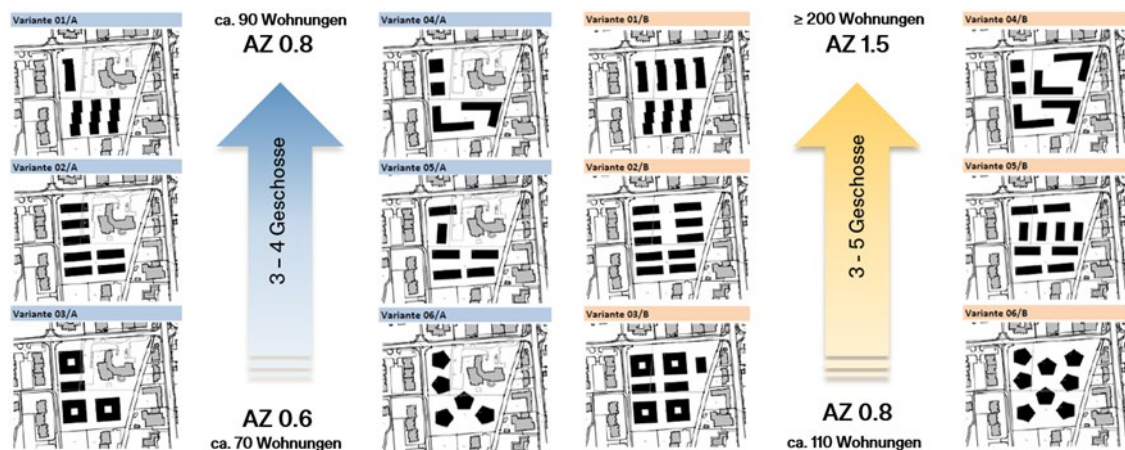
Parallel zur baulichen Verdichtung kommt der Qualität und Vernetzung der Freiräume eine zentrale Bedeutung zu. Der zwischen den Hauptachsen liegende Freiraum bildet das Rückgrat des Quartiers und ist als zusammenhängender, identitätsstiftender Aufenthalts- und Begegnungsraum zu stärken. Durch gezielte Inwertsetzung, klare Zonierung sowie eine gute Zugänglichkeit kann er die höhere Dichte kompensieren und wesentlich zur Wohn- und Lebensqualität beitragen.

8.5 Erkenntnisse aus der Machbarkeitsstudie

Insgesamt kann aus der Machbarkeitsstudie geschlossen werden, dass eine verträgliche, marktfähige und realisierbare Dichte des Areals im Bereich einer Ausnutzungsziffer (AZ) zwischen 1.0 bis 1.2 liegt. Voraussetzung hierfür sind eine sorgfältige städtebauliche Ausformulierung, eine qualitätsvolle architektonische Umsetzung sowie die Sicherstellung angemessener Freiräume und funktionaler Erschliessungsstrukturen. Die konkrete Obergrenze der Bebauungsdichte ist basierend auf einem qualitätssichernden Planungsverfahren festzulegen.

Im Rahmen der ersten Phase der städtebaulichen Machbarkeitsstudie wurde das Areal anhand verschiedener Bebauungsvarianten analysiert. Dabei wurden unterschiedliche Setzungen und Anordnungen von Baukörpern innerhalb der bestehenden Situation entwickelt und miteinander verglichen. Sämtliche Varianten wurden sowohl unter Einbezug als auch unter Auslassung des bestehenden Gebäudes betrachtet, um die jeweiligen Auswirkungen auf die räumliche Struktur und Nutzungsmöglichkeiten umfassend zu evaluieren.

Ziel dieser vergleichenden Untersuchung war es, eine optimierte Bebauungsstruktur zu identifizieren, die einerseits eine angemessene bauliche Dichte ermöglicht und andererseits qualitativ hochwertige Freiräume sicherstellt.



Analyse der massvollen Ausnutzung in Bezug der Bebauungsstruktur mit und ohne «Zwinglihaus».

Auf Grundlage der gewonnenen Erkenntnisse konnte in der Folge eine Lösung erarbeitet werden, die sowohl städtebauliche als auch funktionale Anforderungen in ein ausgewogenes Verhältnis bringt. Die weiteren Untersuchungen (siehe auch Anhang) zeigen zudem, dass durch eine differenzierte Höhenstaffelung der Baukörper, insbesondere durch punktuell höher ausgebildete Gebäude, eine zusätzliche Verdichtung möglich ist.

Solche Akzentuierungen ermöglichen eine verbesserte Flächeneffizienz und können gleichzeitig zur Gliederung und Identitätsbildung des Areals beitragen. Die städtebauliche Verträglichkeit sowie die Einbindung in das Umfeld sind dabei mit der erforderlichen Sensibilität zu berücksichtigen.

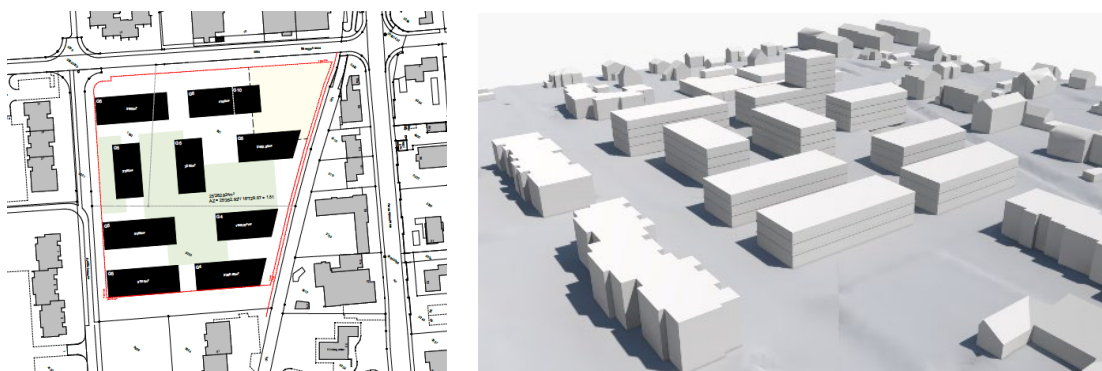


*Bebauungsvariante V_204 über Gesamtareal mit Baukörper 3 und 4 punktuell bis 8 Geschosse
17'402 m² Geschossfläche \cong Ausnutzungsziffer ca. 1.04 (entspricht ca. 120 - 140 Wohnungen).*

Zur Plausibilisierung der erwogenen Dichte wurde eine zusätzliche Variante mit einer alternativen Setzung der Baukörper ausgearbeitet. Auch in dieser Variante zeigt sich, dass die verträgliche Dichte in einem vergleichbaren Rahmen liegt, tendenziell sogar leicht höher ausfällt.

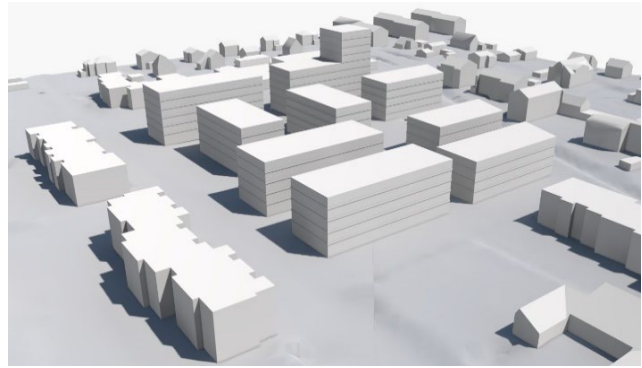
Daraus lässt sich ableiten, dass insbesondere die städtebauliche Setzung, die Höhenentwicklung sowie die qualitative Ausformulierung der Baukörper einen wesentlichen Einfluss auf die maximal verträgliche Ausnutzung haben.

Diesem Umstand ist in einem qualitätsichernden Studienverfahren entsprechend Rechnung zu tragen.



