

Ausserordentliche Versammlung der Burgergemeinde Langenthal

Dienstag, 16. September 2025, 20.00 Uhr, im Theater 49 des Stadttheaters Langenthal

Vorsitz: P. S., Burgerpräsident
Protokoll: D. B., Burgergemeindeverwalterin-Stv.

Die ausserordentliche Burgergemeindeversammlung (a.o. BV) wird durch den Vorsitzenden pünktlich um 20 Uhr eröffnet.

Präsident P. S. begrüsst die Anwesenden und die Presse, welche durch L. R. vom Unter-Emmentaler vertreten ist.

Ohne Stimmrecht anwesend sind: D. B., R. F., F. v.A. und R. Z..

Die Präsenzliste zirkuliert. Es tragen sich alle Anwesenden (auch die Nicht-Stimmberechtigten) dort ein.

Einleitung durch den Präsidenten

An dieser a.o. BV geht es um ein einziges Geschäft – um den Kauf der Liegenschaft Bahnhofstrasse 26 in Langenthal.

Weshalb findet für dieses Geschäft eine a.o. BV statt? Einerseits braucht der Burgerrat eine Legitimation durch den Souverän, um die nächsten Schritte vorzunehmen und den entsprechenden Kauf zu tätigen. Er hat bewusst darauf verzichtet, bereits einen Kaufvertrag unter Vorbehalt der Genehmigung durch das zuständige Organ abzuschliessen.

Andererseits hat die Verkäuferschaft signalisiert, dass sie den Verkauf gerne zeitnah abwickeln und deshalb nicht bis zur nächsten ordentlichen Versammlung zuwarten möchte.

Die a.o. BV wurde durch Publikation im Amtsanzeiger vom 14. August und 11. September 2025 ordnungsgemäss einberufen. Die Aktenaufgabe erfolgte während 30 Tagen vor der Versammlung. Zudem wurde allen Bürgerinnen und Bürgern eine Traktandenliste und eine Botschaft zugestellt.

Traktanden:

1. Kauf einer Liegenschaft
 - 1.1 Genehmigung Verpflichtungskredit;
 - 1.2 Ermächtigung des Burgerrates zur Festlegung der Vertragsbedingungen, zum Abschluss des Kaufvertrages sowie zur Fremdmittelbeschaffung.
2. Verschiedenes

Eine Änderung der Reihenfolge der Traktanden wird nicht gewünscht.

Rügepflicht

Der Präsident macht die anwesenden Stimmberechtigten auf die Rügepflicht gemäss Art. 64 Organisationsreglement (OgR) aufmerksam. Die Verletzung von Zuständigkeits- und Verfahrensvorschriften an der BV ist sofort zu beanstanden.

Aktuell wohnen 375 (letzte BV: 375) Bürgerinnen und Bürger in Langenthal. Von den 330 (letzte BV: 328) stimmberechtigten Bürgerinnen und Bürgern sind 41 Personen (rund 12.4 %) anwesend.

Entschuldigt haben sich:

C. T., R. und M. C., T. und N. Z., C., C. und N. B., S. und E. H., M. und T. A., L. und L. B., D. H., C. und C. G., U. und M. H., U. Z., M. und H. F., C. und S. G., S. und E. K., B. und H. O., J. und W. R., P. J., S. und D. Z. und U. Z., R. und H. M..

Seit der letzten BV wurden N. O. und M. A. volljährig und damit stimmberechtigt.

Als Stimmenzähler werden P. C. und M. H. vorgeschlagen und gewählt.

Vorinformationen und Erläuterungen

Die Abstimmung erfolgt gemäss Art. 52 Abs. 1 OgR der Burgergemeinde Langenthal (BGL) offen. Ein allfälliger Antrag auf geheime Abstimmung erfordert das einfache Mehr.

Das Traktandum 1 wird in einem Paket vorgestellt. Danach erfolgt für jedes Untertraktandum eine separate Abstimmung.

Von Seiten der Versammlung gibt es zum skizzierten Ablauf keine Wortmeldungen.

1. Kauf einer Liegenschaft (Bahnhofstrasse 26)***Objektbeschreibung***

Die Liegenschaft Langenthal Grundbuchblatt (Gbbl.) Nr. 545 (Bahnhofstrasse) umfasst eine Landfläche von 1'168 m², das Wohn- und Geschäftshaus Nr. 26, das/die Gebäude / Baute Nr. 26A sowie eine Einstellhalle/Parkplatz. Das Gebäude wurde 1998 errichtet.

