reformierte Kirche

Reformierte Kirchgemeinde Langenthal
Kirchgemeinderat
Geissbergweg 6, 4901 Langenthal

Protokoll der Sitzung des Kirchgemeinderats
Protokollauszug

Donnerstag, 23. Oktober 2025, 19:30 – 22:20 Uhr, Forum Geissberg

Teilnahme

Kirchgemeinderat (stimmberechtigt): Reto Steiner (Vorsitz), Richard Bobst, Ralph Burlon, Regula Costa, Daniel Rüegger, Markus Zahnd.

Vertretung Kollegium (nicht stimmberechtigt): Pfarrerin Hanna Rucks.

Ratssekretariat (nicht stimmberechtigt): Thomas Gehrig (Protokoll).

Entschuldigt: Iris Bäriswyl (Teamleitung Sozialdiakonie).

5. Immobilienstrategie

Das Areal Hard nördlich der Bahnlinie ist eines der grössten Entwicklungsgebiete der Stadt Langenthal. Das Kirchenzentrum Zwinglihaus hat mit seiner Landreserve ein hohes Potenzial für die Mitgestaltung eines neuen Quartierzentrums. In diesem Kontext befasst sich der Kirchgemeinderat seit einiger Zeit mit der Entwicklung der Liegenschaften.

Am 20.06.24 entschied sich die Kirchgemeindeversammlung in einer Konsultativabstimmung für eine Variante «Entwicklung Hard». Damit soll sich die Kirche ihre Zukunft durch wertschöpfende Bewirtschaftung der Liegenschaften und der Grundstücke sichern können.

Am 17.10.24 erteilte der Kirchgemeinderat einer Steuergruppe unter der Leitung von Markus Zahnd, Ressortleiter Infrastrukturen, den Auftrag, in einem umfangreichen Partizipationsprozess eine Immobilienstrategie zu erarbeiten.

Als strategische Absicht soll in den nächsten fünf Jahren mit einer Vorinvestition von rund einer Million Franken die Grundlage gelegt werden für die langfristige Erwirtschaftung einer jährlichen Nettorendite von CHF 400’000 bis CHF 700'000, zu erwarten voraussichtlich ab 2035/36.

5.1 Immobilienstrategie Kirchgemeinde Langenthal (Ausrichtung bis 2040)

Die Immobilienstrategie basiert auf den Grundwerten der Landeskirche und der Reformierten Kirchgemeinde Langenthal. Sie stützt sich auf die Kirchenverfassung der evangelisch-reformierten Landeskirche vom 19.03.1946 (Stand 01.04.03) und das Leitbild der reformierten Kirchgemeinde Langenthal vom 11.03.03 ab. Sie erfüllt damit den Auftrag der Kirche «Verkündigung des Evangeliums, der guten Nachricht, des Reiches Gottes». Dies bedingt, dass die Kirche im Alltag der Stadt Langenthal sichtbar und präsent ist.

Die reformierte Kirche ist an zwei Standorten in der Stadt präsent, aber unterschiedlich unterwegs.

Die reformierte Kirchgemeinde besitzt Liegenschaften im Norden (Hard) und Süden (Geissberg) der Stadt Langenthal. An den beiden Standorten bleibt die reformierte Kirche präsent.

Um die Flexibilität zu erhöhen ist anzustreben, möglichst viele Liegenschaften vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu transferieren. Es gilt:

- Im Geissberg werden die Nutzungsüberlegungen vor allem im Zusammenhang mit dem dort stattfindenden kirchlichen Leben formuliert.
- Im Areal Hard wird zukünftig im Vergleich zu den kirchlichen Aktivitäten im Geissberg eine deutlich unterschiedlich gelebte kirchliche Präsenz vorhanden sein.
- Die Unterschiedlichkeit der Nutzung der Areale im Geissberg und Hard wird im Vergleich zu heute zukünftig noch ausgeprägter in Erscheinung treten.

Die reformierte Kirche wird Teil eines neuen Quartierzentrums im Hard.