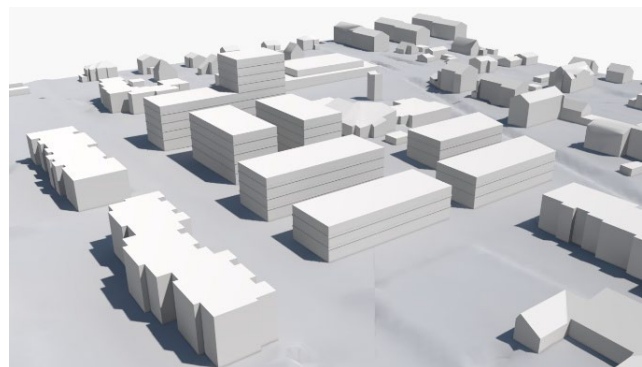
*Bebauungsvariante V_205 über Gesamtareal mit Baukörper 3 und 4 punktuell bis 8 Geschosse
18'020 m² Geschossfläche \cong Ausnutzungsziffer 1.08 (entspricht ca. 130 - 150 Wohnungen).*

Weiter wurde die Variante im Hinblick auf die Auswirkungen einer erhöhten Ausnutzung unter den gegebenen Rahmenbedingungen sowie im Kontext der Ertragsziele der KG geprüft. Dabei zeigt sich, dass die daraus resultierende Höhenentwicklung der Neubauten im Verhältnis zur umliegenden Bebauung, insbesondere bezüglich der Gebäudehöhen (Anzahl Geschosse) die Grenze der städtebaulichen Verträglichkeit voraussichtlich überschreitet.



*Bebauungsvariante V_205 über Gesamtareal mit Baukörper 4 und 6 punktuell bis 10 Geschosse
25'263 m² Geschossfläche \triangleq Ausnützungsziffer ca. 1.51 (entspricht > 200 Wohnungen).*

Nicht zuletzt wurde untersucht, wie sich der Erhalt des «Zwinglihauses» bei gleichbleibender Nutzfläche auf die Höhenentwicklung auswirkt. Dabei zeigt sich ein konsistentes Bild: Die maximal erreichbare Dichte steht in direktem Zusammenhang mit einer im Verhältnis zur Umgebung noch verträglichen Höhenentwicklung. Daraus lässt sich ableiten, dass die obere Grenze der Ausnützung wesentlich durch das städtebaulich verträgliche Mass der Gebäudehöhen bestimmt wird.



*Bebauungsvariante V_205 best. Zwinglihaus mit Baukörper 3 und 5 punktuell bis 9 Geschosse
16'800 m² Geschossfläche \triangleq Ausnützungsziffer ca. 1.0 (entspricht ca. 140 Wohnungen).*

9 Landwertermittlung

9.1 Landwertermittlung mittels Residualwertverfahren

Im Rahmen der vorgenommenen Analyse wird der Wert des Grundstücks nicht isoliert und im aktuellen Zustand betrachtet, sondern im Zusammenhang mit einer möglichen zukünftigen Bebauung beurteilt. Ziel ist es, denjenigen Grundstückswert zu ermitteln, der sich aus einer wirtschaftlich tragfähigen Projektentwicklung ableiten lässt. Zu diesem Zweck wird das sogenannte Residualwertverfahren angewendet. Dieses Verfahren wird insbesondere bei Entwicklungsgrundstücken eingesetzt. Es beantwortet die zentrale Frage, welcher Preis für ein Grundstück maximal bezahlt werden kann, um ein mögliches Bauprojekt wirtschaftlich erfolgreich zu realisieren.

9.2 Methodik des Residualwertverfahren

Das Residualwertverfahren basiert auf einer rückwärtsgerichteten Betrachtung. Ausgangspunkt ist nicht der aktuelle Zustand des Grundstücks, sondern das potenzielle Bauprojekt, das darauf realisiert werden könnte. Die Berechnung erfolgt in drei wesentlichen Schritten.

Zunächst wird abgeschätzt, welcher Gesamterlös mit dem fertigen Projekt erzielt werden kann. Dies kann entweder über erwartete Verkaufserlöse (z. B. bei Eigentumswohnungen) oder über nachhaltig erzielbare Mieterträge (Ertragswert via Kapitalisierung) erfolgen.

Vom erwarteten Erlös werden alle Kosten in Abzug gebracht, die für die Realisierung des Projekts anfallen. Dazu gehören insbesondere die Baukosten, die Planungs- und Nebenkosten, Gebühren sowie die Finanzierungskosten während der Entwicklungs- und Bauzeit. Darüber hinaus kommen die Kosten für die Vermarktung und Verkauf oder Erstvermietung hinzu.

Zusätzlich wird ein unternehmerischer Gewinn berücksichtigt. Dieser ist notwendig, um die Risiken der Projektentwicklung wie beispielsweise Marktschwankungen, Baukostensteigerungen oder Verzögerungen abzudecken.

Der verbleibende Restbetrag nach Abzug aller Kosten (inkl. Mehrwertabgabe vgl. Kap. 9.5) und des Gewinns entspricht dem sogenannten Residualwert. Dieser stellt den maximal wirtschaftlich vertretbaren Grundstückswert dar.

9.3 Bedeutung für die Entwicklung

Für die Entwicklung und die Grundeigentümerin liefert das Residualwertverfahren eine wichtige Orientierung. Es zeigt auf, welches wirtschaftliche Potenzial im Grundstück steckt und macht transparent, wie sich der Grundstückswert aus einem Projekt ableitet. Gleichzeitig dient es als fundierte Grundlage für die Ableitung der Entwicklungsstrategie.

Es gilt zu beachten, dass unterschiedliche Marktteilnehmer aufgrund unterschiedlicher Annahmen zu abweichenden Ergebnissen kommen können. Der tatsächliche Marktpreis ergibt sich, letztlich aus Angebot und Nachfrage sowie aus der individuellen Einschätzung der beteiligten Parteien.

9.4 Allgemeine Voraussetzung für die Berechnung

Die erstellten Berechnungen zur Landwertermittlung gehen von einem mittleren Segment und wirtschaftlichen Faktoren gemäss Marktanalyse (Kapitel 7) aus. Die eingesetzten Faktoren basieren auf Erfahrungswerten und marktkonformen Referenzzahlen. Auch hier gilt zu beachten, dass bereits kleine Veränderungen der eingesetzten Faktoren das Ergebnis in beide Richtungen wesentlich beeinflussen können.

Entscheidenden Einfluss auf den Landwert hat dabei insbesondere auch die realisierbare Nutzung. Nachfolgend wird beispielhaft der residuale Landwert bei einer vertraglichen Dichte gemäss Herleitung und Darstellung in Kapitel 8 ermittelt.

9.5 Einfluss der Mehrwertabschöpfung

In der nachfolgenden Berechnung wird dem residualen Landwert die Mehrwertabgabe gemäss geltendem Reglement über die Mehrwertabgabe der Stadt Langenthal in Abzug gebracht.

Gemäss diesem Reglement schöpft die Stadt Langenthal bei einer Ein-, Um-, oder Aufzonung 30% des planungsbedingten Mehrwerts ab. Mit der Um- bzw Einzonung von der aktuellen ZöN in eine Wohn- oder Mischzone (UeO) und gleichzeitiger Erhöhung der baurechtlich zulässigen Dichte, wird eine Mehrwertabgabe zu leisten sein.

Es ist daher von zentraler Bedeutung, diesen Kostenfaktor frühzeitig in die Kalkulation zu integrieren. Allerdings gilt es hier zu erwähnen, dass die Höhe der effektiven Mehrwertabgabe erst mit Vorliegen eines effektiven Richtprojekts und nach Verhandlungen mit der öffentlichen Hand effektiv festgesetzt werden kann.

Bei komplexen oder städtebaulich bedeutenden Projekten besteht in der Anwendung der Reglemente ein gewisser Interpretationsspielraum, welcher grossen Einfluss auf die effektive Höhe der Mehrwertabgabe hat. Weiter besteht die Möglichkeit mit der Stadt individuelle Vereinbarungen zu verhandeln.

Eine mögliche Verhandlungsstrategie kann darin bestehen, die Mehrwertabgabebeträge zweckgebunden wieder in das Projekt oder dessen Umfeld zu investieren. So etwa in Infrastruktur, Freiräume oder soziale Nutzungen. Dies kann sowohl die Akzeptanz bei der öffentlichen Hand als auch in der Bevölkerung erhöhen. Weitere Verhandlungsoptionen umfassen gestaffelte Zahlungen, Reduktionen bei besonderen Mehrwerten für die Allgemeinheit oder Kompensationen durch planerische Vorteile. Insgesamt erfordert der Umgang mit Mehrwertabschöpfung eine integrierte Betrachtung von Wirtschaftlichkeit, Städtebau und Verhandlungstaktik.