Die Liegenschaft ist in Stockwerkeigentum aufgeteilt. Es bestehen sechs Einheiten. Das Parterre sowie das erste und zweite Stockwerk werden gewerblich genutzt (G. + P. AG [Verkäuferschaft], Krankenversicherung, Coiffeur und Augenarzt). Im Dachgeschoss befindet sich eine 3 ½-Zimmer Attikawohnung.

Zum Verkauf stehen vier der insgesamt sechs Stockwerkeinheiten. Die Dachwohnung ist zurzeit nicht verkäuflich. Die sechste Stockwerkeinheit umfasst 14 Einstellhallenplätze (EHP) im Miteigentum; zwei davon gehören zur Dachwohnung und 12 Stück zum Kaufobjekt.

Das Grundstück liegt in der MZ3 (Mischzonen sind für eine gemischte Nutzung mit Wohnen, Gewerbe und Dienstleistungen bestimmt) und in der Quartiererhaltung 4.

Ausgangslage / Beweggründe für einen Liegenschafts Kauf

Der Burgerrat wurde durch Zufall auf die zum Verkauf stehende Liegenschaft Bahnhofstrasse 26 aufmerksam. Bereits nach der ersten Besichtigung hat er sich dafür entschieden, das Projekt weiterzuverfolgen und Gespräche aufzunehmen. Diese haben mit der Verkäuferschaft, den Eigentümern der Dachwohnung sowie mit den Mietern stattgefunden.

Der Burgerrat hat die Vor- und Nachteile eines Erwerbes sowie die Finanzierbarkeit eingehend diskutiert. Die Burgergemeinde Langenthal (BGL) verfügt aktuell über eine hohe Liquidität. Die Gefahr für Negativzinsen besteht nach wie vor. Aus Sicht des Burgerrates sprechen für einen Kauf der Liegenschaft u.a. der sehr gute bauliche Zustand des Gebäudes, die zentrale und gut erschlossene Lage, die gute Vermietungssituation, die auf lange Sicht sichere und rentable Geldanlage und die langfristige Wertschöpfung. Dagegen spricht allenfalls die Situation des Stockwerkeigentums und dass in diesem Zusammenhang eine Einheit im Moment nicht (mit)erworben werden kann.

Es bestehen folgende Vorkaufsrechte: eines mit einer Mietpartei (gemäss Mietvertrag) sowie eines zugunsten der Stockwerkeigentümer (im Grundbuch vorgemerkt).

Sowohl die Mietpartei als auch die Eigentümer der Attikawohnung haben jedoch schriftlich auf eine Ausübung der Vorkaufsrechte verzichtet.

Hingegen besteht das Vorkaufsrecht der BGL (sofern der aktuelle Erwerb zustande kommt) gegenüber der Dachwohnung nach wie vor und könnte bei einem Verkauf derselben ausgeübt werden.

Anschaffungskosten

Die Kosten für den Kauf der Stockwerkeinheiten Langenthal-Gbbl. Nrn. 545-1 – 4 sowie von Langenthal-Gbbl. Nr. 545-6 (12 von 14 EHP) setzen sich wie folgt zusammen:

- Kaufpreis	CHF 3'700'000.00
- Notariats- und Grundbuchkosten ca.	<u>CHF 80'000.00</u>

Total **CHF 3'780'000.00**

Da die Burgergemeinde eine öffentlich-rechtliche Körperschaft mit eigener Rechtspersönlichkeit gemäss Gemeindegesez darstellt, ist nach Angaben von unserem Notar R. F. davon auszugehen, dass beim Erwerb keine Handänderungssteuern anfallen. Deshalb sollte der Verpflichtungskredit gegebenenfalls um den Betrag der Handänderungssteuer unterschritten werden.