Das Areal Hard nördlich der Bahnlinie liegt im Perimeter des Entwicklungsgebietes Hard und ist zentraler Bestandteil der Siedlungsentwicklung in der «Gartenagglo» (Agglomerationsprogramm Langenthal). Es soll Platz / Raum geboten werden, um dort ein offenes Zentrum für das Quartier Hard in Zusammenarbeit mit der Stadt zu planen. Die reformierte Kirche will Teil dieses Zentrums sein.

Der Ort des Zwinglihauses, nicht aber dessen Form, soll Bestand haben. Das Zwinglihaus wird als Kirchenbau, soweit nötig und den neuen Ansprüchen entsprechend, rückgebaut. In der zu erarbeitenden Sondernutzungsplanung (Überbauungsordnung) ist ein Kirchenraum als Bedingung vorzusehen. Um einen neu geschaffenen kleinen Quartierplatz ist in einer Mischzone ein kleines Quartierzentrum mit der Möglichkeit von einigen kleineren öffentlichen Nutzungen vorzusehen, ohne dass die Kirchgemeinde verpflichtet werden kann, solche zu erstellen, zu betreiben und / oder mitzufinanzieren.

Das ganze Areal Hard (inkl. Zwinglihaus) wird ins Finanzvermögen überführt. In welcher Form der kultische (kirchliche) Teil darin formal-rechtlich noch festgehalten wird, ist zu klären. Die Liegenschaft des Pfarrhauses im Falkenquartier steht als Investitionskapital (Finanzsicherung) zur Verfügung.

Längerfristig wird hierfür stattdessen in der Wohnüberbauung im Hard eine Dienstwohnung vorgesehen, soweit formalrechtlich längerfristig an dieser kantonalen Vorgabe festgehalten wird.

Bei den Liegenschaften im Verwaltungsvermögen liegt der Fokus bei der Werterhaltung. Bei den Liegenschaften im Finanzvermögen liegt der Fokus bei einer massgeblichen Ertragserwirtschaftung zugunsten der Kirchgemeinde.

Die Liegenschaften der Kirchgemeinde sollen in Zukunft einen massgebenden Beitrag zur finanziellen Sicherung der Kirchgemeinde leisten. Somit ist eine wertschöpfende Bewirtschaftung der Liegenschaften und der Grundstucke – insbesondere der Landreserven im Entwicklungsgebiet Hard – erforderlich.

In die im Geissberg gehaltenen Liegenschaften im Verwaltungsvermögen (Kirche und Forum) wird soweit nötig weiterhin in deren Wert- und Substanzerhalt investiert. Die Liegenschaften im Finanzvermögen dienen zur Ertragserwirtschaftung als Beitrag zu einer nachhaltig positiven Ertragsentwicklung für die Kirchgemeinde. Am Anfang sollen zwecks Refinanzierungen für weiterführende Finanzierungen möglichst noch keine bis wenig Querfinanzierungen in andere Dienstbereiche vorgenommen werden. Später sollen diese gemäss der noch zu formulierenden Finanzstrategie erfolgen.

Auf dem Areal Hard soll ein autoarmes Quartier mit familien- und generationenfreundlichen Wohnungen entstehen und unterschiedliche Wohn- und Lebensformen nachhaltig (materiell und immateriell) in preiswerter Weise ermöglichen. Gut nutzbare Wohnungen mit viel Offenheit, Flexibilität, Mobilität (Sharing-Möglichkeiten) und attraktiven Aussenraumen mit Bäumen (Beschattung) und Zugang zu Wasser (Brunnenanlage) sollen erstellt werden.

Alle Liegenschaften werden in ein separat operierendes Gefäss ausgelagert.

Der Betrieb, der Unterhalt und die Weiterentwicklung aller Liegenschaften der Kirchgemeinde werden operativ in ein separates, kircheneigenes Gefäss ausgelagert. Es ist eine Eignerstrategie zu formulieren, welche als Grundlage für alle Tätigkeiten des neuen Gefässes dient. Zur Bildung dieses Gefässes sind entsprechende Grundlagen zu dessen Organisation, Rechtsform und Finanzierung zu erarbeiten.