9.6 Residualwert

Ausgehend von der Machbarkeitsstudie (Kapitel 8) werden folgende Flächenkennwerte der Residualwertberechnung zugrunde gelegt:

Parz. Nr.	Grundstücksfläche	AZ	Gf _o	HNF
931	7597 m ²			
1190	2'758 m ²			
3033	6'383 m ²			
Total	16'738 m²	1.1	18'020 m²	14'056 m²

Daraus werden folgende Ertragskennwerte abgeleitet:

	Fläche / Stk.	CHF / m ² / a	CHF / PP / Mt	Ertrag p.a.
Wohnnutzung	14'056 m ²	240.-		3'373'344.-
Parkplätze	140		130.-	218'400.-
Total Ertrag				3'591'744.-

Zur Umrechnung der nachhaltig jährlich erzielbaren Erträge in einen Ertragswert, werden diese Erträge kapitalisiert. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird der Kapitalisierungssatz hergeleitet:

		Referenz nach			
		SIV	SVIT		
Zinssatz für Kapitalkosten		Zinssatz	WACC	Hypothekarzins	Annahme
Referenzzinssatz 1. Hypothek		1.25%			2.10%
Eigenkapital (Anteil, Zinssatz)	35% 3.20%	2.10%			
Fremdkapital (Anteil, Zinssatz)	65% 1.50%				
Betriebskosten		0.3% - 0.6%	0.1% - 0.5%		0.30%
Unterhaltskosten		0.5% - 2.0%	0.2% - 2.2%		0.40%
Verwaltungskosten		0.0% - 0.5%	0.1% - 0.3%		0.20%
Risiko Mietzinsausfälle		0.0% - 0.5%	0.0% - 0.4%		0.20%
Investitionen		0.1% - 1.0%	0.2% - 1.0%		0.20%
Rückstellungen		0.0% - 2.0%	0.0% - 1.6%		0.60%
Bruttokapitalisierungssatz					4.00 %
Ertragswert					89'793'600.-

Die Baukosten gründen wiederum auf der Machbarkeitsstudie und werden über realistische Kostenkennwerte hochgerechnet:

BKP 1	Inkl. Abbruch Zwinglihaus		1'000'000.-
BKP 2	Baukosten Gebäude (Inkl. Honorare)	77'824 m3 x 800.-	62'259'200.-
BKP 4	Umgebung	11'898m2 x 120.-	1'427'760.-
BKP 5	Baunebenkosten	5 %	3'234'348.-
		Total	67'921'308.-
		MwSt. 8.1 %	5'501'626.-
Total Baukosten			73'442'934.-
Entwicklung / Finanzierung / Vermarktung / Risikozuschlag	6%		4'405'376.-
Total Bau- und Entwicklungskosten			77'823'310.-

Dem Ertragswert werden die Erstellungs- und Entwicklungskosten gegenübergestellt und die notwendigen Grundeigentümerkosten abgezogen. Somit ergibt sich ein residualer Landwert:

Residualwert brutto		11'965'290.-
Mehrwertabgabe	Vgl. Kapitel 9.5 / Reglement über die Mehrwertabgabe der Stadt Langental	<i>Annahme: 790'871.-</i>
Erwerbsnebenkosten	2%	239'306.-
Residualer Landwert		10'935'114.-

9.7 Einfluss der Bebauungsdichte

Um die Sensitivität der realisierbaren Dichte in Bezug auf den Landwert weitergehend darzustellen, wurden beispielhafte Vergleichsberechnungen mit höherer oder tieferer Dichte vorgenommen (zur Vergleichbarkeit mit ansonsten gleichbleibenden Parametern).

AZ	GFo	HNF	Ertrag p.a.	Ertragswert	Anlagekosten	Residualer Landwert
0.8	13'390 m ²	10'445 m ²	2'650'000.-	66'270'000.-	58'000'000.-	8'000'000.-
1.1	18'020 m ²	14'056 m ²	3'590'000.-	89'800'000.-	77'800'000.-	10'900'000.-
1.5	25'110 m ²	19'583 m ²	4'990'000.-	124'700'000.-	107'700'000.-	14'800'000.-

9.8 Ableitung von möglichen Nettoerträgen für die Kirchgemeinde

Für die Grundeigentümerschaft können auf Basis des vorangehend ermittelten Landwerts mögliche Optionen zu kurzfristigen oder langfristigen Kapitalerträgen abgeleitet werden. Grundsätzlich stehen drei Optionen offen (siehe auch Anhang), wobei selbstverständlich auch eine Aufteilung des Grundstücks und eine Kombination denkbar ist. Diese Option wird im Rahmen des vorliegenden Berichts nicht weiter betrachtet und benötigt vorab klare strategische Entscheide und planerische Vorarbeiten.

Option 1: Verkauf

Der Verkauf des Gesamtareals wurde nicht betrachtet bzw. weitergehend beleuchtet, da auf Grund der bisherigen Entscheidungen und Immobilienstrategie der KG davon auszugehen ist, dass die Grundbesitzverhältnisse vorderhand unverändert bleiben sollen.

Die Vor- und Nachteile eines Verkaufs und entsprechender Anlage des Kapitals in eine alternative Anlageklasse könnte in einer weiterführenden Studie betrachtet werden.

Weiter ist zu beachten, dass der Zeitpunkt des Verkaufs einen wesentlichen Einfluss auf die Höhe des Verkaufspreises hat. Wie eingehend erläutert sind die im Kapitel 9.7 dargestellten Landwerte erst erzielbar, wenn die entsprechenden Voraussetzungen geschaffen wurden (Umzonung erfolgt). Sollte beabsichtigt werden, das Grundstück zum aktuellen Zeitpunkt und unter den momentan geltenden baurechtlichen Rahmenbedingungen (ZöN K4) zu veräussern, ist davon auszugehen, dass ein potenzieller Käufer einen weiterführenden Risikoabschlag einkalkuliert, und somit die potenzielle Landwertsteigerung nicht im vollen Umfang ausgeschöpft werden kann.

Option 2: Immobiliendirektinvestition

Das Grundstück wird entwickelt und die Überbauung realisiert. Dies erfolgt alles vollständig unter der Federführung der KG. Gemäss vorangehender Berechnung und Herleitung läge das Mietzinspotential nach Entwicklung, Planung und Realisierung zwischen CHF 2.6 und 5.0 Mio. pro Jahr.

In der Folge gilt es aufzuschlüsseln, welche laufenden Kosten für Finanzierung, Unterhalt, Betrieb und Rückstellung abgezogen werden müssen. Mittels Aufteilung des realistisch erzielbaren Miet-Ertrages via Kennwerte kann daraus abgeleitet werden, welcher Betrag effektiv netto für die KG erwirtschaftet werden kann (Eigenkapitalrendite). Weiter kann abgeschätzt werden, welcher Kapitalaufwand (aufgeteilt in Eigen- und Fremdkapital) notwendig sein wird, um die Gesamtanlagekosten tragen zu können. Auch dies geschieht nachfolgend in einer Modellrechnung auf Basis eines Ertrags von CHF 3.59 Mio. pro Jahr.

		Aufteilung BR	Ertragsaufteilung
Zinssatz für Kapitalkosten			
Referenzzinssatz 1. Hypothek			
Eigenkapital (Anteil, Zinssatz)	35%	2.35%	660'000.-
Fremdkapital (Anteil, Zinssatz)	65%	1.50%	1'220'000.-
Betriebskosten		0.30%	270'000.-
Unterhaltskosten		0.40%	360'000.-
Verwaltungskosten		0.20%	180'000.-
Risiko Mietzinsausfälle		0.20%	180'000.-
Investitionen		0.20%	180'000.-
Rückstellungen		0.40%	540'000.-
Total Mietertrag		4.00 %	3'590'000.-

Die Tabelle zeigt, dass die KG in diesem Szenario bei einem Eigenkapitaleinsatz von 35% am Gesamtinvestitionsvolumen einen effektiven Ertrag von CHF 660'000.- erzielen könnte.

Auch in dieser Rechnung gilt es zu beachten, dass die einzelnen Werte durch verschiedenste Markteinflüsse wesentlichen Veränderungen unterliegen können.

Die Aufschlüsselung der Erträge zeigt jedoch klar auf, dass in dieser Option, in welcher die KG zum Immobilieneigentümer wird, das Ertragsziel von CHF >500'000.- p.a. erreicht werden kann. Immer vorausgesetzt, die notwendigen Eigenmittel von (realistischerweise >35% des Anlagevolumens) können aufgebracht werden.

