

V O R L A G E N

für die Sitzung des Grossen Gemeinderats

vom 26. Oktober 2026

Grosser Gemeinderat

Haldenstrasse 5
Postfach 566
CH-3550 Langnau i. E.
Telefon 034 409 31 91

An die Mitglieder
des Grossen Gemeinderats
3550 Langnau i.E.

praesidial@langnau-ie.ch
www.langnau-ie.ch

Langnau, 1. Oktober 2026

Sehr geehrte Damen und Herren

Hiermit werden Sie zu einer Sitzung des Grossen Gemeinderats eingeladen auf

**Montag, 26. Oktober 2026, um 19.30 Uhr, im Kirchgemeindehaus,
Dorfbergstrasse 2, Langnau**

zur Behandlung folgender

Geschäfte:

- 55 Protokollgenehmigung
- 56 Stellenplan der Gemeindeverwaltung / per 1. Januar 2027 / Genehmigung
- 57 Budget 2027 / Genehmigung
- 58 Investitionsprogramm 2027-2034 / Kenntnisnahme
- 59 Finanzplan 2027-2031 / Kenntnisnahme
- 60 Sitzungsdaten des Grossen Gemeinderats 2027 / Festlegung
- 61 Ueberbauung Dorfmühle AG / Liquidation / Übernahme Liegenschaften in das Verwaltungsvermögen / Verpflichtungskredit von Fr. 1.30 Mio. / Bewilligung
- 62 Ueberbauung Dorfmühle AG / Liquidation / Übernahme Liegenschaften in das Finanzvermögen / Finanzanlage von Fr. 650'000.00 / Bewilligung
- 63 Personalreglement / Totalrevision 2026 / 2. Lesung / Erlass
- 64 Ilfishalle / Gemeindebeitrag von Fr. 1.00 Mio. für die Sanierung der Westtribüne / Bewilligung
- 65 Büroräumlichkeiten Bauverwaltung / Realisierung Container-Lösung im Werkhof und Teilsanierung Werkhof-Gebäude / Verpflichtungskredit von Fr. 940'000.00 / Bewilligung

- 66 Werkhof / Ersatz Salzsilo / Verpflichtungskredit von Fr. 210'000.00 / Bewilligung
- 67 Arealentwicklung Oberdorf / Verpflichtungskredit von Fr. 275'000.00 / Bewilligung
- 68 Motion Till Brand und Mitunterzeichnende betreffend Immobilienstrategie für Gemeindegliedenschaften und zukünftige Unterbringung der Abteilungen der Gemeindeverwaltung / Beantwortung
- 69 Interpellation Björn Ernst und Mitunterzeichnende betreffend weiterem Vorgehen Gemeindeprojekt "Achtung Happiness-Effekt" von Greenpeace / Beantwortung
- 70 Interpellation Till Brand betreffend Nutzung des Überlaufwassers aus der Trinkwasserversorgung zur Stromerzeugung / Beantwortung
- 71 Mitteilungen des Gemeinderats
- 72 Allfällige parlamentarische Vorstösse

Freundliche Grüsse

Grosser Gemeinderat

sig. J. Lehmann

Janosch Lehmann
Präsident

Als Beilage erhalten Sie die Anträge zu den einzelnen Traktanden. Die Detailakten sind für die Mitglieder des Parlaments im GGR-Portal einsehbar.

Wir ersuchen Sie, allfällige Abänderungsanträge bis spätestens **Montag, 26. Oktober 2026, 09.00 Uhr**, schriftlich bei der Präsidialabteilung einzureichen.

Traktandum 56

Stellenplan der Gemeindeverwaltung / per 1. Januar 2027 / Genehmigung

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Gemeinderats

1. Ausgangslage

Gemäss Artikel 46 Absatz 2 litera g der Langnauer Gemeindeverfassung ist der Grosse Gemeinderat für die jährliche Genehmigung des Stellenplans der Gemeindeverwaltung zuständig.

Im Stellenplan 2027 werden gegenüber dem Vorjahr 80 zusätzliche Stellenprozente zur Bewilligung beantragt. In folgender Abteilung ist eine Anpassung vorgesehen:

Verwaltungsabteilung	Veränderung
Sozialdienst Oberes Emmental (Offene Kinder- und Jugendarbeit: + 80 %)	80 %
Total Erhöhung	80 %

Bei den übrigen Abteilungen sind keine Anpassungen vorgesehen.

2. Erhöhung Stellenprozente Offene Kinder- und Jugendarbeit (OK-JA)

Insgesamt wird eine Erhöhung um 80 Stellenprozente beantragt. 50 % davon sind für die OK-JA der Gemeinde Langnau vorgesehen, 30 % für den geplanten Anschluss der Gemeinde Trubschachen an die Langnauer OK-JA.

2.1 OK-JA in der Gemeinde Langnau

Die Offene Kinder- und Jugendarbeit (OK-JA) Langnau leistet einen wichtigen Beitrag zur Förderung, Integration und gesellschaftlichen Teilhabe von Kindern und Jugendlichen. Gemäss den gesetzlichen Grundlagen des Kantons richtet sich ihr Angebot primär an Kinder und Jugendliche zwischen 6 und 20 Jahren und soll die unterschiedlichen Altersgruppen angemessen berücksichtigen.

Aufgrund der limitierten personellen Ressourcen konzentriert sich das Angebot der OK-JA aktuell deshalb vorwiegend auf jüngere Kinder. Für Jugendliche besteht mit den Midnight Games zwar ein einzelnes Angebot, für eine kontinuierliche und vertiefte Jugendarbeit sowie zusätzliche Projekte fehlen jedoch die dafür notwendigen Kapazitäten.

Eine Erhöhung um 50 Stellenprozente würde insbesondere folgende Entwicklungen ermöglichen:

- Ausbau der Angebote für Jugendliche und eine ausgewogenere Berücksichtigung aller Altersgruppen.
- Förderung der politischen Bildung und Partizipation sowie der aktiven Mitwirkung Jugendlicher am Gemeindeleben.
- Stärkung der Präventionsarbeit und der kontinuierlichen Begleitung von Jugendlichen.
- Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Ausbildung und Betreuung von Praktikantinnen und Praktikanten.

