



Interpellation der FDP/jll-Fraktion, GLP/EVP-Fraktion, Freudiger Patrick (SVP) und Mitunterzeichnende vom 29. April 2024: Was haben wir auf der Ebene der langfristigen Finanzplanung zu erwarten?; Beantwortung

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident
Sehr geehrte Stadträtinnen und Stadträte

1. Text der Interpellation

"Was haben wir auf der Ebene der langfristigen Finanzplanung zu erwarten?"

Anfrage:

Der Gemeinderat wird ersucht, folgende Fragen zu beantworten

1. In Bezug auf das von der Stadt Langenthal heute gehaltene Finanz- und Verwaltungsvermögen und mit einem Horizont von 15 Jahren, wie hoch ist der finanzielle Mittelbedarf für den Werterhalt der heute bestehenden Anlagegüter (Erneuerungsinvestitionen, nachzuholender baulicher Unterhalt, laufenden baulichen Unterhalt u.ä)?
2. Welcher Investitionsbedarf hat der Gemeinderat für neue, bisher nicht beschlossene Investitionen in neue (d.h. bisher nicht von der Stadt gehaltene) Anlagegüter in die Finanzplanung aufgenommen und für welche Vorhaben?
3. Weshalb wurden in den letzten Jahren die geplante Investitionsquote regelmässig nicht realisiert?
4. Zeitliche Priorisierung
 - a. Nach welchen Kriterien wird heute die zeitliche Priorisierung in der Finanzplanung vorgenommen?
 - b. In welchem Umfang spielt es bei dieser Priorisierung eine Rolle, ob eine (politisch oder rechtlich) "vorgegebene" oder eine "politisch wünschbare" Aufgabe vorliegt?
5. Methodik
 - a. Worauf stützen sich die Angaben zum baulichen Unterhalt?
 - b. Aufgrund welcher Kriterien wird entschieden, ob Erneuerungsarbeiten an Anlagegütern als budgetrelevante Unterhaltsarbeiten oder als Investitionen qualifiziert werden?
 - c. Gibt es einen Grund, weshalb in der Stadt Langenthal der Gebäudeunterhalt nicht kontinuierlich, sondern "wellenartig" durchgeführt wird?
6. Bestehen Absichten oder Pläne zur Veräusserung von nicht mehr benötigten Anlagegütern?"

2. Bisherige Beratung

- Eingereicht und begründet an der Stadtratssitzung vom 29. April 2024 (Traktandum Nr. 12 B)
- Zurückgewiesen an der Stadtratssitzung 19. August 2024 (Traktandum Nr. 11)
- Fristverlängerung für die Beantwortung der Interpellation bis zum 31. Dezember 2025 an der Stadtratssitzung vom 31. März 2025 (Traktandum Nr. 4)
- Fristverlängerung für die Beantwortung der Interpellation bis zum 31. Oktober 2026 an der Stadtratssitzung vom 15. Dezember 2025 (Traktandum Nr. 9)

3. Vorbemerkungen

Keine.

4. Beantwortung der Fragen

Frage 1: In Bezug auf das von der Stadt Langenthal heute gehaltene Finanz- und Verwaltungsvermögen und mit einem Horizont von 15 Jahren, wie hoch ist der finanzielle Mittelbedarf für den Werterhalt der heute bestehenden Anlagegüter (Erneuerungsinvestitionen, nachzuholender baulicher Unterhalt, laufenden baulichen Unterhalt u.ä)?



Antwort: Gestützt auf die Motion Lerch Martin (SVP), Fehrensen Jana (FDP), Häfliger Dyami (glp), Cap Georg (GL), Loser Roland (SP), Fankhauser Janosch (SVP), Grossenbacher Corinna (SVP) und Mitunterzeichnende vom 26. Juni 2023: "Die angekündigte Immobilienstrategie bis spätestens Mitte 2024 in Kraft setzen" erarbeitet das Stadtbauamt gegenwärtig eine Immobilienstrategie mit Fokus auf die Erhaltungsplanung. Das Arbeitsinstrument ermöglicht dem Gemeinderat und dem Stadtbauamt eine langfristige Planung der Unterhaltsarbeiten sowie umfangreicherer Erneuerungsprojekte. Die Immobilienstrategie wird eine Mittelallokation und Priorisierung der verschiedenen baulichen Massnahmen unterstützen.