Finanzierung

Die Stimmberechtigten müssen spätestens im Zeitpunkt des Beschlusses über den Verpflichtungskredit immer auch über die mit der Ausgabe verbundenen Auswirkungen (Folgekosten, Aufgaben, finanzielle Tragbarkeit und Art der Finanzierung) informiert werden. Der Burgerrat hat deshalb einen aktuellen Finanzplan erstellt, um die Finanzierbarkeit zu ermitteln. Der aktualisierte Finanzplan zeigt auf, dass der Handlungsspielraum gewährleistet bleibt. Die Erfolgsrechnung weist im Budgetjahr 2025 kurzfristig eine Unterdeckung aus. Ab dem Prognosejahr 2026 resultiert dann jedoch wieder eine kontinuierlich zunehmende Überdeckung.

Die Anschaffungskosten von total rund CHF 3'780'000.00 sind für die BGL somit tragbar. Der Burgerrat beabsichtigt, 1,78 Mio. Franken aus eigenen Mitteln und den Restbetrag von 2 Mio. Franken mit Fremdmitteln (Hypothek) zu finanzieren. Er möchte das Fremdkapital mit einem Betrag von jährlich mindestens 100'000 Franken amortisieren, sodass die Hypothek spätestens nach 20 Jahren zurückbezahlt ist.

Voraussichtlicher Ertrag

Die Geschäftsflächen sind zurzeit vollumfänglich ausgelastet bzw. vermietet. Die Verkäuferschaft möchte mit der Käuferin einen 10-jährigen Mietvertrag abschliessen. Die übrigen langjährigen Mietverträge sind mittlerweile alle jährlich kündbar. Hier möchte der Burgerrat mit den Mietparteien gerne auch wieder längerfristige Grundlagen schaffen.

Nach heutigem Stand kann mit einem jährlichen Nettomietsertrag (ohne Nebenkosten) von insgesamt rund CHF 211'000.00 gerechnet werden.

Dies bedeutet eine Bruttorendite von 5,58 % bzw. eine Nettorendite von 4.15 %.

Investitionsbedarf / Folgekosten (Annahmen)

Investitionsbedarf

Mittelfristig

Ersatz der Gasheizung	CHF 100'000.00
-----------------------	----------------

Langfristig

Flachdachsanieerung	CHF 200'000.00
---------------------	----------------

Der Investitionsbedarf wurde im Verkaufspreis bereits entsprechend berücksichtigt.

Folgekosten jährlich (Beträge gerundet)

Hypozinsen (Ø 1,5 %) auf CHF 2 Mio. (Tendenz abnehmend aufgrund der Amortisation)	CHF 30'000.00
Amortisation	CHF 100'000.00
Liegenschaftssteuern 1°/00 auf dem AW	CHF 1'800.00
Gebäudeversicherungen	CHF 3'800.00
Laufender Gebäudeunterhalt	CHF 15'000.00
Einlagen Erneuerungsfonds	CHF 3'400.00
Total	CHF 154'000.00

Terminierung / Zeitplan

Nach dem Versammlungsbeschluss muss eine 30-tägige Beschwerdefrist abgewartet werden. Verstreicht diese ungenutzt, kann der Kaufvertrag unmittelbar danach abgeschlossen werden. Ein Übergang von Nutzen und Gefahr wäre demnach per 1. November 2025 möglich.

Antrag des Burgerrates

An seiner Sitzung vom 2. Juli 2025 hat der Burgerrat – unter dem Vorbehalt der Zustimmung durch die BV – einen Kauf der Liegenschaften/Stockwerkeinheiten Langenthal-Gbbl. Nrn. 545-1 – 4 und Langenthal-Gbbl. Nr. 545-6 (12 von 14 EHP) einstimmig gutgeheissen. Ein Kaufvertragsentwurf liegt noch nicht vor.

Der Burgerrat weist darauf hin, dass beschlossene Verpflichtungskredite durch den Burgerrat vollzogen werden und keiner weiteren Vollzugsermächtigungen bedürfen. Das zuständige Organ erteilt mit dem Beschluss des Verpflichtungskredites auch zugleich die Bewilligung für die entsprechenden Folgekosten und Auswirkungen auf die Erfolgsrechnung.

Der Burgerrat beantragt der BV das Folgende:

1. Zustimmung zum Erwerb der Liegenschaften/Stockwerkeinheiten Langenthal-Gbbl. Nrn. 545-1 – 4 und 12 von 14 EHP von Langenthal-Gbbl. Nr. 545-6 und Genehmigung eines Verpflichtungskredites von brutto CHF 3'780'000.00;
2. Ermächtigung des Burgerrates
 - a. zur Verhandlung und Festlegung der Vertragsbedingungen und zum Abschluss des Kaufvertrages und
 - b. zur Beschaffung des notwendigen Fremdkapitals

Der Präsident ergänzt, dass zu Gunsten einer besseren Transparenz über die zwei Hauptanträge einzeln abgestimmt wird.