Option 3: Abgabe im Baurecht

Als Alternative zum Verkauf oder der Immobiliendirektinvestition gibt es die Möglichkeit das Grundstück im Baurecht abzugeben. Das Baurechtsmodell ermöglicht es, ein Grundstück im Eigentum zu behalten und es gleichzeitig einem Dritten zur Nutzung und Bebauung zu überlassen. Dafür erhält die Grundeigentümerin einen regelmässigen Baurechtszins. Diese Konstruktion schafft eine stabile und planbare Einnahmequelle über einen sehr langen Zeitraum (maximal 99 Jahre) hinweg. Für die KG bedeutet dies eine verlässliche finanzielle Basis, die zur Erfüllung ihrer gesellschaftlichen und sozialen Aufgaben beiträgt.

Gemäss einer Studie von Wüest Partner in welcher rund 2'000 Abrechnungen von Baurechtsliegenschaften der letzten 10 Jahre analysiert wurden, liegt die jährliche Landverzinsung für den Baurechtsgeber zwischen 1.0% - 3.5% des Landwertes.

Zum Vergleich: Die durchschnittliche Risikoprämie für Immobilieninvestitionen in den letzten 10 Jahren beträgt rund 2.5%, während der langfristige risikofreie Zins, gemessen an den Renditen von Schweizer Bundesobligationen mit einer Laufzeit von 10 Jahren, während der gleichen Zeitperiode durchschnittlich rund 1.5% betrug.

Vor diesem Hintergrund kann davon ausgegangen werden, dass bei den vorangehend ermittelten Landwerten folgende Baurechtszinsen erwirtschaftet werden können:

AZ	GFo	Residuärer Landwert	BRZ 2.0% des Landwerts	BRZ 3.5% des Landwerts	BRZ p. m2 Grundstückfläche
0.8	13'390 m ²	8'000'000.-	160'000.-	280'000.-	16.70
1.1	18'020 m ²	10'900'000.-	218'000.-	381'500.-	22.80
1.5	25'110 m ²	14'800'000.-	296'000.-	518'000.-	30.95

9.9 Konklusion Landwertermittlung und Ertragsaussichten

Auf Grund der durchgeführten Berechnungen zu den unterschiedlichen Varianten lassen sich die folgenden Schlüsse ableiten:

- Der Gesamtverkauf des Grundstücks erscheint aktuell nicht opportun und sollte (wenn überhaupt) erst nach einer allfälligen Umzonung und die dadurch herbeigeführte Landwertoptimierung ins Auge gefasst werden.
- Die Immobiliendirektinvestition führt zu den höchstmöglichen Erträgen. Dies allerdings unter der Voraussetzung, dass die KG das zusätzlich notwendige Eigenkapital einbringen kann. Bei der vorangehenden Berechnung würden dazu ca. CHF 20 Mio. benötigt.
- Bei der Abgabe des Grundstücks im Baurecht ist davon auszugehen, dass allein durch den Baurechtszins die angestrebten Erträge von > CHF 500'000.- p.a. nur schwerlich erreicht werden können.

Unter Berücksichtigung aller Voraussetzungen und Rahmenbedingungen lässt sich festhalten, dass das Baurechtsmodell für die KG eine attraktive und nachhaltige Form der Inwertsetzung ihres Grundstücks darstellt. Für Grundeigentümer und Grundeigentümerinnen insbesondere wie die KG, welche langfristige denken und nicht primär auf kurzfristige Gewinnmaximierung ausgerichtet sind, profitiert in mehrfacher Hinsicht von diesem Modell.

Ein wesentlicher Vorteil, insbesondere im Gegensatz zur Immobiliendirektinvestition, liegt in der Risikominimierung. Für die Grundeigentümerin entfallen mit dem Baurechtsmodell die typischen Risiken wie Kostenüberschreitungen, Leerstände, Unterhaltskosten oder Marktwertschwankungen der Immobilie. Diese Risiken werden weitgehend auf den Baurechtsnehmer übertragen. Die KG bleibt somit in einer passiven Rolle und kann dennoch von der Nutzung und Wertsteigerung ihres Baulandes profitieren.

Darüber hinaus erfordert das Baurechtsmodell kein vertieftes fachspezifisches Wissen im Bereich Bau und Immobilienbewirtschaftung. Die komplexen Aufgaben rund um Planung, Bau und Betrieb liegen beim Baurechtsnehmer. Für die KG reduziert sich der administrative Aufwand auf ein überschaubares Mass, was insbesondere bei begrenzten personellen Ressourcen ein entscheidender Vorteil ist.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist, das Land bleibt dauerhaft im Eigentum der KG. Gleichzeitig kann durch geeignete Auswahl des Baurechtsnehmers Einfluss auf die Nutzung genommen werden, beispielsweise im Hinblick auf gemeinnützigen Wohnraum oder soziale Infrastruktur. Dies ermöglicht eine wertorientierte Entwicklung im Einklang mit den wirtschaftlichen Zielen der KG.

Nicht zuletzt bietet das Baurecht auch langfristig Wertsteigerungspotenzial. Die vereinbarten Baurechtszinsen können an die Teuerung oder andere Indizes gekoppelt werden, wodurch die reale Ertragskraft gesichert bleibt. Nach Ablauf des Baurechts fällt das Bauwerk in der Regel gegen eine Entschädigung (sog. Heimfallentschädigung) an den Grundeigentümer zurück, was zusätzliche Substanzwerte schafft.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass das Baurechtsmodell eine ideale Kombination aus Sicherheit, Planbarkeit und Nachhaltigkeit bietet. Es ermöglicht stabile Erträge bei geringem Risiko und minimalem operativem Aufwand, während gleichzeitig das Eigentum am Grundstück erhalten bleibt und zur langfristigen Entwicklung der KG beigetragen kann.

10 Ergebnisse der bisherigen Abklärungen mit der Stadtplanung

10.1 Zwischenstand zur Abstimmung mit der Stadt

Aus den bisherigen Gesprächen und Abklärungen mit dem Fachbereich Stadtentwicklung des Stadtbauamts lassen sich die folgenden Punkte hervorheben (siehe auch Anhang):

- Die Stadtentwicklung bekennt sich zum gemeinsamen Interesse die Arealentwicklung «Hard» der KG voranzutreiben und im Gemeinderat unterstützend zu beantragen.
- Das Planungsbegehren wird durch die hierfür zuständige Planungsbehörde dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgebracht und die dafür finanziell notwendigen Mittel und Beteiligung beantragt.
- Mit der Zustimmung der KGV muss die Entwicklungsstrategie, dem Planungsprozess sowie die Finanzierung durch einen Planungskredit gesichert werden.
- Gestützt auf der genehmigten Planungsvereinbarung zwischen den betroffenen Parteien, kann in einem nächsten Schritt, das Programm für das qualitätsichernde Verfahren ausgearbeitet werden kann.
- Eine schriftliche Stellungnahme zum Inhalt, den Rahmenbedingungen und Vorgaben seitens Stadt für das Planungsverfahren sowie eine erste Rückmeldung zum Einbezug (Kontaktaufnahme) der im vorgesehenen Planungssperimeter betroffenen Grundeigentümerschaft und Akteure (Interessensgruppen) liegt vor.
- Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 13. Mai 2026 auf Anfrage des Kirchgemeinderats einer gemeinsamen Durchführung eines Studienauftrags im Bäregg-/Zwingli-Areal zugestimmt. Dabei teilte er mit, dass die Kostenbeteiligung der Stadt im Rahmen des nächsten Planungsschrittes festzulegen sein wird (siehe Anhang).
- Seitens Stadt laufen Abklärungen beim Kanton hinsichtlich dessen Strategie zur Siedlungsentwicklung nach Innen (SEin) und der damit verbundenen Einzonung bzw. möglichen Nutzungsänderung der bestehenden Zone für öffentliche Bauten. In der Gemeinde ist aktuell noch genügend (zu viel) Baulandreserve vorhanden. Zudem verfügt die Stadt zu diesem Zeitpunkt über keine entsprechende Kompensationsmöglichkeit, um eine Um- bzw. Einzonung für Wohnnutzung vornehmen zu können.
- Die Stiftung Vivola ist sehr an der Teilnahme der Planung interessiert, die Details müssten in einem nächsten Schritt geklärt werden. Coop hat derzeit andere Prioritäten und ist an einem regelmässigen Austausch interessiert, will sich aber nicht aktiv am Planungsverfahren beteiligen.
- Die Stadt hat sich bis zu diesem Zeitpunkt nicht konkret zu den eigenen Bedürfnissen und räumlichen Erwartungen geäussert. Zwar zeigte eine Umfrage, dass unterschiedliche Interessen verschiedener Akteure bestehen. Diese sind jedoch nicht verbindlich und zeigen lediglich, dass ein Bedarf vorhanden ist.