Wesentlich für das Verständnis der Erhaltungsplanung sind die unterschiedlichen Nutzungsdauern der verschiedenen Bauteile. Während beispielsweise der Rohbau unveränderbar ist und in der Regel eine Lebensdauer von 50 – 100 Jahren aufweist, müssen andere Geräte und Einrichtungen schon nach 10-15 Jahren bzw. 16-50 Jahren ersetzt werden. Diese Arbeiten können in der Erhaltungsplanung über einen längeren Zeitraum geplant werden und somit die finanziellen Mittel gleichmässig verteilt werden.

Die Stadt Langenthal hat in den vergangenen Jahren wenig und teilweise auch zu wenig finanzielle Mittel für den Erhalt der Liegenschaften investiert, weshalb die Lebenszyklen der verschiedenen Bauteile vernachlässigt wurden. Dies hat zur Folge, dass sich ein nicht unerheblicher Instandsetzungsbedarf angestaut hat, welcher nun mit einem erhöhten finanziellen Mittelbedarf abgebaut werden muss.

Die bisherigen Erkenntnisse aus dem Erarbeitungsprozess lassen darauf schliessen, dass in den nächsten 10 Jahren ein grösserer zweistelliger Millionenbetrag für den jährlichen baulichen Unterhalt und die Erneuerung der bestehenden Liegenschaften erforderlich sein wird (Instandsetzung, Instandhaltung und Erneuerung [letztetere umfassend nebst baulichem Unterhalt unter Aktivierungsgrenze den Werterhalt über Aktivierungsgrenze]). Genaue und belastbare Aussagen können mit Beschluss der Immobilienstrategie und der damit verbundenen Beantwortung der vorher erwähnten Motion erfolgen.

Anlässlich der Stadtratssitzung vom 30. März 2026 wurde das neue Reglement über die Spezialfinanzierung Nachhaltigkeit, Energie und Werterhalt (SF NEW) für die baulichen Unterhaltsmassnahmen im steuerfinanzierten Allgemeinen Haushalt an den städtischen Liegenschaften rückwirkend per 1. Dezember 2025 in Kraft gesetzt (vgl. für die konkreten Aufwendungen Anhang III Reglement SF NEW). Die Äufnung der Spezialfinanzierung SF NEW (Reglement SF NEW Art. 3 Abs. 1) erfolgt namentlich durch die einmalige Einlage im Jahr 2027 über Fr. 2.0 Mio., durch eine jährliche Einlage aus dem allgemeinen steuerfinanzierten Finanzhaushalt von Fr. 2.25 Mio. (wovon mindestens Fr. 2.17 Mio. für den baulichen Unterhalt der Liegenschaften vorgesehen sind), durch eine unter gewissen Voraussetzungen zusätzlich zu budgetierenden Einlage über maximal Fr. 1.0 Mio. und durch Ertragsüberschüsse der Erfolgsrechnung im allgemeinen steuerfinanzierten Finanzhaushalt. Die jährlichen Einlagen gemäss Art. 3 Abs 1 Bst. b und c des Reglements SF NEW sind zudem alle zwei Jahre der Teuerung gemäss Baupreisindex des Bundesamts für Statistik für den Bereich Hochbau anzupassen. Weiter können zukünftig z.B. Einnahmen aus der Veräusserung von Grundstücken und Baurechtzinsen der Spezialfinanzierung SF NEW zugewiesen werden. Diese Massnahmen ermöglichen ein "Vorsparen", um den baulichen Unterhalt künftig als Werterhalt dauerhaft angemessen leisten zu können. Im Besonderen konnte mit der Zuweisung des Ertragsüberschusses aus dem steuerfinanzierten Allgemeinen Haushalt der Rechnung 2025 von rund Fr. 3.2 Mio. in die SF NEW bereits ein "Vorsparen" ermöglicht werden.