Die beantragte Stellenerhöhung orientiert sich an der fachlichen Empfehlung des Dachverbands Offene Kinder- und Jugendarbeit Schweiz (DOJ), der für Gemeinden mit rund 10'000 Einwohnerinnen und Einwohnern 200 Stellenprozente ausgebildetes Fachpersonal empfiehlt. Mit den heutigen Stellenprozenten liegt Langnau 50 Stellenprozente unter dieser Richtgrösse.

Der Gemeinderat hat sich im Rahmen der Legislaturplanung intensiv mit den Angeboten für Kinder und Jugendliche auseinandergesetzt und unter anderem Massnahmen zur Stärkung der politischen Bildung und Partizipation festgelegt. Um diese Ziele umzusetzen und die OK-JA bedarfsgerecht weiterzuentwickeln, sollen die personellen Ressourcen der Gemeinde Langnau um 50 Stellenprozente erhöht werden.

Die Stellenerhöhung ist in zwei Schritten vorgesehen: Per 1. Januar 2027 würden zwei bestehenden Mitarbeiterinnen ihre Pensen um insgesamt 30 Stellenprozente erhöhen. 20 Stellenprozente sollen voraussichtlich Ende 2027 / Anfang 2028 im Zusammenhang mit dem geplanten Anschluss der Gemeinde Trubschachen besetzt werden (siehe Ziffer 2.2).

2.2 Anschluss Gemeinde Trubschachen

Die Gemeinde Trubschachen beabsichtigt, sich voraussichtlich per 1. Januar 2028 der OK-JA Langnau anzuschliessen. Für die Betreuung ihres Gemeindegebiets sieht sie zusätzliche 30 Stellenprozente vor. Der Gemeinderat Langnau hat dem Anschluss im Grundsatz zugestimmt. Der erforderliche Anschlussvertrag wird nun gemeinsam mit der Gemeinde Trubschachen erarbeitet.

Durch den Zusammenschluss der noch nicht besetzten 20 Stellenprozente für Langnau mit den 30 Stellenprozenten für Trubschachen kann eine zusätzliche Stelle mit einem Pensum von 50 Stellenprozenten geschaffen werden, sodass ab Anfang 2028 insgesamt vier Personen für die OK-JA tätig sein werden.

2.3 Befristete Erhöhung der Stellenprozente

Der Gemeinderat beantragt, die zusätzlichen 80 Stellenprozente – 50 Stellenprozente für Langnau und 30 Stellenprozente für Trubschachen – bereits mit dem Stellenplan 2027 zu bewilligen.

Wie erwähnt, erfolgt die Besetzung schrittweise: Ab dem 1. Januar 2027 sollen zunächst 30 zusätzliche Stellenprozente für Langnau besetzt werden. Die weiteren 50 Stellenprozente sind im Zusammenhang mit dem Anschluss von Trubschachen vorgesehen. Sollte dieser bereits vor dem 1. Januar 2028 erfolgen, könnte die zusätzliche Stelle entsprechend früher besetzt werden.

Da der Anschluss von Trubschachen voraussichtlich im Rahmen eines dreijährigen Pilotbetriebs erfolgt, beantragt der Gemeinderat, die Erhöhung um insgesamt 80 Stellenprozente vorerst auf vier Jahre (2027-2030) zu befristen. Im Jahr 2029 soll eine Evaluation erfolgen. Dabei werden sowohl der Pilotbetrieb mit Trubschachen als auch die zusätzlichen 50 Stellenprozente für Langnau überprüft. Auf dieser Grundlage kann der künftige Personalbedarf beurteilt und über die erforderlichen Stellenprozente ab 2031 entschieden werden.

2.4 Kosten

Der Kanton Bern übernimmt 80 % des anrechenbaren Personalaufwands der OK-JA. Für die künftig insgesamt 200 Stellenprozente der Gemeinde Langnau belaufen sich die jährlichen Personalkosten inklusive Arbeitgeberinnenbeiträge auf rund Fr. 236'100.00. Davon hat die Gemeinde Langnau voraussichtlich rund Fr. 54'100.00 selbst zu tragen.

Auch die zusätzlichen 30 Stellenprozente für Trubschachen werden durch den Kanton Bern mitfinanziert. Den verbleibenden Gemeindeanteil übernimmt die Gemeinde Trubschachen. Der Gemeinde Langnau entstehen durch den Anschluss von Trubschachen somit keine zusätzlichen Personalkosten.

3. Stellenplan 2027

Für den Stellenplan 2027 werden konkret folgende Stellenprozente beantragt:

Stellenplan der Gemeindeverwaltung per 01. Januar 2027					
A Fixer Beschäftigungsgrad (Monatsgehalt)					
Verwaltungsabteilung		Stellenprozente			Bemerkungen *per 01.01.27 (gemäss heutiger Kenntnis)
		bewilligt 2027	bewilligt 2026	besetzt zu*	
1	Präsidialabteilung	1'150	1'150	1'130	
10	Präsidialabteilung	560	560	540	
11	AHV-Zweigstelle	190	190	190	
12	Regionalbibliothek	200	200	200	
13	Regionalmuseum	200	200	200	
2	Bauverwaltung	5'395	5'395	5'360	
20	Bauverwaltung	1'300	1'300	1'290	
21	Hausdienst (Gemeinde- und Schulliegenschaften)	1'195	1'195	1'195	
22	Werkhof	1'700	1'700	1'720	
23	Wasserabteilung	300	300	300	
24	Kläranlage	300	300	280	
25	Schwimmbad	600	600	575	
3	Finanz- und Einwohnerdienste	650	650	600	
4	Öffentliche Sicherheit	750	750	750	
5	Sozialdienst Oberes Emmental	3400	3320	3300	
50	Leitung	380	380	350	
51	Sozialarbeit	1130	1130	1110	
52	Schulsozialarbeit	300	300	300	
53	Offene Kinder- und Jugendarbeit	240	160	190	
54	Administration	1350	1350	1350	
6	Schulwesen	190	190	190	
60	Schulsekretariat	140	140	140	
61	Tagesschule (Verpflegung und Betreuung)	50	50	50	
Total Gemeindeverwaltung		11'535	11'455	11'330	