Wortmeldungen / Fragen

S. Z. möchte wissen, weshalb G. + P., welche das Gebäude ursprünglich gebaut haben, die Liegenschaft nun verkaufen wollen. P. S. teilt mit, dass G. + P. diese Frage damit beantwortet habe, dass sie auf eine andere Weise investieren wollen als in Liegenschaften. H. P.i ergänzt, dass G. + P. die Firma "leichter" gestalten möchte, um diese bei einer allfälligen Veräusserung leichter verkäuflich zu machen.

S. Z. fragt nach, ob eine allfällige Aufteilung der Stockwerke (G. + P. mietet zurzeit zwei Stockwerke) bei Auslauf des Mietvertrages möglich wäre. P. S. informiert, dass eine Aufteilung problemlos möglich wäre. Eine Umnutzung würde sich schwieriger gestalten – jedoch wäre dies aufgrund der Zone mit Auflagen auch möglich.

L. M. gibt zu bedenken, dass als institutioneller Anleger Gewerbeliegenschaften gemietet werden sollten. Bei der örtlich vis-à-vis bestehenden Baustelle könnte weitere Konkurrenz entstehen. Vier Mietparteien bezahlen Jahresmieten in der Höhe von CHF 211'000.00. Er stellt die Frage, was passiert, wenn eine Mietpartei wegfalle. P. S. teilt mit, dass der Burgergemeinde sehr wohl bewusst sei, dass eine Gewerbeliegenschaft ein gewisses Risiko darstelle. Die Burgergemeinde bekenne sich aber mit dem Kauf dieser Liegenschaft klar zum Gewerbe und auch zum Standort Langenthal. Weiter führt er aus, dass G. + P. als mit Abstand grösste zukünftige Mieterpartei einen 10-jährigen Mietvertrag abschliessen will und somit für die Burgergemeinde Langenthal sehr grosse Planungssicherheit besteht. S. K. ergänzt, dass diese Thematik und die mit dem Kauf einer Gewerbeliegenschaft verbundenen Risiken eingehend diskutiert wurden. Auch er erläutert, dass dies ein Bekenntnis zum Gewerbestandort Langenthal sei. Weiter habe diese Liegenschaft eigene Parkplätze direkt vor Ort. Dies sei in Langenthal selten und mache deshalb die Liegenschaft mit diesem Punkt zusätzlich attraktiv zur Vermietung.

T. R. meldet sich bezüglich des bescheidenen Betrages im Erneuerungsfonds zu Wort und stellt fest, dass dies bei der Projektvorstellung bereits erläutert worden ist. Weiter erkundigt er sich nach der Bauzone, in welcher das Gebäude steht. Er möchte wissen, ob später Umnutzungen möglich wären. P. S. informiert, dass das Gebäude in der Wohn- und Gewerbezone (Mischzone) 3 steht. Diese ermöglicht grundsätzlich Umnutzungen. Da das Gebäude in einem Siedlungsbereich mit Quartiererhaltung eingeteilt ist wird man bezüglich Fassaden- und Dachgestaltung nicht frei sein und Auflagen einhalten müssen (wenn z.B. eine Photovoltaikanlage in Erwägung gezogen würde etc.). S. K. ergänzt, dass Umnutzungen aufgrund der Mischzone möglich sind. Die Umnutzung eines Gewerberaumes in eine Wohnung wäre jedoch problematisch, da eine Wohnung über einen Balkon verfügen sollte und der Anbau eines Balkons aufgrund der Fassadenveränderung wahrscheinlich nicht bewilligungsfähig wäre.