Das vom Stadtrat genehmigte Budget 2027 sieht eine Entnahme aus der Spezialfinanzierung NEW in Höhe von Fr. 2.8 Mio. vor, wovon Fr. 80'000.— für Beiträge an befristete Energiefördermassnahmen reserviert sind inkl. Massnahmen zur Förderung von Anschlüssen an Wärme- und Kälteverbundsysteme gemäss kommunalem Richtplan Energie der Stadt Langenthal. Die verbleibenden Fr. 2.72 Mio. decken den voraussichtlichen finanziellen Bedarf für den jährlichen Unterhalt der bestehenden Liegenschaften ab, berücksichtigen aber nicht vollumfänglich die in der Vergangenheit aufgestauten Unterhaltsarbeiten. Solche werterhaltenden Massnahmen können bis zu einem gewissen Grad ebenfalls über die neue Spezialfinanzierung NEW finanziert werden, auch wenn sie oberhalb der festgelegten Aktivierungsgrenze liegen: Aufgrund der einmaligen Einlage über Fr. 2.0 Mio. im vom Stadtrat genehmigten Budget des Jahres 2027 und der ausserordentlichen Zuweisung aus dem Rechnungsjahr 2025 ergeben sich entsprechende Vorfinanzierungs-Guthaben. Damit können aus der SF NEW auch bauliche Massnahmen über der Aktivierungsgrenze finanziert werden. Denn an den Gebäuden im Verwaltungsvermögen und/oder Finanzvermögen der Stadt Langenthal sind Massnahmen zum Werterhalt über der Aktivierungsgrenze nur zulässig, sofern durch die Finanzierung des geplanten Vorhabens der Bestand der Spezialfinanzierung, unter Berücksichtigung der bestehenden Verbindlichkeiten, nicht unter Fr. 2.5 Mio. fällt (Art. 4 Abs. 1 Bst. b Reglement SF NEW).



Frage 2: *Welcher Investitionsbedarf hat der Gemeinderat für neue, bisher nicht beschlossene Investitionen in neue (d.h. bisher nicht von der Stadt gehaltene) Anlagegüter in die Finanzplanung aufgenommen und für welche Vorhaben?*

Antwort: Grundsätzlich ist die Investitionsplanung für wertvermehrende Ausgaben des Verwaltungsvermögens bestimmt. Der Investitionsplan 2027-2031 der Stadt Langenthal vermittelt allerdings einen umfassenderen Überblick und enthält namentlich auch Beteiligungen sowie Posten des Finanzvermögens (vgl. zudem die Ausführungen zu Werterhalt/Wertvermehrung und Aktivierungsgrenze in der bisherigen Praxis der Stadt Langenthal, hinten Frage 5b).

Der Investitionsplan 2027 – 2031 sieht im steuerfinanzierten Allgemeinen Haushalt im Bereich "Tiefbau, Verkehrsanlagen" bis 2031 unbewertete Netto-Investitionen von Fr. -1.475 Mio. (netto bewertet Fr. -3.223 Mio.) vor. Der Negativ-Wert beruht dabei auf den noch zu erwartenden Subventionen für das Projekt ESP Bahnhof. Ohne Berücksichtigung von Subventionen belaufen sich die Bruttoinvestitionen in diesem Bereich bis 2031 auf unbewertet Fr. 35.39 Mio. (bewertet Fr. 33.37 Mio.).

Bis 2036 wird in der Sparte "Tiefbau, Verkehrsanlagen" im steuerfinanzierten Allgemeinen Haushalt mit unbewerteten Nettoinvestitionen von Fr. 7.025 Mio. (netto bewertet Fr. 2.628 Mio.) gerechnet. Die Brutto-Betrachtung (ohne Subventionen) ergibt in diesem Bereich bis 2036 unbewertet Fr. 47.69 Mio. (bewertet Fr. 42.09 Mio.) Aufgrund der notwendigen Verschiebung einzelner Massnahmen des Agglomerationsprogramms der 3. Generation in die Programme der 5. und 6. Generation konnten die finanziellen Investitionen über einen längeren Zeitraum ausgedehnt werden. Das Teilprojekt Dästerplatz über unbewertete Netto Fr. 2.4 Mio. (bewertet netto Fr. 1.8 Mio.) wird in das Programm der 5. Generation verschoben, womit der wesentliche Investitionsanteil ab dem Jahr 2031 anfällt. Dieses Teilprojekt beläuft sich bis ins Jahr 2036 auf brutto unbewertet Fr. 3.4 Mio. (bewertet brutto Fr. 2.55 Mio.). Zwei weitere Projekte wurden in das Programm der 6. Generation verschoben, womit die Investitionen erst ab dem Jahr 2032 anfallen. Das Teilprojekt Aarwangenstrasse / St. Urbanstrasse einerseits bemisst sich dabei mit unbewerteten Netto-Investitionen von Fr. 1.6 Mio. (bewertet netto Fr. 0.8 Mio.), wobei Brutto-Investitionen von unbewertet Fr. 2.6 Mio. (bewertet Fr. 1.3 Mio.) vorgesehen sind. Andererseits entfallen auf das Teilprojekt Jurastrasse unbewertete Netto-Investitionen von Fr. 0.6 Mio. (bewertet netto Fr. 0.3 Mio.). Hier betragen die unbewerteten Brutto-Investitionen Fr. 1.2 Mio. (bewertet Fr. 0.6 Mio.). Zusätzlich wurde vorerst auf die Aufnahme des Projekts unterirdisches P+R im Umfang von brutto Fr. 7.0 Mio. (netto abzgl. Subventionen Fr. 4.2 Mio.) hinter dem Bahnhof Langenthal in den Investitionsplan verzichtet. Dies hat einen positiven Einfluss auf die Einhaltung der jährlichen Investitionsquoten.