B Ausbildungsplätze	
Lehrberufe und Praktikumsstellen	
6x	Kauffrau/Kaufmann EFZ
5x	Fachfrau/Fachmann Betriebsunterhalt EFZ (3x Schwerpunkt Werkdienst, 2x Schwerpunkt Sportanlagen)
1x	Praktikumsstelle Sozialdienst Oberes Emmental
1x	Prakikumsstelle offene Kinder- und Jugendarbeit

C Variabler Beschäftigungsgrad (Stundengehalt)			
Abteilung	zirka Stunden / Jahr		
	2027	2026	
1	Präsidialabteilung (Kultur)	1'900	1'900
2	Bauverwaltung	9'400	9'400
4	Öffentliche Sicherheit	570	570
6	Schulwesen	3'600	3'600
Total variabler Beschäftigungsgrad		15'470	15'470

Entspricht rund
8 Vollzeitstellen

4. Vorberatende Behörden

Der Gemeinderat hat sich an mehreren Sitzungen mit dem Stellenplan 2027 auseinandergesetzt. Anlässlich seiner Sitzung vom 28. September 2026 verabschiedete er die Vorlage zuhanden des Grossen Gemeinderats.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragen wir Ihnen, folgenden **B e s c h l u s s** zu fassen:

1. **Der Stellenplan der Gemeindeverwaltung per 1. Januar 2027 wird bewilligt.**
2. **Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

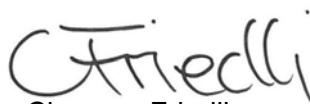
Berichterstatter: Gemeindepräsident Walter Sutter

3550 Langnau, 1. Oktober 2026

Im Namen des Gemeinderats



Walter Sutter
Gemeindepräsident



Clemens Friedli
Gemeindeschreiber

Traktandum 57

Budget 2027 / Genehmigung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Gemeinderats

1. Ausgangslage

Gemäss Artikel 46 Absatz 1 litera a der Gemeindeverfassung ist bei gleichbleibender Anlage der obligatorischen Gemeindesteuern der Grosse Gemeinderat abschliessend für die Genehmigung des jährlichen Budgets zuständig.

Der Gemeinderat hat im Frühjahr 2026 auf Antrag der Finanzkommission Weisungen zur Erarbeitung des Budgets 2027 erlassen. Die Budgetverantwortlichen, die zuständigen Kommissionen und der Gemeinderat haben in der Folge sämtliche Ausgaben auf ihre Wichtigkeit und Notwendigkeit hin geprüft.

Für die Einzelheiten wird auf die umfassenden Budgetunterlagen verwiesen, welche diesem Geschäft beiliegen.

2. Das Wichtigste in Kürze

Das Budget 2027 sieht im Allgemeinen (steuerfinanzierten) Haushalt einen Aufwandüberschuss von Fr. 1.39 Mio. vor. Treffen dieses Ergebnis wie auch der für 2026 budgetierte Aufwandüberschuss von Fr. 1.79 Mio. ein, wird sich das Eigenkapital (Reserve und Bilanzüberschuss) des Allgemeinen Haushalts der Gemeinde Langnau um rund Fr. 3.18 Mio. reduzieren und somit per Ende 2027 Fr. 17.10 Mio. beziehungsweise gut 14 Steueranlagezehntel betragen.

Im Vergleich zum Budget 2026 und zum Rechnungsjahr 2025 sind folgende wesentlichen Besonderheiten festzuhalten:

- Personalaufwand: Für individuelle Gehaltserhöhungen und den Teuerungsausgleich, berechnet auf den Löhnen 2026, wurde das Budget um gesamthaft 2.5 % erhöht. Insgesamt ergibt sich eine Erhöhung von Fr. 0.17 Mio. gegenüber dem Budget 2026. Zusätzliche Stellenprozente von gesamthaft 170 % sind beim Sozialdienst für eine Sozialversicherungsfachperson (bisher noch nicht besetzt, bereits im Rahmen des Stellenplans 2026 vom GGR bewilligt), bei der offenen Kinder- und Jugendarbeit sowie für die befristete Weiterbeschäftigung von zwei Lernenden vorgesehen. 2026 standen Nachfolgeregelungen für drei langjährige Mitarbeitende an, welche in Pension gingen. Dafür waren temporäre Doppelbesetzungen vorgesehen, was 2026 zu einem höheren Personalaufwand geführt hat. Dieser zusätzliche Aufwand fällt für das Budgetjahr 2027 wieder weg.
- Der Totalbetrag des Sachaufwands erhöht sich gegenüber der Jahresrechnung 2025 um 1.11 Mio. und gegenüber dem Budget 2026 um Fr. 0.47 Mio. Für 2027 ist der Sachaufwand mit Fr. 10.71 Mio. budgetiert. Diese Zunahme ist einerseits auf die Teuerung

und andererseits auf Einzelvorhaben (Anschaffungen und baulicher Unterhalt an Gemeindeligenschaften) zurückzuführen, die 2027 anstehen.