5.2 Vorgehensweise

Am 04.12.25 nimmt die Kirchgemeindeversammlung den Schlussbericht «Immobilienstrategie 2040 der Kirchgemeinde Langenthal» als Grundlagendokument für die Immobilienstrategie zur Kenntnis und genehmigt auf Antrag des Kirchgemeinderats die Immobilienstrategie (=> 5.1).

In einer vorgelagerten Phase 0 werden die Grundlagen erarbeitet, damit die Kirchgemeindeversammlung am 25.06.26 die Erarbeitung einer Arealentwicklung Hard auslösen kann. Aus drei Offerten wird Ducksch Anliker als Projektpartner für die Phase 0 ausgewählt, womit Ducksch Anliker als Auftragnehmer für einen späteren Studienauftrag nicht in Frage kommt. Für die Gesamtprojektleitung im Auftrag der Kirchgemeinde als Grundeigentümerin wird Markus Zahnd ausserhalb seiner Tätigkeit als Kirchgemeinderat und Ressortleiter Infrastrukturen mandatiert.

Bis zur baurechtlichen Sicherung der Landwerte (Abschluss Phase 1) behält der Kirchgemeinderat die Handlungs- und Entscheidungskompetenz in der eigenen Verantwortung. Die skizzierten fünf Ausstiegsszenarien erlauben es der Exekutive, Risiken und Ertragschancen immer wieder neu zu beurteilen und darauf zu reagieren.

5.3 Entscheidungsfindung

Im Ausstand von Markus Zahnd diskutiert der Kirchgemeinderat die Offerten und überprüft die beantragte Vorgehensweise. Er kommt einstimmig zum Schluss, dass die Vergabe an Ducksch Anliker und die Mandatierung von Markus Zahnd für eine erfolgreiche Phase 0 die beste Wirkung entfalten.

5.4 Beschluss

Der Kirchgemeinderat beschliesst:

1. Die «Immobilienstrategie Kirchgemeinde Langenthal» wird der Kirchgemeindeversammlung vom 04.12.25 zur Genehmigung vorgelegt.
2. Der Schlussbericht «Immobilienstrategie 2040 der Reformierten Kirchgemeinde Langenthal» wird genehmigt und der Kirchgemeindeversammlung vom 04.12.25 zur Kenntnis gebracht.
3. Die sorgfältige und umfassende Arbeit der Steuergruppe Immobilienstrategie wird verdankt.
4. Die Arealentwicklung Hard bleibt bis zum Abschluss der Phase 1 (baurechtliche Sicherung Landwerte) in der Verantwortung des Kirchgemeinderats.
5. Für die Phase 0 wird insgesamt ein Verpflichtungskredit von CHF 97'000 bewilligt.
6. Die Finanzverwaltung wird beauftragt, zur Komplettierung der Aktenlage einen Mitbericht zum Verpflichtungskredit zur Genehmigung an der Ratssitzung vom 10.11.25 nachzureichen.
7. Für die Bearbeitung der Phase 0 wird die Ducksch Anliker AG, Langenthal beauftragt. Die Beauftragung basiert auf der «Offerte Phase 0 – Grundlagenerarbeitung & Prozess-Strategie» vom 12.09.25 zulasten Investitionskredit.
8. Mit der Gesamtkoordination der Phase 0 wird Markus Zahnd beauftragt. Die Beauftragung basiert auf dem Angebot vom 14.10.25, gilt für den Zeitraum vom 01.01.26 bis 30.06.26 (voraussichtlicher Abschluss Phase 0: 25.06.26) und wird zulasten Investitionskredit mit CHF 9'000 honoriert (monatliches Pauschalhonorar von CHF 1'500, brutto).
9. Über eine infolge zeitlicher Verzögerung allenfalls notwendige Verlängerung der Beauftragung von Markus Zahnd entscheidet der Kirchgemeinderat spätestens an seiner Sitzung vom 18.05.26.
10. Markus Zahnd wird beauftragt, die Offertsteller über den Beschluss zu informieren und den Vollzug zu gewährleisten.

Mitteilung an:

- Steuergruppe Immobilienstrategie
- Ursula Lehmann, Finanzverwaltung
- Akten Geschäftsstelle

Für das Protokoll
Der Ratssekretär

27.10.25