Im Bereich Hochbauten (Verwaltungsvermögen; steuerfinanzierter Allgemeiner Haushalt) sieht der Investitionsplan 2027 – 2031 bis 2031 unbewertete Nettoinvestitionen von Fr. 43.8 Mio. (netto bewertet Fr. 24.57 Mio.) vor. Bis 2031 hervorzuheben sind dabei die Investitionen in die Musikschule mit unbewerteten Investitionen von Fr. 8.0 Mio. (bewertet Fr. 4.0 Mio.), sowie die Schulzentren Elzmatte mit unbewerteten Investitionen von Fr. 5.2 Mio. (bewertet Fr. 3.35 Mio.) und Hard mit unbewerteten Investitionen von Fr. 9.95 Mio. (bewertet Fr. 6.5 Mio.). Brutto-Investitionen im Bereich Hochbau sind im gesamten Zeitraum 2027-2036 im Rahmen von unbewertet Fr. 99.13 Mio. (bewertet Fr. 52.58 Mio.) vorgesehen, wobei mit tiefen Subventionsbeiträgen und weiteren Einnahmen gerechnet wird. Bis 2036 beträgt der Investitionsbedarf für die Hochbauten unbewertet netto Fr. 96.91 Mio. (netto bewertet Fr. 51.47 Mio.). Bei den vorgenannten Projekten sind keine Subventionen vorgesehen, weshalb die Werte der Netto-Investitionen den Brutto-Werten entsprechen.

Neue und bisher nicht abschliessend beschlossene Vorhaben betreffen im Wesentlichen die Beteiligung an der Eissporthalle Schoren, welche im Investitionsplan 2027 – 2031 im Jahr 2028 mit unbewertet Fr. 19.5 Mio. (Fr. 9.75 Mio. unbewertet) berücksichtigt und in den vorher genannten Investitionsbedarf von unbewertet netto Fr. 96.91 Mio. bereits eingeflossen ist. Im Investitionsplan 2027 – 2031 sind in der Rubrik Beteiligungen keine Subventionsbeiträge oder sonstige Einnahmen eingestellt, weshalb auch hier der Brutto-Wert dem Netto-Wert entspricht.

Die Ausgaben ins Finanzvermögen für die Jahre 2027 – 2031 belaufen sich auf unbewertet Fr. 140'000.00 (Fr. 70'000.00 bewertet). Der Investitionsbedarf bis 2036 für das Finanzvermögen beläuft sich auf unbewertet Fr. 3.4 Mio. (bewertet Fr. 1.7 Mio.).



Frage 3: *Weshalb wurden in den letzten Jahren die geplante Investitionsquote regelmässig nicht realisiert?*

Antwort: Für das Nichterreichen der geplanten Investitionsquote sind verschiedene Gründe verantwortlich. Einerseits und hauptsächlich waren personelle Veränderungen und fehlende Besetzungen im Stadtbauamt verantwortlich. Diese beinhalten nicht nur Wechsel in der Position des Stadtbaumeisters, sondern insbesondere fehlende personelle Ressourcen auf Stufe Projektleitende für die Begleitung und Realisierung der geplanten Projekte. Die fehlenden personellen Ressourcen betreffen dabei vorab im Stellenplan eingestellte, aber zufolge Fachkräftemangel nicht besetzte Stellen. Konkret ist die Funktion der Projektleitung Hochbau im Umfang von 80% Stellenprozenten seit Anfang 2023 unbesetzt. Hinzu kam eine längere Vakanz in der Fachbereichsleitung Hochbau ab Juni 2025. Die fehlenden personellen Ressourcen konnten ab 2023 nur teilweise durch externe Mandate aufgefangen werden. Ab August 2026 ist der Fachbereich Hochbau wieder personell in Vollbesetzung.

Darüber hinaus haben politische Prozesse für eine Verzögerung oder einen Abbruch von Investitionsprojekten gesorgt. Aufgrund der Ablehnung der Neubauprojekte der Kindergärten in den drei Schulzentren konnten diese nicht realisiert werden.