- Beim Lastenausgleich Soziales ist im Vergleich zu 2026 eine Zunahme der Beiträge von Fr. 0.40 Mio. prognostiziert. Für den Lastenausgleich Lehrer:innengehälter beträgt die Zunahme Fr. 0.23 Mio. Bei den übrigen Lastenausgleichen steigen die Kosten ebenfalls an. Auf der Einnahmeseite hingegen wurden höhere Zuschüsse von 0.20 Mio. bei der Mindestausstattung und von 0.3 Mio. beim Disparitätenabbau budgetiert.
- Bei der wirtschaftlichen Unterstützung an Klientinnen und Klienten des Sozialdiensts wird gegenüber dem Budget 2026 mit einer Zunahme von Fr. 0.60 Mio. gerechnet. Der für 2027 budgetierte Aufwand von total Fr. 8.2 Mio. entspricht dem Aufwand der Jahresrechnung 2025. Auf der Einnahmeseite wird im Gegenzug mit höheren Entschädigungen des Kantons Bern gerechnet.
- Mit der geplanten Liquidation der Ueberbauung DorfMühle AG werden die Räume der Bibliothek neu ins Verwaltungsvermögen und zwei vermietete Geschäftsräume sowie das Kraftwerk ins Finanzvermögen überführt (vgl. Traktandum Nr. 61 und 62). Die zusätzlichen Mieteinnahmen aus dem Finanzvermögen (rund Fr. 28'000.00 / Jahr) und der Wegfall des Mittelabflusses für die Miete (Fr. 78'000.00 / Jahr) der Bibliothek wirken sich positiv auf das Ergebnis aus.

Im Allgemeinen Haushalt sind 2027 bezüglich Investitionsausgaben insbesondere folgende Projekte zu erwähnen:

- Fr. 1.00 Mio. für den Investitionsbeitrag an die Sanierung der Ilfisstadion-Westtribüne (vgl. Traktandum Nr. 64)
- Fr. 0.80 Mio. für die Sanierung der Rämistrasse (Ober Mösli – Ober Hochgrat)
- Fr. 0.50 Mio. für die Umgestaltung des Bahnhofplatzes
- Fr. 0.49 Mio. für die Sanierung der Gohlstrasse

Bei den Spezialfinanzierungen sind 2027 bezüglich Investitionsausgaben insbesondere folgende Projekte zu erwähnen:

- Fr. 5.20 Mio. für den Neubau des Feuerwehrmagazins
- Fr. 1.00 Mio. für die Verschiebung der Grundwasserfassung Moos
- Fr. 0.60 Mio. Sanierungs- und Ersatzmassnahmen gemäss GEP

Als Folge der Investitionen werden auch die Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen leicht zunehmen: um rund Fr. 0.30 Mio. gegenüber dem Budget 2026 bzw. um Fr. 0.50 Mio. gegenüber der Jahresrechnung 2025.

3. Vorberatende Behörden

Sämtliche Kommissionen haben das Budget für ihren Aufgabenbereich behandelt und zuhanden der Finanzkommission respektive des Gemeinderats verabschiedet. Die Finanzkommission behandelte das Budget 2027 an mehreren Sitzungen und verabschiedete dieses anlässlich ihrer Sitzung vom 16. September 2026 zuhanden des Gemeinderats.

Der Gemeinderat behandelte das Budget 2027 anlässlich mehrerer Sitzungen. Er dankt der Verwaltung und den zuständigen Kommissionen für die seriöse Erarbeitung des Bud-

gets 2027. Unter Berücksichtigung der finanziellen Lage der Gemeinde Langnau hat der Gemeinderat auch in diesem Jahr sämtliche Budgetposten auf deren Wirtschaftlichkeit und Notwendigkeit hin überprüft. Das vorliegende Budget 2027 stellt sicher, dass die Gemeinde Langnau ihre Leistungen in der geforderten Qualität erbringen kann. Entsprechend hat der Gemeinderat die Unterlagen anlässlich seiner Sitzung vom 28. September 2026 zuhanden des Grossen Gemeinderats verabschiedet.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragen wir Ihnen, folgenden **B e s c h l u s s** zu fassen:

1. Das Budget 2027 wird wie folgt genehmigt:

		Aufwand	Ertrag
Gesamthaushalt	Fr.	64'489'900.00	62'806'700.00
Aufwandüberschuss	Fr.		1'683'200.00
Allgemeiner Haushalt	Fr.	58'646'500.00	57'261'100.00
Aufwandüberschuss	Fr.		1'385'400.00
Spezialfinanzierung Feuerwehr	Fr.	802'000.00	965'100.00
Ertragsüberschuss	Fr.	163'100.00	
Spezialfinanzierung Wasserversorgung	Fr.	1'626'800.00	1'638'600.00
Ertragsüberschuss	Fr.	11'800.00	
Spezialfinanzierung Abwasserentsorgung	Fr.	2'548'900.00	2'169'300.00
Aufwandüberschuss	Fr.		379'600.00
Spezialfinanzierung Abfall	Fr.	865'700.00	772'600.00
Aufwandüberschuss	Fr.		93'100.00

2. Im Jahr 2027 sind folgende unveränderte Gemeindesteuern zu erheben:

- a) **1.94 Einheiten der Staatssteuern für natürliche Personen**
1.94 Einheiten der Staatssteuern für juristische Personen
- b) **Eine Liegenschaftssteuer von 1.5 ‰ der amtlichen Werte**

3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Berichterstatter: Gemeinderat Johann Sommer
 Departementsvorsteher Finanzwesen

3550 Langnau, 1. Oktober 2026

Im Namen des Gemeinderats


 Walter Sutter
 Gemeindepräsident


 Clemens Friedli
 Gemeindeschreiber

Beilagen:

- Bericht zum Budget 2027 + Kontoauszüge Abacus

Traktandum 58

Investitionsprogramm 2027-2034 / Kenntnisnahme

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Gemeinderats

1. Ausgangslage

Das Investitionsprogramm enthält die beschlossenen und vom Gemeinderat geplanten Investitionen der jeweiligen Prognoseperiode. Gemäss Artikel 22 der kantonalen Direktionsverordnung über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHDV) ist das Investitionsprogramm integraler Bestandteil des Finanzplans.

Die Verfassung der Gemeinde Langnau hält in Artikel 46 Absatz 2 litera c fest, dass der Grosse Gemeinderat den jährlich überarbeiteten Finanzplan – und somit auch das Investitionsprogramm – zur Kenntnis nimmt. Entsprechend unterbreiten wir Ihnen in der Beilage das Investitionsprogramm 2027-2034.

2. Erläuternde Bemerkungen

Die kantonale Gemeindegesetzgebung sieht vor, dass das Investitionsprogramm einen Planungszeitraum von vier bis acht Jahren abbildet. Der Gemeinderat hat beschlossen, die Betrachtungsperiode von bisher fünf Jahren um drei Jahre zu erweitern, um so einen besseren Überblick über die mittel- bis langfristige Finanzplanung zu haben – und damit auch eine bessere Entscheidungsgrundlage.