10.2 Umgang mit aktuellen Baulandreserven

Aktuell sind in der Stadt Langenthal über ca. 9 ha Baulandreserve vorhanden. Ein Grossteil davon lässt sich jedoch nicht steuern, da sich diese in Privatbesitz oder in Bauzonen mit lichter Bebauungsstrukturen (EFH-Quartiere) befinden. Diese lokal vorherrschenden, strukturell durchlässigen und stark durchgrünten Quartiere entsprechen dem Charakter der Gartenstadt und sollen in dieser Qualität auch zukünftig erhalten bleiben. Die geforderte Nachverdichtung nach (SEin) wird deshalb in diesen Gebieten von der Stadtentwicklung nicht angestrebt.

Ziel der Stadtentwicklung ist es bis zur voraussichtlichen Überarbeitung des aktuell gültigen Richtplans durch den Kanton in ca. 5 Jahren genügend bestehende Baulandreserven ausscheiden zu können, welche auf Grund dieser lokalen Strukturen nicht aktiviert oder überbaut werden können.

Im Rahmen einer Neubeurteilung sollen die aktuell bestehenden Baulandreserven in den entsprechenden Gebieten so weit reduziert werden, dass die Innenentwicklung durch Um- bzw. Einzonungen von Flächen in zentralen Lagen gezielt gefördert werden kann.

Solange in diesem Zusammenhang keine tragfähige Lösung vorliegt, ist die Weiterentwicklung der Stadt Langenthal in ihrer Funktion als Regionalzentrum mittelfristig eingeschränkt.

Vor diesem Hintergrund prüft das Stadtbauamt derzeit in Abstimmung mit dem kantonalen Amt für Gemeinde und Raumordnung (AGR) entsprechende Handlungsoptionen.

Gemäss Angaben des Stadtbauamts fehlen derzeit rund 3 ha Bauland, die zusätzlich ausgeschieden werden müssen, um die Voraussetzungen für die Erschliessung neuer Bauzonen zu schaffen.

Dieser Entwicklung würde auch die KG im Hinblick auf die weitere Entwicklung des Areals «Hard» zugutekommen, da diese für die Stadt zusätzliche planerische Spielräume eröffnen würde und damit die grundsätzliche Voraussetzung für die gezielte Innenentwicklung verbessert.

Ohne entsprechende Anpassungen bleibt die Entwicklung des Areals hingegen stark vom allgemeinen Bevölkerungswachstum und der daraus resultierenden Nachfrage abhängig.

Beabsichtigt die KG innerhalb der nächsten zehn Jahren die Ertragsaussichten aus dem Areal «Hard» steigern zu können, ist es daher unerlässlich, eine aktive Strategie zu wählen und damit die Entwicklung voranzutreiben. Dies gilt insbesondere hinsichtlich dem Zeithorizont für die bevorstehende Ortsplanungsrevision.

Der Zeitplan für diese ist unbestimmt. Zudem ist durch deren vorherrschende Komplexität der Inhalte und damit verbundenen potenziellen Einsparungen mit grossen Verzögerungen zu rechnen. Demzufolge gilt es damit zu rechnen, dass sich das Verfahren dieser über Jahre hinzieht.

11 Entwicklungsstrategien und Optionen

Bei der Entwicklung des Areals «Hard» stehen der KG verschiedene strategische Optionen zur Verfügung, die sich hinsichtlich Einflussnahme, Risiko und Kapitalbindung deutlich unterscheiden. Die Wahl der geeigneten Strategie und Beteiligungsform hängt wesentlich von den individuellen Zielen, den finanziellen Möglichkeiten sowie der Risikobereitschaft und organisatorischen Ressourcen der KG ab.

11.1 Eigenentwicklung

Eine zentrale Option stellt die Projektentwicklung als Eigenpromotion dar. In diesem Fall übernimmt die KG als Grundeigentümerin die vollständige Verantwortung für die Entwicklung, Planung, Gestaltung bis zur Realisierung des Bauprojekts.

Dies beinhaltet insbesondere die Ausarbeitung eines detaillierten Nutzungskonzepts, die Beauftragung von Architekten, Fachplanern und Unternehmen sowie die Durchführung sämtlicher Bewilligungs- und Genehmigungsverfahren.

Der wesentliche Vorteil dieser Strategie liegt in der vollständigen Kontrolle über das Projekt und der maximalen Partizipation am wirtschaftlichen Erfolg. Demgegenüber stehen jedoch erhebliche Risiken, insbesondere in Form von Kostenüberschreitungen, Terminverzögerungen sowie möglichen Marktveränderungen.

11.2 Teil- oder Co-Entwicklung

Bei diesem Vorgehen bringt die KG als Grundeigentümerin das Grundstück in eine Partnerschaft ein, während ein externer Projektentwickler ganz oder teilweise die Planung, Realisierung oder Vermarktung übernimmt. In der Praxis erfordert dies eine klare vertragliche Regelung der Gewinnverteilung sowie der Zuständigkeiten. Der Vorteil liegt in der Risikoteilung sowie im Zugang zu zusätzlichem Know-how. Gleichzeitig ist jedoch sicherzustellen, dass die KG weiterhin Einfluss auf die strategische Ausrichtung und Nutzung des Areals behält.

Die konkrete Ausgestaltung der Zusammenarbeit kann dabei in unterschiedlichen Beteiligungsformen erfolgen. Eine häufige Variante besteht darin, dass die KG als Grundeigentümerin ausschliesslich, das Land einbringt. Beispielsweise im Rahmen eines Baurechtsvertrag oder durch die Einlage in eine Projektgesellschaft.

In diesem Fall beschränkt sich ihre Rolle primär auf die Bereitstellung des Grundstücks, während Entwicklung, Finanzierung und Realisierung weitgehend durch den Partner erfolgen.

Darüber hinaus kann sich die KG auch an einzelnen Teilprojekten beteiligen, etwa indem sie nur bestimmte Baufelder oder Nutzungseinheiten selbst entwickelt oder mitentwickelt, während andere Teilbereiche vollständig durch den Partner realisiert werden. Dies ermöglicht eine gezielte Steuerung von Risiko und Engagement je nach Teilmarkt oder Nutzung.

Eine weitergehende Form stellt die Beteiligung der KG als Miteigentümerin am Gesamtprojekt dar, beispielsweise über ein Joint Venture oder eine gemeinsame Projektgesellschaft. In diesem Modell bringt die KG das Grundstück ganz oder teilweise als Sacheinlage ein und beteiligt sich zusätzlich finanziell. Dadurch partizipiert sie umfassender am Projekterfolg, übernimmt jedoch auch entsprechende Mitverantwortung und Risiken. Gleichzeitig erhöht sich in der Regel ihr Einfluss auf strategische und gestalterische Entscheidungen.

11.3 Finanzierungsmodelle- und Risikobereitschaft

Ergänzend zur Entwicklungsstrategie spielt die Ausgestaltung der Finanzierung eine entscheidende Rolle für die Wahl des geeigneten Vorgehens.

Bei der Eigenfinanzierung trägt die KG als Eigentümerin sämtliche Investitionskosten selbst. Dies ermöglicht ihr die uneingeschränkte Kontrolle über das Projekt sowie die vollständige Abschöpfung der erzielten Gewinne. Allerdings geht diese Variante mit einer hohen Kapitalbindung einher und birgt gleichzeitig ein entsprechend hohes finanzielles Risiko. Dies auch wenn mit Teilverkäufen, wie beispielsweise dem Verkauf von Eigentumswohnungen der Eigenkapitalbedarf gemindert werden könnte.

Demgegenüber steht die Fremdfinanzierung, bei der Bankkredite oder externe Investoren zur Finanzierung herangezogen werden. Diese Form reduziert den Eigenkapitaleinsatz und erhält die Liquidität. Gleichzeitig entstehen jedoch zusätzliche Kosten in Form von Zinsen, und es sind häufig Mitspracherechte der Kapitalgeberinnen und Kapitalgeber zu berücksichtigen.

Eine weitere Möglichkeit besteht in der Bildung eines Joint Ventures bzw. einer Partnerschaft (siehe auch Kapitel 11.2). Hierbei teilen sich Eigentümerin und Projektentwickler sowohl die Investitionen als auch die Risiken. Neben der Entlastung beim Eigenkapital profitiert die KG als Eigentümerin insbesondere vom Fachwissen und der Markterfahrung des Partners. Dem steht jedoch gegenüber, dass Gewinne aufgeteilt werden müssen und Entscheidungen in Abstimmung erfolgen.