Diese Gründe führten letztlich dazu, dass im Rechnungsjahr 2025 hauptsächlich Investitionen in den ESP Bahnhof und drei mittlere Investitionsprojekte, welche u.a. den Ausbau der Abwasseranlagen Hofmattstrasse – Elzweg umfassten, realisiert wurden.

Frage 4a: *Nach welchen Kriterien wird heute die zeitliche Priorisierung in der Finanzplanung vorgenommen?*

Antwort: Die Investitionsplanung erfolgt analog den Vorjahren und auf Grundlage einer gemeinderätlichen Weisung an die Ämter. Der Planungshorizont wird auf 10 Jahre festgelegt, wobei die Langfristplanung durch das Finanzamt in Zusammenarbeit mit dem Stadtbauamt vorgenommen wird. Eine konkretere Finanz- und Investitionsplanung ist im Betrachtungshorizont von fünf Jahren möglich, bereits der Horizont über 10 Jahre ist naturgemäss mit zahlreichen Ungewissheiten behaftet. Der Finanzplan mit der integrierten Investitionsplanung vom Vorjahr bildet dabei die Grundlage für die Erstellung des neuen Finanzplans, aktuell für die Periode 2027 – 2031. Insbesondere müssen die vom Gemeinderat definierten Investitionsquoten beibehalten werden.

Die Eingaben für die Investitionen werden durch die zuständigen Ämter, hauptsächlich durch das Stadtbauamt, vorgenommen. Die Eingabe erfolgt dabei in Rücksprache mit den zuständigen Ressortvorstehenden. Die geplanten Investitionsvorhaben werden in der Verwaltungsleitung entsprechend den Weisungen des Gemeinderates bereinigt. Anschliessend wird die Planung im Rahmen des Gemeinderates diskutiert und es werden allfällige Verschiebungen infolge individueller Priorisierungen innerhalb der Planjahre vorgenommen.

Die Bewertung der eingegebenen Investitionsprojekte ist nach Prio 1 – 3 gemäss nachfolgender Systematik vorzunehmen:

Prio 1 – 100 %	Wahrscheinliche Verwirklichung zum geplanten Zeitpunkt (Vorliegen Ausführungsbeschluss/-kredit)
Prio 2 – 75 %	Mögliche Verwirklichung zum geplanten Zeitpunkt (Vorliegen eines Projektierungskredits bzw. eines entsprechenden Beschlusses oder eines ausgearbeiteten Vorprojekts)
Prio 3 – 50 %	Unsichere Verwirklichung (z.B. Machbarkeitsstudie)

Bei Projekten Prio 1 ist aufgrund des Stands der Beschlussfassung (vorliegende Ausführungsbeschlüsse und somit auch vorliegende Ausführungskredite) ist eine hohe Wahrscheinlichkeit der Ausführung gegeben, weshalb die Bewertung zu 100 % erfolgt. Bei der Prio 2 (75 %) ist die Projektrealisierung zum vorgesehenen Zeitpunkt eher wahrscheinlich. Hierbei liegen z.B. Projektierungskredite oder ausgearbeitete Vorprojekte vor, was für eine höhere Ausführungswahrscheinlichkeit spricht. Die Bewertung der geschätzten Investitionskosten erfolgt damit zu 75 %. Bei Projekten mit der Bewertung Prio 3 ist die Verwirklichung noch unsicher, da beispielsweise "erst" eine Machbarkeitsstudie vorliegt. Diese Investitionsausgaben werden mit 50 % bewertet und eingestellt. Entsprechende mit den Ausgaben zusammenhängende Einnahmen (Subventionen) werden mit den nämlichen Prozentsätzen bewertet und eingestellt.



Diese Bewertung erfolgt demnach massgebend anhand des Kriteriums, ob und inwieweit entsprechende Beschlüsse vorliegen, und korreliert damit mit dem Projektfortschritt. Bereits laufende Projekte sind wie im Vorjahr in der neuen Investitionsplanung zu berücksichtigen. Naturgemäss sind tendenziell umso weniger Vorhaben mit der Prio 1 und 2 bewertet, je mehr das betreffende Jahr, in welchen die Investitionen vorgesehen sind, in der Zukunft liegt. Diese Bewertung ist auch für die Festlegung der Abschreibungsaufwendungen von Bedeutung.