Im vorliegenden Planungszeitraum 2027-2034 sind Gesamtinvestitionen (brutto) von Fr. 137.6 Mio. vorgesehen. Im Allgemeinen Haushalt betragen die durchschnittlichen jährlichen Investitionen Fr. 12.02 Mio. (brutto) respektive Fr. 10.25 Mio. (netto). Die durchschnittlichen Investitionen bei den Spezialfinanzierungen während der Planperiode belaufen sich auf Fr. 5.18 Mio. (brutto) respektive Fr. 4.98 Mio. (netto) pro Jahr.

Für die konkreten Investitionsbeiträge der einzelnen Projekte wird auf das beiliegende Investitionsprogramm verwiesen.

3. Vorberatende Behörden

Die Baukommission, die Umweltkommission, die ARA-Kommission sowie die Kommission Öffentliche Sicherheit haben ihre Bereiche des Investitionsprogramms anlässlich ihrer Sitzungen im 1. Semester 2026 behandelt und zuhanden der weiteren Planung verabschiedet.

Die Finanzkommission nahm das Investitionsprogramm anlässlich ihrer Sitzung vom 16. September 2026 zur Kenntnis.

Der Gemeinderat behandelte das Investitionsprogramm 2027-2034 an mehreren Sitzungen. Aufgrund der beschränkten finanziellen Mittel steht ausser Frage, dass jedes Projekt auf dessen Priorität, Wirtschaftlichkeit und Notwendigkeit hin beurteilt werden muss, bevor die entsprechenden Kredite ausgelöst werden. Nur wenn die Projekte für die Gemeinde finanzierbar und auch tragbar sind, können sie auch realisiert werden.

Anlässlich seiner Sitzung vom 28. September 2026 verabschiedete der Gemeinderat das Investitionsprogramm 2027 bis 2034 zuhanden des Grossen Gemeinderats.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragen wir Ihnen, folgenden **B e s c h l u s s** zu fassen:

1. **Das Investitionsprogramm für die Jahre 2027-2034 wird zur Kenntnis genommen.**
2. **Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt**

Berichterstatter: Gemeinderat Johann Sommer
Departementsvorsteher Finanzwesen

3550 Langnau, 1. Oktober 2026

Im Namen des Gemeinderats



Walter Sutter
Gemeindepräsident



Clemens Friedli
Gemeindeschreiber

Beilage:

- Investitionsprogramm 2027-2034

Traktandum 59

Finanzplan 2027-2031 / Kenntnisnahme

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Gemeinderats

1. Ausgangslage

Gemäss Artikel 46 Absatz 2 litera c der Gemeindeverfassung nimmt der Grosse Gemeinderat den jährlich aktualisierten Finanzplan zur Kenntnis. In der Beilage finden Sie den Finanzplan für die Jahre 2027-2031.

2. Erläuternde Bemerkungen

Für die Erläuterungen zu den Ergebnissen der Finanzplanung wird auf den beiliegenden Bericht verwiesen. Der Gemeinderat weist insbesondere auf folgende Punkte hin:

- Als Basis dienen die Jahresrechnung 2025, die Budgets 2026 und 2027, die Finanzplanungshilfe der kantonalen Finanzverwaltung und das Investitionsprogramm 2027-2034. Ebenso verwendet wurden die von der Kantonalen Planungsgruppe (KPG) abgegebenen Prognoseannahmen für diverse Aufwand- und Ertragspositionen.
- Beim Personalaufwand sind die Jahre 2026 und 2027 gemäss den budgetierten Werten erfasst. Ab 2028 wurde mit einem jährlichen Zuwachs von 0.6 % gerechnet. Diese Zuwachsrate gemäss Empfehlung der Kantonalen Planungsgruppe berücksichtigt keine ausserordentlichen Lohnanpassungen.
- Die Sachaufwendungen 2026 und 2027 sind gemäss den budgetierten Werten erfasst. Ab 2028 wird gemäss Empfehlung der Kantonalen Planungsgruppe mit einer Zuwachsrate von jeweils 1.0 % gerechnet.
- Die Steueranlage beträgt für die gesamte Prognoseperiode 2027-2031 unverändert 1.94 Einheiten der Staatssteuer für natürliche und juristische Personen. Die Bevölkerungszahl in Langnau hat sich in den letzten Jahren leicht erhöht, im Durchschnitt um 0.4 % pro Jahr. Diese Entwicklung wurde für die Prognosejahre entsprechend fortgeschrieben. Auch das aus Erfahrungswerten abgeleitete Verhältnis der Steuerpflichtigen gemessen an der Gesamtbevölkerung von ca. 65 % wird unverändert beibehalten. Für das Jahr 2026 wird im Finanzplan bei den Einkommenssteuern der natürlichen Personen auf Basis der zweiten fakturierten Rate mit Einnahmen von Fr. 18.5 Mio. gerechnet. Dieser Betrag entspricht den budgetierten Einnahmen. Für das Jahr 2027 wurde der budgetierte Betrag eingesetzt.
Ab dem Jahr 2028 wird von folgenden jährlichen Veränderungen ausgegangen (jeweils im Vergleich zum Steuerbetrag des Vorjahrs pro steuerpflichtige Person):
 - Einkommenssteuern: 2028 +1.8 %, ab 2029 jährlich +1.9 %
 - Vermögenssteuern: ab 2028 jährlich +2.0 %

Der gemäss Kantonaler Planungsgruppe prognostizierte Zuwachs auf den Einkommens- und Vermögenssteuererträgen wurde für die Berechnung übernommen. Bei den Gewinnsteuern der juristischen Personen wurde der Budgetwert 2027 ohne Zuwachsrate fortgeschrieben. Dieser entspricht dem Durchschnitt der vergangenen Jahre, kann aber erfahrungsgemäss von Jahr zu Jahr schwanken.