11.4 Risikominderung durch Etappierung

Mit einer etappierten Vorgehensweise kann das Areal schrittweise entwickelt werden. Dadurch entsteht ein hohes Mass an Flexibilität, um auf Veränderungen der Markt- und Rahmenbedingungen zu reagieren, während gleichzeitig Risiken gestaffelt und Investitionen gezielt eingesetzt werden können.

Der wesentliche Vorteil dieses Ansatzes liegt in der Möglichkeit, für jede Entwicklungsstufe ein spezifisch geeignetes Finanzierungsmodell zu wählen. So kann beispielsweise eine erste Etappe eigenfinanziert oder mit konservativer Fremdfinanzierung umgesetzt werden, um das Projekt zu initialisieren und Marktakzeptanz zu schaffen. In späteren Phasen können – abhängig vom Projekterfolg und den Marktbedingungen – vermehrt externe Investoren, Joint-Venture-Partner oder alternative Finanzierungsformen eingebunden werden.

Die phasenweise Anpassung der Finanzierungsstruktur erlaubt es, sowohl die Kapitalbindung zu optimieren als auch das Risiko gezielt zu steuern. Gleichzeitig eröffnet sie die Möglichkeit, auf veränderte Zinsniveaus, Investoreninteressen oder Nutzungskonzepte flexibel zu reagieren und die Gesamtentwicklung entsprechend zu justieren.

Dies sind zentrale Aspekte, die es im Rahmen der Entwicklung, insbesondere im Programm zum Verfahren, zwingend zu berücksichtigen gilt.

Die konsequente Ausrichtung an der Marktsicht sowie die damit verbundene Steuerung der Absorption und Risikominimierung ist für die Entwicklung des Areals von zentraler Bedeutung. Die effektive Aufnahmefähigkeit des Marktes stellt eine der entscheidenden Einflussgrößen für den Entwicklungserfolg dar. Entsprechend ist bereits in frühen Planungsphasen sicherzustellen, dass die vorgesehenen Nutzungen, Flächenangebote und Realisierungszeitpunkte realistisch auf die zu erwartende Nachfrage abgestimmt sind. Eine Überschätzung der Absorptionsgeschwindigkeit kann zu erhöhtem Vermarktungsdruck, mangelnder Nachfrage und letztlich zu wirtschaftlichen Einbussen führen.

Vor diesem Hintergrund ist eine Etappierungsmöglichkeit nicht nur sinnvoll, sondern dringend empfohlen. Durch die Aufteilung des Gesamtprojekts in klar definierte Entwicklungsphasen kann das Projekt gezielt gesteuert und schrittweise an den Markt herangeführt werden.

Dies ermöglicht es das Projekt hinsichtlich Nutzungsmix, Flächengestaltung oder Preissetzung laufend zu optimieren. Gleichzeitig trägt dieses Vorgehen wesentlich zur Risikominderung bei, da die Entwicklung fortlaufend überprüft und an aktuelle Marktbedingungen angepasst werden kann.

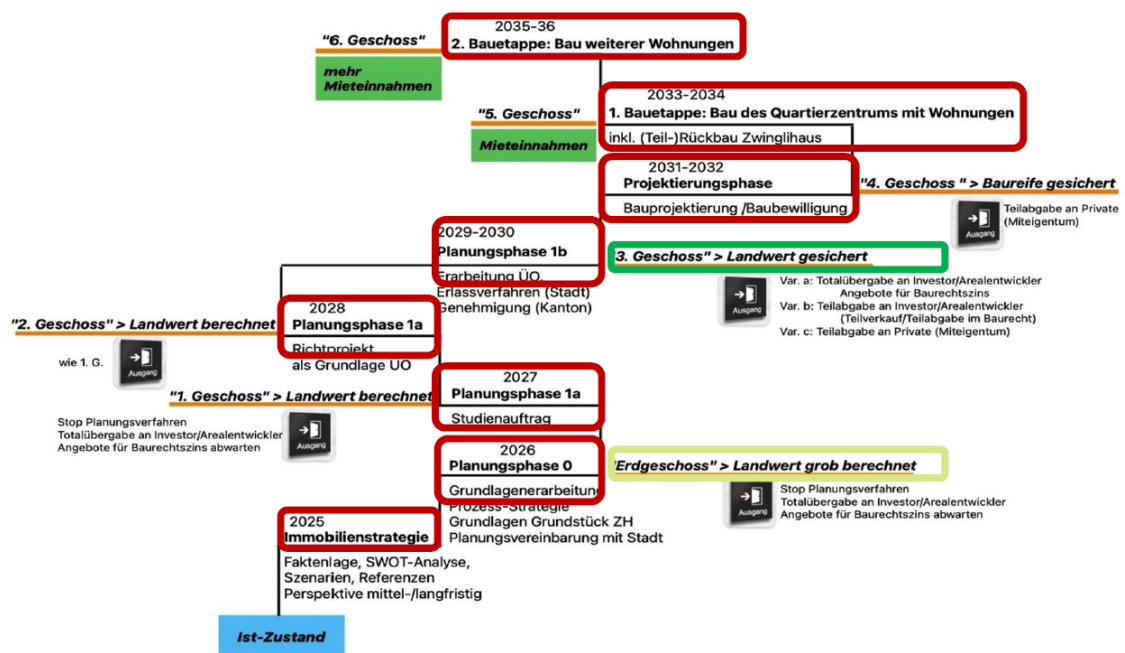
11.5 Verfahrensweg und Kosten

Der Verfahrensweg kann, wie in der Immobilienstrategie der KG (unten) dargestellt, für die Entwicklung übernommen werden. Dieser entspricht dem derzeit gängigen Standardverfahren nach heutigem Wissensstand.

Wie darin dargestellt, bestehen im Verlauf des Verfahrens verschiedene Optionen, das Engagement der Kirchgemeinde anzupassen oder zu reduzieren.

Besteht jedoch die Absicht das Areal in der Entwicklung aktiv mitzugestalten und von der Landwertsteigerung des Verfahrens profitieren zu können, ist das in der Immobilienstrategie vorgesehene Vorgehen einzuhalten und die Entwicklung vorerst in der vollen Verantwortung der KG zu behalten.

Die erstmalige Ausstiegsbetrachtung wäre demnach frühestens nach Abschluss der ersten Planungsphase 1a vorzusehen. Zur vollständigen Ausschöpfung des Wertsteigerungspotenzials wird empfohlen, die Entwicklung zumindest bis zum Abschluss der Planungsphase 1b in eigener Verantwortung zu belassen.



Bis zum Vorliegen einer rechtsgültigen Überbauungsordnung (UeO) für das Areal «Hard» ist gemäss heutigem Kenntnisstand in den kommenden vier bis fünf Jahren mit Verfahrenskosten von insgesamt rund CHF 1 Mio. zu rechnen. Dabei handelt es sich um externe Kosten für Planungs-, Studien- und Verfahrensleistungen.

Wie hoch der von der KG zu tragender Anteil an diesen Kosten ist, hängt vom Umfang einer möglichen Beteiligung der Stadt oder direkt beteiligten Dritten ab.

Nachfolgend wird eine detaillierte Zusammenstellung der zu erwartenden Verfahrenskosten dargestellt. Sie basiert auf dem aktuellen Projektstand und stellt eine Einschätzung dar, die im weiteren Verlauf Anpassungen erfahren kann. Die Darstellung zeigt die prognostizierten Gesamtaufwendungen, differenziert nach den einzelnen Planungs-, Studien- und Verfahrensphasen.

Phase 0: Grundlagenerarbeitung*	Budgetbeträge in CHF exkl. MwSt.
- Grundlagenerarbeitung & Prozess-Strategie durch DA	35'000.-
- Planerische Grundlagen / Machbarkeitsstudie	15'000.-
Phase 1a: Richtprojekt (Studienauftrag)**	
- Projektentwicklung / BH-Vertretung / Management durch DA	140'000.-
- Grundlagen Grundstück	40'000.-
- Verfahrensbegleitung	40'000.-
- Entschädigung Teilnehmer Studienverfahren (4 x 45'000.-)	180'000.-
- Entschädigung Jury	45'000.-
- Nebenkosten Studienverfahren / Reserve	25'000.-
Zwischenschritt	
- Ausarbeitung / Vertiefung Richtprojekt	100'000.-
Phase 1b: neue baurechtliche Grundordnung (UeO)	
- Projektentwicklung / BH-Vertretung / Management durch DA	80'000.-
- Erarbeitung UeO	40'000.-
- Juristische Begleitung	20'000.-
- Unerwartetes / Spezialisten	40'000.-
Total externe Kosten*** Budgetbetrag in CHF exkl. MwSt.	
- Schätzung aufgrund Budgetpositionen / Erfahrungszahlen	800'000.-

* Diese Aufwendungen wurden bereits mit der Erarbeitung der vorliegenden Grundlage geleistet bzw. abgegolten.