C. B. fragt nach, ob es einen absehbaren Zeithorizont gebe, in welcher die Attikawohnung verkauft werde. P. S. teilt mit, dass die Burgergemeinde mit der Eigentümerschaft Gespräche geführt habe. Diese habe sich bereits einmal mit dem Verkauf der Attikawohnung befasst. Die Wohnung befinde sich mitten im Zentrum der Stadt und dies sei in zunehmendem Alter lärmtechnisch nicht von Vorteil. Deshalb geht er davon aus, dass der Prozess für einen allfälligen Verkauf der Wohnung gestartet sei und nun Zeit zur Reifung brauche. S. K. ergänzt, dass es zurzeit nicht klug wäre, zeitlichen Druck auszuüben und zudem habe man den Kaufpreis nicht nach oben drücken wollen.

C. B. erkundigt sich, welche Auswirkungen der Anteil der Eigentümerschaft der Attikawohnung bei allfällig notwendigen Sanierungen habe. P. S. erläutert, dass die Burgergemeinde bei einem Kauf die Stockwerk-Mehrheitsanteile der Liegenschaft besitzen werde. Sollte die Eigentümerschaft der Attikawohnung mit einem Vorhaben nicht einverstanden sein, hätte die Burgergemeinde aufgrund der Mehrheitsanteile die Möglichkeit, dies durchzusetzen. Das Ziel sei jedoch, stets eine Lösung zu finden, welche für alle stimmt. H. P. i ergänzt, dass bis anhin im ganzen Haus auf Augenhöhe diskutiert worden sei und ein konstruktives Miteinander gelebt wurde. Dies soll auch zukünftig so bleiben und stets ein fairer Umgang gepflegt werden.

P. C. teilt mit, dass er heute mit Herzblut zur ausserordentlichen Versammlung erschienen sei. Er ist dort, wo die zum Kauf beantragte Liegenschaft steht, aufgewachsen. Er lässt die Anwesenden wissen, dass er sich sehr freuen würde, als Bürger wieder "Miteigentümer" der Parzelle zu werden und legt der Burgerversammlung die Zustimmung des Kaufes der Liegenschaft ans Herz.

Abstimmung

Es wird keine schriftliche Abstimmung gewünscht. Der Präsident schliesst die Beratung. Die Abstimmungen werden wie angekündigt durchgeführt:

1.1 Zustimmung zum Erwerb der Liegenschaften/Stockwerkeinheiten Langenthal-Gbbl. Nrn. 545-1 – 4 und 12 von 14 EHP von Langenthal-Gbbl. Nr. 545-6 und Genehmigung des entsprechenden Verpflichtungskredites von CHF 3'780'000.00

Beschluss: Dem Liegenschaftserwerb wird mit 40 Ja-Stimmen sowie einer Enthaltung zugestimmt.

1.2 Ermächtigung des Burgerrates zur Verhandlung und Festlegung der Vertragsbedingungen und zum Abschluss des Kaufvertrages sowie zur Beschaffung des notwendigen Fremdkapitals

Beschluss: Die Versammlung ermächtigt den Burgerrat mit 40 Ja-Stimmen und einer Enthaltung, den Kaufvertrag zu verhandeln und abzuschliessen sowie das notwendige Fremdkapital zu beschaffen.

Präsident P. S. bedankt sich herzlich für das Vertrauen in die Arbeit des Burgerrates.

Wie geht es nun weiter:

Die Ausarbeitung eines Vertragsentwurfes wird in Auftrag gegeben, verhandelt und ein Termin für die Verurkundung nach Ablauf der Beschwerdefrist festgelegt.

Zudem wird der Burgerrat mit der Verkäuferschaft einen Mietvertrag abschliessen und mit den anderen Mietparteien Gespräche führen und die Mietverträge aktualisieren.

Im Weiteren regelt der Burgerrat die Fremdmittelbeschaffung.

3. Verschiedenes

Die nächste ordentliche BV wird am Dienstag, 18. November 2025, 20.00 Uhr, im Stadttheater Langenthal stattfinden.

Nachdem es weder aus der Versammlung noch von Seiten des Burgerrates weitere Wortmeldungen gibt, dankt P. S. der Verwalterin, D. B. und seinen Ratskolleginnen und –kollegen für die Vorbereitung der a.o. BV und für das Ausarbeiten der Botschaft.

Im Anschluss an die heutige BV wird im Foyer ein Apéro serviert.

P. S. dankt allen Anwesenden für Ihre Teilnahme an der heutigen a.o. BV und wünscht allen einen schönen Herbst.

Schluss der Versammlung: 21.00 Uhr.

Der Präsident

Die Verwalterin-Stv.

P. S.

D. B.