- Bezüglich der Investitionen zeigen die Erfahrungen der letzten Jahre, dass die im Investitionsprogramm enthaltenen Vorhaben zu einem grossen Teil erst zeitlich verzögert realisiert werden können (Kapazitäts- und Ressourcenengpässe, Einsparungen etc.). Im vorliegenden Finanzplan ist deshalb die Realisierungsquote der Investitionen im Allgemeinen Haushalt gegenüber dem Investitionsprogramm pauschal auf 70 % festgelegt worden.

3. Ergebnisse der Finanzplanung

Die Ergebnisse der Finanzplanung lassen sich grob wie folgt zusammenfassen:

3.1 Allgemeiner Haushalt

Die Rechnungsergebnisse des Allgemeinen Haushalts sind gemäss Prognosen während der gesamten Planperiode negativ. Der zunehmende Kapitalaufwand (Abschreibungen und Zinsen) sowie das prognostizierte Wachstum beim Sach- und Personalaufwand können durch das Wachstum der Erträge nur ungenügend aufgefangen werden. Positiv wirken sich die im Jahr 2028 wegfallenden Abschreibungen des altrechtlichen Verwaltungsvermögens aus. Die entsprechende Reduktion des Aufwands von Fr. 1.6 Mio. wird jedoch zu einem Teil durch den zunehmenden Kapitalaufwand des neuen Verwaltungsvermögens kompensiert.

In den Jahren 2026-2031 resultieren somit voraussichtlich Aufwandüberschüsse von insgesamt Fr. 6.7 Mio., welche dem Eigenkapital des Allgemeinen Haushalts belastet werden müssen. Der Bilanzüberschuss wird zu diesem Zeitpunkt voraussichtlich noch Fr. 13.4 Mio. betragen, was etwa elf Steueranlagezehnteln entspricht.

Die Investitionstätigkeit ist während der gesamten Planungsperiode hoch. Die Möglichkeit, Investitionen aus selbst erarbeiteten Mitteln zu finanzieren, sind begrenzt. Dies hat zur Folge, dass die Verschuldung wächst und das verzinsliche Fremdkapital per Ende 2031 auf Fr. 57.4 Mio. ansteigt.

3.2 Gebührenfinanzierter Haushalt

Die Investitionsvorhaben der Spezialfinanzierungen haben sich im fünfjährigen Planungszeitraum (2027-2031) gegenüber jenem vom Vorjahr (2026-2030) von Fr. 27.5 Mio. auf Fr. 30.0 Mio. erhöht. Einerseits führen zusätzliche Projekte im Planungszeitraum zu diesem höheren Betrag, andererseits die Erhöhung des Investitionsbetrags.

Die Erläuterungen zu den einzelnen gebührenfinanzierten Haushalten können dem beiliegenden Finanzplan 2027-2031 entnommen werden.

4. Beurteilung des Gemeinderats

Die angewandten Grundsätze blieben unverändert. Die Realisierungsquote der Investitionen wurden auf 70 % festgesetzt. Alle bekannten und schätzbaren Aufwendungen und Ausgaben wurden erfasst, hingegen wurden mögliche zukünftige Potenziale zur Ergebnisverbesserung

nicht berücksichtigt. Bei der Entwicklung der Zahl der steuerpflichtigen Personen wurden realistische Annahmen auf Basis der aktuellen verfügbaren Bevölkerungszahlen verwendet. Bei den Steuereinnahmen der natürlichen Personen wurden Veränderungsraten verwendet, wie sie von der Kantonalen Planungsgruppe Bern unter Berücksichtigung der aktuellen verfügbaren Prognosedaten anerkannter Institute empfohlen werden.

Bei der Beurteilung der Finanzplanung kommt der Gemeinderat insbesondere zu folgenden Feststellungen:

- Mit der jährlich an die neuesten Begebenheiten und Erkenntnisse anzupassenden rollierenden Planung, fallen nur wenige neue Projekte in den Planungszeitraum 2027-2031 und einige Projekte wurden in spätere Jahre verschoben. Das Investitionsvolumen hat sich deshalb für den Planungszeitraum 2027-2031 leicht reduziert. Die Nettoinvestitionen für den Gesamthaushalt betragen rund Fr. 60.4 Mio. Im Finanzplan des Vorjahres (2026-2030) betrug dieser Wert Fr. 67.0 Mio. Der Bestand an Fremdmitteln nimmt zu und erreicht eine prognostizierte Höhe von Fr. 57.4 Mio.
- Die erwarteten Investitionen in den Jahren 2032 bis 2034 führen zu einer weiteren Erhöhung der Fremdmittel auf rund Fr. 100 Mio. Auch nachher ist mit hohen Investitionen und einer weiteren Zunahme der Fremdverschuldung zu rechnen. Aufgrund der begrenzten Ertragskraft der Gemeinde Langnau wird es aber nicht möglich sein, sämtliche Vorhaben gemäss Investitionsprogramm zu finanzieren.
- 2027 wird die letzte Tranche des altrechtlichen Verwaltungsvermögens abgeschrieben, wodurch ab 2028 das Ergebnis um rund Fr. 1.6 Mio. entlastet wird. Allerdings vermag diese Entlastung die zusätzlich entstehenden Abschreibungen aus neuen Investitionen und die wachsenden Fremdkapitalkosten nur unzureichend zu kompensieren.
- Die erwartete Ertragskraft wird künftig nicht ausreichen, um dauerhaft ausgeglichene Ergebnisse zu erzielen. Insbesondere werden die unverändert hohen Investitionen in den Jahren 2032 bis 2034 – und die daraus resultierenden Abschreibungen – zu steigenden Aufwandüberschüssen führen. Es ist mittelfristig mit einem Bilanzfehlbetrag zu rechnen.
- Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass gemäss Investitionsprogramm in den Jahren 2032 bis 2034 zusätzliche Investitionen von rund Fr. 60.2 Mio. vorgesehen sind. Auch nach diesem erweiterten Prognosezeitraum werden erhebliche Investitionen anfallen. Da die Verschuldungskapazität voraussichtlich ausgeschöpft sein wird, können nicht alle Vorhaben finanziert werden. Der Gemeinderat ist deshalb gefordert, die nachhaltige Erfüllung der hoheitlichen Aufgaben auch über den aktuellen Planungszeitraum hinaus sicherzustellen.