** Der noch zu bestimmende Kostenbeitrag der Stadt Langenthal ist hier nicht eingerechnet.

*** Interne Kosten der KG für ihre eigenen Aufwendungen im Verfahrensprozess sind hier nicht eingerechnet.

12 Ausstiegszenarien

Auf Basis der Entwicklungs-Matrix (siehe auch Anhang) lassen sich für die KG drei wesentliche Entwicklungsszenarien ableiten, die sich hinsichtlich Risikos, Einflussmöglichkeiten, Zeithorizont und Ertragspotenzial deutlich unterscheiden.

12.1 Frühzeitiger Ausstieg der Kirchgemeinde

Geringes Risiko / begrenztes Potenzial

- Geringes Risiko / beschränkte Ertragsaussichten / Zeithorizont: 1–2 Jahre

Szenario A: Moderater Ansatz mit verwaltungsrechtlichem Vertrag

Dieses Szenario geht davon aus, dass ohne grundlegende Um- bzw. Einzonung eine eingeschränkte bauliche Entwicklung über einen verwaltungsrechtlichen Vertrag realisiert werden kann. Die KG bleibt Eigentümerin des Grundstücks und vergibt dieses im Baurecht.

Ertragspotenzial: ca. 0.3 Mio. CHF pro Jahr (Baurechtszins)

Investitionsrahmen: ca. 0.2 Mio. CHF (Bisherige Aufwendungen, je nach Partner)

- **Vorteile / Chancen:**

- Schnelle Realisierbarkeit durch geringe Abhängigkeit von raumplanerischen Aspekten
- Minimierung des finanziellen und operativen Risikos
- Planbare und stabile Einnahmen durch Baurechtszinse
- Geringer Ressourceneinsatz seitens der KG

- **Nachteile /Risiken:**

- Deutlich eingeschränktes Ertragspotenzial
- Suboptimale Ausnutzung des Areals
- Hohe Abhängigkeit von lokal politischen Prozessen
- Kaum Einfluss auf, dass zukünftige Wertsteigerungspotenziale ausgeschöpft werden

Szenario B: Vollständige Abgabe an Investor

In diesem Szenario überträgt die KG die Projektentwicklung frühzeitig vollständig an einen Investor und verzichtet weitgehend auf inhaltliche Einflussnahme.

Ertragspotenzial: ca. 0.4 Mio. CHF pro Jahr (Baurechtszins)

Investitionsrahmen: ca. 0.2 Mio. CHF (Bisherige Aufwendungen, je nach Partner)

- **Vorteile / Chancen:**

- Höhere kurzfristige Einnahmen im Vergleich zu Szenario A
- Vollständige Risikoverlagerung auf den Investor
- Keine Bindung eigener personeller oder finanzieller Ressourcen
- Schnelle Entscheidungs- und Umsetzungsprozesse

- **Nachteile /Risiken:**

- Verlust jeglicher Steuerungsmöglichkeiten hinsichtlich Nutzung, Qualität und Ausrichtung
- Abhängigkeit von den strategischen Zielen des Investors
- Mögliche Zielkonflikte mit öffentlichen oder kirchlichen Interessen

Der höhere Baurechtszins im Szenario B, bei Vergabe des Grundstücks (Areal «Hard») an einen privaten Investor ergibt sich aus dem grösseren wirtschaftlichen Nutzungspotenzial. Während bei einem verwaltungsrechtlichen Vertrag die Nutzung auf bestehenden planerischen Grundlagen basiert und an Leistungen im öffentlichen Interesse gebunden ist, kann ein Investor durch projektbezogene Entwicklung die Ausnützung erhöhen und die Nutzung renditeorientiert optimieren.

Die daraus resultierenden höheren Ertragsmöglichkeiten führen zu einer entsprechend höheren Zahlungsbereitschaft und somit zu einem höheren Baurechtszins. Dieser frühe Zeitpunkt führt jedoch nicht zum vollen Umfang des Entwicklungspotentials (siehe auch Kapitel 9.8, Option 1).

12.2 Ausstieg nach erfolgter Arealentwicklung (Umzonung)

Mittleres Risiko / mittleres Potenzial

- Mittleres Risiko / Erreichen des Ertragsziels potenziell möglich / Zeithorizont: 3–5 Jahre

In diesem Szenario engagiert sich die KG aktiv in der Planungsphase, insbesondere im Hinblick auf eine Um- bzw. Einzonung und die Schaffung von Rechtssicherheit für die Nutzung und Bebaubarkeit des Areals. Erst nach Erreichen dieser Meilensteine erfolgt der Ausstieg durch Verkauf oder Abgabe im Baurecht.

Ertragspotenzial: ca. 0.4 Mio. CHF pro Jahr (Baurechtszins)

Investitionsrahmen: ca. 1.0 Mio. CHF (Gesamte Verfahrens – und Entwicklungskosten)

- Vorteile / Chancen:

- Deutliche Wertsteigerung des Grundstücks durch Planungsmehrwert
- Möglichkeit, qualitative und städtebauliche Ziele aktiv mitzugestalten
- Attraktivere Ausgangslage für mögliche Investoren
- Potenziell ausgewogenes Verhältnis zwischen Risiko und Ertrag

- Nachteile /Risiken:

- Abhängigkeit von politischen Entscheidungsprozessen und Genehmigungen
- Verzögerungen durch Planungs- und Rechtsverfahren
- Risiko und Vorfinanzierungsbedarf für Planungsleistungen
- Unsicherheiten hinsichtlich Marktaufnahme zum Zeitpunkt des Ausstiegs

12.3 Direktentwicklung als Investor mit Beteiligung

Hohes Risiko / hohes Potenzial

- Hohes Risiko / hohe Ertragswahrscheinlichkeit / Zeithorizont: >10 Jahre

Dieses Szenario sieht eine aktive Rolle der KG als Mit- bzw. Hauptinvestorin vor. Die KG beteiligt sich sowohl an der Entwicklung als auch an der Realisierung und am Betrieb der Immobilien. Direktentwicklung mit Eigenfinanzierung, langfristig, maximale Wertschöpfung, aber volle Verantwortung für Kosten und Marktveränderungen.

Ertragspotenzial: > 0.5 Mio. CHF pro Jahr (Abhängig vom Investment und der Finanzierung)

Investitionsrahmen: ca. 80 Mio. CHF davon min. 20 Mio. Eigenkapital plus Land ca. 10 Mio.

Vorteile / Chancen:

- Maximierung des langfristigen Ertragspotenzials
- Vollständige Kontrolle über Nutzung, Qualität und strategische Ausrichtung
- Möglichkeit zur Umsetzung kirchlicher und gesellschaftlicher Zielsetzungen (z. B. bezahlbarer Wohnraum, soziale Durchmischung)
- Nachhaltige Wertschöpfung und Vermögensaufbau (inkl. Wertsteigerungsrendite)

Nachteile /Risiken:

- Hoher Kapitalbedarf und langfristige Kapitalbindung
- Signifikante Projekt- und Marktrisiken (Kostensteigerungen, Nachfrageentwicklung, Finanzmarkt, etc.)
- Erhöhter organisatorischer und personeller Aufwand
- Notwendigkeit von spezifischem Fachwissen und professionellem Projektmanagement
- Geringe Flexibilität bei sich verändernden Rahmenbedingungen

12.4 Beurteilung der Szenarien und Möglichkeiten

Die Szenarien verdeutlichen ein klassisches Spannungsfeld zwischen Risiko, Einfluss und Ertrag. Während ein früher Ausstieg kurzfristig Sicherheit bietet, ermöglicht ein längerfristiges Engagement eine deutlich höhere Wertschöpfung, bei entsprechend steigenden Risiken und Anforderungen (siehe auch Entwicklungsmatrix im Anhang).