Der Gemeinderat hat im Zusammenhang mit der Investitionsplanung für den Investitionsplan 2027-2031 die bisherigen Parameter überprüft. Die bisherige Investitionsquote von Fr. 5.0 Mio. pro Jahr wurde dabei fallengelassen, die Werte erschienen namentlich für die unmittelbar anstehenden Jahre zu tief angesetzt und wurden in der Vergangenheit bei der Planung dann auch nicht eingehalten. Stattdessen hat der Gemeinderat in den Weisungen an die Ämter nebst der obgenannten Bewertung eine zusätzliche Berechnungsvorgabe gemacht anhand des gemäss AGR minimal erforderlichen Selbstfinanzierungsgrad von 50 %. Gestützt hierauf und auf die anhand der Finanzplanung prognostizierte Selbstfinanzierung der kommenden fünf Jahre wird als Resultat das mögliche Investitionsvolumen für die kommenden fünf Jahre definiert. Die Fünfjahresbetrachtung ermöglicht eine längerfristige Planung. Insoweit vermögen auch allfällige Unregelmässigkeiten in einem einzelnen Jahr das Gesamtbild nicht zu verfälschen. Das mögliche Investitionsvolumen in dieser Berechnung bilden die unbewerteten Nettoinvestitionen. Die Berechnung erfolgt anhand nachfolgender Formel:

$$\frac{\text{Prognostizierte Selbstfinanzierung im fünfjährigen Planungshorizont} \times 100 \%}{\text{verfügbare Nettoinvestitionen im fünfjährigen Planungshorizont}} = \text{mind. } 50 \% *$$

* Eine ältere Arbeitshilfe (BSIG 1/170.111/6.3) sieht einen Mindest-Selbstfinanzierungsgrad von 60 % vor.

Ziel der Formel ist die Errechnung des verfügbaren Volumens der Nettoinvestitionen. Für die Planung wird zur Vermeidung investitionshemmender Ergebnisse aber berücksichtigt, dass die Stadt Langenthal in den vergangenen Jahren nie alle im Investitionsplan eingestellten Investitionen realisieren konnte. Die Realisierungsquote der letzten rund 10 Jahre lag beispielsweise unter 70 %. Das anhand des Mindestselbstfinanzierungsgrads von 50 % und der prognostizierten Selbstfinanzierung mögliche Investitionsvolumen – als Wert für im Durchschnitt realisierte Investitionen – ist damit für die Planung entsprechend hochzurechnen.

Ist die Summe der eingegebenen Investitionen höher als das so errechnete, mögliche Investitionsvolumen, sind Massnahmen unter Einschluss von Priorisierungen zu definieren. Gleichzeitig hat der Gemeinderat in den Weisungen klargestellt, dass solche Investitionen, für die ein Ausführungsbeschluss vorliegt, und namentlich bereits eingeplante Kindergartenprojekte und die Sanierung/Erweiterung des Schulzentrums Hard gemäss der neusten überarbeiteten Investitionsweisung (für die Periode 2027 – 2031) nicht weiter nach hinten verschoben werden. Der Gemeinderat wird für die nächste Planungsperiode bei Erlass der Weisungen darüber beraten, ob sich diese Berechnungsvorgabe anstelle des bisherigen maximal zulässigen Investitionsvolumens bewährt hat. Er wird die dargestellte Berechnung in künftigen Jahren im Rahmen der Umsetzung der Finanzstrategie bei Bedarf verfeinern. Insoweit ist auch der minimale Selbstfinanzierungsgrad anlehnend an die Empfehlungen des AGR lediglich ein provisorischer Wert.

Die Priorisierung innerhalb des verfügbaren Investitionsvolumens ist zusammenfassend ein politischer Entscheid des Gemeinderates, bei welchem nebst den Kriterien gemäss Frage 4b insbesondere auch fachliche Kriterien eine Rolle spielen, deren Einbezug u.a. aufgrund der Vorbereitung der Investitionsplanung durch die Verwaltungsleitung gewährleistet ist. Wird die Realisierungsquote der letzten Jahre als Grundlage genommen, können im aktuellen Investitionsplan 2027-2031 die gemachten Vorgaben eingehalten werden (inkl. Kredit für die Beteiligung des Eisstadions). Bei Zugrundlegung einer Realisierungsquote von 70 % konnte die Vorgabe eines Selbstfinanzierungsgrads von 50 % noch nicht eingehalten werden.

Frage 4b: In welchem Umfang spielt es bei dieser Priorisierung eine Rolle, ob eine (politisch oder rechtlich) "vorgegebene" oder eine "politisch wünschbare" Aufgabe vorliegt?