5. Vorberatende Behörden

Die Finanzkommission nahm den Finanzplan 2027-2031 anlässlich ihrer Sitzung vom 16. September 2026 zur Kenntnis.

Der Gemeinderat behandelt den Finanzplan 2027-2031 anlässlich mehrerer Sitzungen. Er genehmigte diesen anlässlich seiner Sitzung vom 28. September 2026 und verabschiedete ihn zuhanden der Kenntnisnahme durch den Grossen Gemeinderat.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragen wir Ihnen, folgenden **Beschluss** zu fassen:

1. **Der Finanzplan für die Jahre 2027-2031 wird zur Kenntnis genommen.**
2. **Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

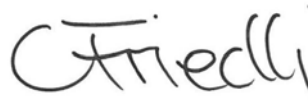
Berichterstatter: Gemeinderat Johann Sommer
Departementsvorsteher Finanzwesen

3550 Langnau, 1. Oktober 2026

Im Namen des Gemeinderats



Walter Sutter
Gemeindepräsident



Clemens Friedli
Gemeindeschreiber

Beilage:

- Finanzplan 2027-2031

Traktandum 60

Sitzungsdaten des Grossen Gemeinderats 2027 / Festlegung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, die Sitzungsdaten des Grossen Gemeinderats für das Jahr 2027 wie folgt festzulegen:

- Montag, 22. März 2027
- Montag, 14. Juni 2027
- Montag, 23. August 2027
- Montag, 18. Oktober 2027
- Montag, 13. Dezember 2027

Aufgrund dieser Ausführungen beantragen wir Ihnen, folgenden **B e s c h l u s s** zu fassen:

- 1. Den oben genannten Sitzungsdaten für das Jahr 2027 wird zugestimmt.**
- 2. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

Berichterstatter: Gemeindepräsident Walter Sutter

3550 Langnau, 1. Oktober 2026

Im Namen des Gemeinderats


Walter Sutter
Gemeindepräsident


Clemens Friedli
Gemeindeschreiber

Traktandum 61

Ueberbauung Dorfmuhle AG / Liquidation / Übernahme Liegenschaften in das Verwaltungsvermögen / Verpflichtungskredit von Fr. 1.30 Mio. / Bewilligung

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Gemeinderats

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat anlässlich seiner Sitzung vom 16. Juni 2025 dem Erwerb der Aktienanteile an der Ueberbauung Dorfmuhle AG, welche bis dahin im Eigentum der Stiftung Lebensart waren, zugestimmt und den dafür erforderlichen Kredit von Fr. 900'000.00 bewilligt. Seither ist die Gemeinde Langnau Alleineigentümerin der Ueberbauung Dorfmuhle AG.

Im Zusammenhang mit dem erwähnten Aktienerwerb hat das Parlament zur Kenntnis genommen, dass die Aktiengesellschaft liquidiert werden soll. Die Vermögenswerte sind auf den Zeitpunkt dieser Liquidation von der Gesellschaft in die Gemeinderechnung zu überführen.

2. Wichtigste Liquidationsschritte

Um die privatrechtliche und steuerpflichtige Ueberbauung Dorfmuhle AG zu liquidieren und die bestehenden Vermögenswerte in die Buchhaltung der Einwohnergemeinde Langnau zu überführen, sind verschiedene Verfahrensschritte notwendig. Die wichtigsten sind im Folgenden aufgeführt:

- Der Gemeinderat hat entschieden, die im Alleinbesitz der Einwohnergemeinde Langnau stehende Aktiengesellschaft zu liquidieren. Gleichzeitig hat er festgelegt, welche Vermögenswerte (Liegenschaften) dem Verwaltungs- bzw. dem Finanzvermögen zuzuführen sind.
- Die Generalversammlung der AG hat am 26. Mai 2026 die Liquidation beschlossen. Der Beschluss wurde am 19. Juni 2026 im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) publiziert. Mittels Publikation vom 26. Juni 2026 im SHAB erfolgte der Liquidationsschuldenruf.
- Die steuerlichen Folgen der Liquidation und der Übertragung der Vermögenswerte auf die Einwohnergemeinde Langnau wurden mittels Steuerruling geklärt und durch die kantonale und eidgenössische Steuerverwaltung bestätigt.

- Die öffentlich beurkundeten Verträge für die Übernahme der Liegenschaften (Eigentumsübertragung von der Ueberbauung Dorfmuhle AG zur Einwohnergemeinde Langnau), getrennt nach Verwaltungsvermögen bzw. Finanzvermögen der Gemeinde, wurden auf Beschluss des Gemeinderats abgeschlossen. Die Genehmigung derselben ist Gegenstand dieser Vorlage.
- Es ist vorgesehen, nach der Übertragung der Liegenschaften, Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten und Vorliegen sämtlicher Steuerforderungen im Frühjahr 2027 die Liquidationsbilanz per 31. Dezember 2026 zu erstellen.
- Der Eingang der Liquidationsdividende und die Rückzahlung des Aktienkapitals werden in der Jahresrechnung 2027 verbucht.

Da sich die Ueberbauung Dorfmuhle AG in Liquidation vollständig im Eigentum der Einwohnergemeinde Langnau befindet, sollen unnötige Geldtransfers vermieden werden. Die Übernahme der Liegenschaften erfolgt durch Verrechnung mit dem Liquidationserlös. Die Einwohnergemeinde rechnet mit einem Liquidationsgewinn von rund Fr. 100'000.00.