13 Konklusion

Für die KG als Grundeigentümerin ergeben sich unter aktueller Betrachtung attraktive Chancen zur wertsteigernden Entwicklung des Areals, insbesondere wenn sie aktiv an der städtebaulichen Entwicklung teilnimmt. Für die KG bietet sich zu diesem Zeitpunkt die Möglichkeit, die Rahmenbedingungen aktiv mitzugestalten. Sie kann zudem auf Synergien mit öffentlichen Projekten und Absichten setzen. Die Kombination aus Standortaufwertung, Planungsspielräumen und Investitionsanreizen ermöglicht aktuell ein attraktives Umfeld für eine nachhaltige Wertsteigerung sowie für mögliche Investoren zu schaffen.

13.1 Entwicklungsmöglichkeiten

Die erfolgreiche Umsetzung eines Entwicklungsprojektes hängt von verschiedenen Faktoren ab, die nicht vollständig steuerbar sind, z. B. die Dynamik des Immobilienmarktes, die Investitionsbereitschaft von Investoren und politischen Entscheidungen. Dennoch bestehen mehrere Ansatzpunkte, welche für die aktive Entwicklung sprechen und so den Wert des Areals steigern können. Denn wer sein Bauland aktiv entwickelt und frühzeitig in die Planung eingebunden ist, kann sowohl von Investitionsanreizen als auch von der Wertsteigerung durch die städtebauliche Aufwertung profitieren.

13.2 Zeitfenster und Handlungsspielraum

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass der jetzige Zeitpunkt für die Entwicklung des Areals besonders günstig ist. Ein frühzeitiges, eigenständiges Vorgehen ermöglicht aktives Gestalten, sichert die Einflussmöglichkeiten der KG als Grundeigentümerin und schafft Planungs- und Investitionssicherheit. Ein Abwarten hingegen würde dazu führen, dass das Areal im Rahmen der Ortsplanungsrevision beurteilt wird. In einem Verfahren, in dem die Handlungsspielräume deutlich geringer sind und wesentliche Entwicklungschancen verloren gehen könnten.

13.3 Das «Zwinglihaus» im Entwicklungskontext

Das bestehende «Zwinglihaus» weist aufgrund seines Alters einen erheblichen Sanierungsbedarf auf und ist mit einer Auslastung von lediglich rund 20 bis 30 Prozent heute nur unzureichend genutzt. Eine umfassende Sanierung, um die grundlegenden funktionalen, strukturellen und baulichen Defizite nachhaltig zu beheben, ist mit hohen Kosten verbunden.

Zudem weist das bestehende Gebäude auf Grund der Lage und Ausgestaltung (eingeschossig) eine geringe bauliche Dichte auf bei entsprechend hohem Landverzehr. Der vollumfängliche Erhalt schränkt die städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Areals wesentlich ein. Aus dieser Sicht stellt das Gebäude als solches keine existenzielle Grundlage für die weitere Entwicklung dar.

Für die bevorstehende Arealentwicklung ist daher für das bestehende «Zwinglihaus» zur Ausschöpfung des vollen Entwicklungspotenzials eine integrierte Lösung anzustreben. Nur so werden die angestrebten wirtschaftlichen Ziele der KG mit einer verträglichen Dichte auf dem Areal annähernd möglich sein. Die heutigen kirchlichen und sozialen Nutzungen sollen dabei nicht entfallen, sondern in geeigneter Form in die Arealentwicklung einbezogen (Einbindung in das neue Quartierzentrum) und zukunftsfähig weitergeführt werden.

13.4 Fachkenntnis und Expertise

Für die gezielte Weiterentwicklung des Areals ist es entscheidend, die nächsten Schritte gezielt und gut abgestützt anzugehen. Insbesondere im Hinblick auf mögliche Investoren und eine marktfähige Ausgestaltung braucht es frühzeitig das richtige Fachwissen, um den spezifischen Anforderungen gerecht zu werden und eine nachhaltige sowie wirtschaftlich tragfähige Lösung zu entwickeln. Durch die Einbindung entsprechender Expertise in den Bereichen Planung, Gestaltung, Projektentwicklung und Marktanalyse können die spezifischen Potenziale des Areals optimal genutzt und gleichzeitig die Erwartungen des Marktes berücksichtigt werden. Dies schafft eine solide Grundlage für fundierte Entscheidungen und erhöht die Attraktivität des Projekts für Investoren. Für die

Grundeigentümerin bedeutet dies, die Entwicklung aktiv zu steuern, Risiken zu minimieren und die Voraussetzungen für eine erfolgreiche und wertsteigernde Umsetzung zu schaffen.

13.5 Herausforderungen und Spannungsfelder

Die KG steht vor einer Reihe strategischer Fragestellungen, die im Rahmen der weiteren Entwicklung zu klären sind. Im Kern geht es um die Klärung, welche Rolle sie künftig einnehmen will.

Im Zentrum steht dabei die Definition, welche Bedürfnisse sie mit eigenen Mitteln tatsächlich abdecken kann und soll. Daraus leitet sich unmittelbar die Frage ab, in welchem Umfang sie bereit ist, dafür Infrastruktur sowie personelle und finanzielle Ressourcen einzusetzen – und wo bewusst Abgrenzungen vorgenommen werden müssen.

Eng damit verknüpft ist die zukünftige Positionierung der KG in ihrer Doppelfunktion als Grundeigentümerin und Sozialpartnerin. Diese Rollen bergen unterschiedliche, teils auch widersprüchliche Erwartungen. In diesem Zusammenhang gilt es, die angestrebte Positionierung klar zu definieren und die entsprechenden Handlungsfelder abzustecken.

Ein weiterer wichtiger Aspekt betrifft die Frage wie weit sich die KG über ihre angestammte Aufgabe hinaus als Immobilieninvestorin engagieren will. Ein solches Engagement eröffnet zwar neue Handlungsspielräume, ist jedoch gleichzeitig mit erhöhten Risiken, neuen Abhängigkeiten und einem potenziellen Identitätskonflikt verbunden.

Und nicht zuletzt wird der Handlungsspielraum der KG wesentlich durch externe Faktoren mitbestimmt, wie die Akzeptanz am Markt sowie das Vertrauen und Interesse potenzieller Investoren. Diese sind weder selbstverständlich noch beliebig beeinflussbar und erfordern eine realistische Einschätzung sowie eine klare, glaubwürdige strategische Ausrichtung.

Unter diesem Aspekt ist in der Entwicklung die Perspektive des Marktes kontinuierlich zu berücksichtigen, um zielgerichtet und marktnahe Lösungen zu entwickeln und Fehlentwicklungen zu vermeiden.

13.6 Weiteres Vorgehen

Damit die wirtschaftlichen Ziele der KG durch die Entwicklung erreicht werden können, ist es wichtig, dass die dazu notwendigen, weiterführenden Grundlagen erarbeitet werden und als Rahmenbedingungen und/oder Vorgaben in das vorgesehene Planungsverfahren einfließen.

Durch die stetig rückgängigen Einnahmen der KG besteht für die Entwicklung des Areals zeitlicher und wirtschaftlicher Druck, um diese durch neue Einnahmequellen zu kompensieren. Um die notwendigen Einnahmen aus der späteren Vermarktung des Areals generieren zu können, ist eine gewisse Dichte und Nutzung essenziell.

Aus diesem Standpunkt ist die KG interessiert das Planungsverfahren voranzutreiben. Es empfiehlt sich in der nächsten Phase nicht weitere dritte Stakeholder, welche das Verfahren möglicherweise verzögern oder blockieren mitzunehmen. Insbesondere da seitens der Coop Direktion bereits auf Anfrage der KG ein klares Desinteresse an einer weiteren Entwicklung ihrer Liegenschaft in den nächsten Jahren kundgetan wurde.

Die KG sollte sich im anstehenden Planungsprozess (Phase 1) inhaltlich und fachlich gut aufstellt gegenüber der Stadt einbringen. Hierfür empfiehlt es sich für die KG auch ihre eigenen konkreten räumlichen Belange und Bedürfnisse in Vorbereitung an das anstehenden Planungsverfahren zeitnah zu klären.

14 Anhang

- 14.1 Rahmenbedingungen der Stadt zur Arealentwicklung Bäregg / Zwinglihaus
- 14.2 Antwortschreiben des Gemeinderats der Stadt Langenthal
- 14.3 Machbarkeitsstudie
- 14.4 Entwicklungsmatrix
- 14.5 Budget Projektentwicklungskosten