Antwort: Mit der Ende Dezember 2025 verabschiedeten Finanzstrategie der Stadt Langenthal ist mit dem Ziel 2 die Verbesserung der Investitionsplanung umschrieben. Demnach soll das Infrastrukturmanagement verbessert und Investitionen im Rahmen einer nachhaltigen Finanzierung und realistischen Umsetzungsplanung erfolgen. Gleichzeitig soll damit das Aufstauen von notwendigen Investitionsvorhaben und Sanierungsbedarf verhindert werden. Die fachlich konsolidierten Eingaben der Ämter bzw. die Bereinigung durch die Verwaltungsleitung berücksichtigen bereits zwingende ("vorgegebene") Massnahmen und sind für die gemeinderätliche Beratung mit Hinweisen versehen, falls eine Verschiebung rechtliche Auswirkungen haben würde. Auch in der gemeinderätlichen Beratung des Investitionsplans gestützt auf die Eingaben der Ämter spielt eine gewichtige Rolle, ob eine Investition politisch bzw. rechtlich vorgegeben ist oder politisch lediglich wünschbar ist – das gilt sowohl in Bezug auf die Frage des "ob" der Realisierung als auch des Zeitraums der Realisierung ("wann").

Frage 5a: *Worauf stützen sich die Angaben zum baulichen Unterhalt?*

Antwort: Für die Ermittlung des baulichen Unterhalts wird im Wesentlichen auf die Software "Stratus" abgestützt, welche auf Basis der zu erwartenden Lebensdauer den Unterhaltsbedarf ermittelt. Die Zustandswerte sind hierbei durch wiederkehrende Zustandsanalysen zu aktualisieren. Gestützt auf die Beschlüsse zur Immobilienstrategie sollen im Anschluss auch die Zustandsanalysen gestaffelt aktualisiert werden, um verlässlichere Planungen vornehmen zu können. Auch die Immobilienstrategie stützt sich weitestgehend auf die Stratus-Werte ab.

Weiter werden regelmässig Besichtigungen vor Ort durch sowohl interne als auch externe Fachpersonen vorgenommen, um den Zustand der Liegenschaften abschätzen zu können. Gleichzeitig sind Hinweise der verantwortlichen Nutzerinnen und Nutzer der Anlagen von entscheidender Bedeutung.

Frage 5b: *Aufgrund welcher Kriterien wird entschieden, ob Erneuerungsarbeiten an Anlagegütern als budgetrelevante Unterhaltsarbeiten oder als Investitionen qualifiziert werden?*

Antwort: Gemäss Art. 79 Abs. 1 der Gemeindeverordnung des Kantons Bern (GV; BSG 170.111) erfasst die Investitionsrechnung jene Ausgaben und Einnahmen, die eigene oder subventionierte Vermögenswerte Dritter mit mehrjähriger Nutzungsdauer schaffen oder verbessern. Eine Ausnahme vom Gesagten stellt die Aktivierungsgrenze dar (vgl. Art. 79a GV). Vorhaben unter der Aktivierungsgrenze werden damit stets zu 100 % der jeweiligen Erfolgsrechnung belastet und damit im Budget eingestellt, und zwar unabhängig davon, ob das Vorhaben werterhaltend oder wertvermehrend ist. Mit Gemeinderatsbeschluss aus dem Jahr 2020 und unter Einhaltung der HRM2-Vorgaben liegt seit dem Jahr 2022 die Aktivierungsgrenze bei Fr. 100'000.00. Einzige Ausnahme bildet dabei die Anschaffung von Fahrzeugen, wobei hier die Aktivierungsgrenze bei Fr. 40'000.00 liegt. Aufwendungen für den reinen Werterhalt oder Unterhalt ohne wertvermehrenden Charakter sind demgegenüber gemäss der Arbeitshilfe Gemeindefinanzen HRM2 des AGR (Stand 1/2026, Ziff. 2.6.3.3 S. 87) unabhängig von der Aktivierungsgrenze in der Erfolgsrechnung zu buchen.

In den bisherigen Investitionsplanungen wurde der Aktivierungsgrenze über Fr. 100'000.00 gemäss Art. 79a GV hohe Bedeutung zugemessen. Teilweise waren in der Vergangenheit deshalb auch mehrjährige Ausgaben, die keinen wertvermehrenden Charakter haben, beim Überschreiten der Schwelle von Fr. 100'000.00 in der Investitionsplanung zu finden. Der Gemeinderat wird der in der Arbeitshilfe des AGR erwähnten Abgrenzungen in künftigen Investitionsplanungen verstärkt Beachtung beimessen. Dabei kann er sich auch auf den erhöhten praktischen Spielraum aufgrund der Einführung des Reglements über die Spezialfinanzierung Nachhaltigkeit, Energie und Werterhalt (SF NEW) stützen (vgl. die Ausführungen Frage 1 vorne). Dank der Ertragsüberschusszuweisung aus dem Jahr 2025, der Einmaleinlage von Fr. 2.0 Mio. für das Budget 2027 und weiteren Möglichkeiten zu Einlagen (vgl. vorne Frage 1) können künftig vermehrt auch Massnahmen zum Werterhalt über der Aktivierungsgrenze über die SF NEW in der Erfolgsrechnung abgewickelt werden.

Frage 5c: *Gibt es einen Grund, weshalb in der Stadt Langenthal der Gebäudeunterhalt nicht kontinuierlich, sondern "wellenartig" durchgeführt wird?*

Antwort: Grundsätzlich strebt das Stadtbauamt einen möglichst kontinuierlichen baulichen Unterhalt an. In den letzten Jahren wurden die in der jeweiligen Erfolgsrechnung zur Verfügung gestellten finanziellen Mittel für den baulichen Unterhalt ausgeschöpft oder teilweise sogar überzogen (siehe untenstehende Tabelle). Aufgrund der bisher zur Verfügung gestellten finanziellen Ressourcen konnten jedoch nicht alle Unterhaltsarbeiten ausge-



führt werden. Der so entstandene Unterhaltsstau führt daher gegebenenfalls zu einem wellenartigen Nachholbedarf, wobei dieser mit Hilfe der Erhaltungsplanung und einer entsprechenden Mittelallokation geglättet werden soll.

Baulicher Unterhalt (in Fr.)	2021	2022	2023	2024	2025
Budget	1'895'200.00	1'742'200.00	1'974'300.00	2'037'700.00	2'281'000.00
Rechnung	2'101'857'98	1'821'779.21	2'057'131.61	2'615'912.90	2'598.347.96
Differenz	+ 206'657.98	+ 79'579.21	+ 82'831.61	+ 578'212.90	+ 317'347.96

Hinweis: Die Tabelle stellt den gesamten baulichen Unterhalt dar, d.h. Hoch- und Tiefbau, unter Einschluss spezialfinanzierter Aufwendungen.

Frage 6: *Bestehen Absichten oder Pläne zur Veräusserung von nicht mehr benötigten Anlagegütern?"*

Antwort: Städtische Anlagen, welche zur Erfüllung einer Leistung der öffentlichen Hand genutzt werden (z.B. das Verwaltungsgebäude oder Schulliegenschaften) sind im Verwaltungsvermögen angesiedelt und können nicht ohne Weiteres veräussert werden. Objekte im Verwaltungsvermögen beinhalten nebst Anlagen im Hochbaubereich auch Anlagen im Tiefbau, wie beispielsweise Strassen. Erforderlich wäre für eine Veräusserung eine vorgängige Entwidmung, womit die Liegenschaft vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen übergeht. Beim Beschluss über eine Entwidmung hat das zuständige Organ auch zu berücksichtigen, ob die Stadt die ihr übertragenen Aufgaben auch ohne die entsprechende Immobilie bzw. das entsprechende Anlagegut erfüllen kann.

Im Bereich von Liegenschaften, die im Finanzvermögen sind, kann demgegenüber grundsätzlich definiert werden, ob eine solche im Portfolio der Stadt gehalten oder veräussert werden soll. Die Veräusserung kann durch Verkauf oder Abgabe im Baurecht erfolgen.

Die Beurteilung, ob und ggf. welche Gebäude veräussert werden können (allenfalls mit vorgängiger Entwidmung), nimmt der Gemeinderat in strategischer Hinsicht im Rahmen der Erarbeitung der Immobilienstrategie vor, welches aktuell durch das Stadtbauamt und die zuständigen Behörden in Ausarbeitung ist. Bei der Definition der entsprechenden Normstrategie ist der langfristige Nutzen für die Stadt zu berücksichtigen. Längerfristig betrachtet kann es für die Stadtfinanzen besser sein, überbaute oder überbaubare Grundstücke im Eigentum zu halten und im Baurecht abzugeben.

Im Investitionsplan 2027 – 2031 ist die Entwidmung und allfällige Veräusserung einer Teilfläche über Fr. 1.33 Mo. für das Jahr 2027 eingestellt. Nach Vorliegen der Immobilienstrategie ist durchaus vorstellbar, dass die Anzahl und Umfang der Devestitionen höher ausfallen werden.

Langenthal, 9. September 2026

IM NAMEN DES GEMEINDERATS

Der Vizestadtpräsident:

Michael Schär

Der Stadtschreiber:

Marc Häusler