3. Beizug Wirtschafts- und Steuerberatung, Steuerruling

Zur Unterstützung des Prozesses der Liquidation der Ueberbauung Dorfmuhle AG hat der Gemeinderat neben dem Landnotariat Langnau die T+R AG, Gümligen, beigezogen – dies insbesondere bezüglich der steuerlich korrekten Abfolge der einzelnen Schritte. Diese wurde speziell auch mit der Einholung eines sogenannten Steuerrulings (vorgängige, verbindliche Auskunft der Steuerbehörde über die steuerliche Behandlung der Liquidation der AG) bei der kantonalen und der eidgenössischen Steuerverwaltung beauftragt. In diesem Steuerruling sind auch die Verkehrswerte der einzelnen Liegenschaften (Stockwerkeinheiten) enthalten. Diese Werte sind für die Übernahme in die Gemeinderechnung verbindlich.

4. Übernahme Liegenschaften (Stockwerkeinheiten) in das Verwaltungsvermögen

Folgende Vermögenswerte werden mittels des durch Notar Lorenz Meister öffentlich beurkundeten Kaufvertrags mit der Ueberbauung Dorfmuhle AG in Liquidation zum Wert von total Fr. 1'300'000.00 in das Verwaltungsvermögen der Einwohnergemeinde Langnau übertragen:

- Geschäftsraum Bibliothek gross, Gbbl-Nr. 2653-020-003, Amtl. Wert Fr. 762'250.00
- Geschäftsraum Bibliothek klein, Gbbl-Nr. 2653-028-005, Amtl. Wert Fr. 252'770.00
- Parkplatz in EH, Gbbl-Nr. 2653-039-029, Amtl. Wert Fr. 10'860.00
- Parkplatz in EH, Gbbl-Nr. 2653-039-030, Amtl. Wert Fr. 10'860.00
- Parkplatz in EH, Gbbl-Nr. 2653-039-031, Amtl. Wert Fr. 10'860.00
- Parkplatz in EH, Gbbl-Nr. 2653-039-032, Amtl. Wert Fr. 10'860.00

Es wird im Detail auf den beiliegenden Kaufvertrag vom 15. September 2026 verwiesen.

Bei den oben aufgeführten Vermögenswerten handelt es sich um die von der Regionalbibliothek Langnau genutzten Räumlichkeiten und Parkplätze. Diese werden aktuell noch von der Ueberbauung Dorfmuhle AG an die Einwohnergemeinde Langnau vermietet. Die Mietkosten in der Höhe von Fr. 78'000.00 pro Jahr werden nach erfolgter Übertragung der Vermögenswerte entsprechend wegfallen.

5. Zu erwartende Folgekosten

Es ist mit folgenden jährlichen Folgekosten zu rechnen:

a) Finanzielle Folgekosten

- Abschreibungen (33 1/3 Jahre)
entspricht 3.3 % auf Nettoinvestition von Fr. 1'300'000.00 Fr. 42'900.00
- Kapitalkosten
entspricht 2 % auf halben Nettokapital von Fr. 1'300'000.00 Fr. 13'000.00

Total finanzielle Folgekosten Fr. **55'900.00**

b) Betriebliche Folgekosten

Es entstehen keine zusätzlichen betrieblichen Folgekosten. Da künftig die Miete der Bibliothek nur noch innerhalb der Gemeinderechnung umgebucht wird, erfolgt kein Mittelabfluss mehr.

c) Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Liquidation der Ueberbauung Dorfmuhle AG mittels Verrechnung der Forderungen mit der Auszahlung von Aktienkapital und Liquidationsdividende.

d) Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

Die Aussagen im aktuellen Finanzplan werden durch diesen Kreditbeschluss nicht beeinflusst. Der Wegfall von Mietzahlungen an Dritte wird sich positiv auf den Finanzhaushalt auswirken.

6. Vorberatende Behörden

Die Finanzkommission behandelte das Geschäft anlässlich ihrer Sitzung vom 16. September 2026. Sie beantragte dem Gemeinderat, der Übernahme der aktuell für die Regionalbibliothek Langnau gemieteten Liegenschaften durch die Einwohnergemeinde Langnau im Emmental (Verwaltungsvermögen) zuzustimmen und dem Grossen Gemeinderat den dafür erforderlichen Verpflichtungskredit von Fr. 1'300'000.00 zu Bewilligung zu unterbreiten.

Der Gemeinderat befasste sich mehrmals mit der Liquidation der Ueberbauung Dorfmuhle AG und verabschiedete das vorliegende Geschäft schliesslich anlässlich seiner Sitzung vom 28. September 2026 zuhanden des Grossen Gemeinderats.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragen wir Ihnen, folgenden **B e s c h l u s s** zu fassen:

1. **Der Übernahme der aktuell für die Regionalbibliothek Langnau gemieteten Liegenschaften (inkl. 4 Parkplätzen) durch die Einwohnergemeinde Langnau im Emmental (Verwaltungsvermögen) wird zugestimmt.**
2. **Der dafür formell erforderliche Verpflichtungskredit von Fr. 1'300'000.00 wird zulasten der Investitionsrechnung, Konto Nr. 293.5040.003, bewilligt. Die entsprechende Verbindlichkeit wird im Rahmen der Liquidation mit der Auszahlung des Aktienkapitals und der Liquidationsdividende verrechnet.**
3. **Der öffentlich beurkundete Kaufvertrag vom 15. September 2026 zwischen der Ueberbauung Dorfmuhle AG in Liquidation und der Einwohnergemeinde Langnau im Emmental wird genehmigt.**
4. **Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.**
5. **Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

Berichterstatter: Gemeinderat Johann Sommer
Departementsvorsteher Finanzwesen

3550 Langnau, 1. Oktober 2026

Im Namen des Gemeinderats



Walter Sutter
Gemeindepräsident



Clemens Friedli
Gemeindeschreiber

Beilage:

- Kaufvertrag

Traktandum 62

Ueberbauung Dorfmuhle AG / Liquidation / Übernahme Liegenschaften in das Finanzvermögen / Finanzanlage von Fr. 650'000.00 / Bewilligung

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Gemeinderats

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat anlässlich seiner Sitzung vom 16. Juni 2025 dem Erwerb der Aktienanteile an der Ueberbauung Dorfmuhle AG, welche bis dahin im Eigentum der Stiftung Lebensart waren, zugestimmt und den dafür erforderlichen Kredit von Fr. 900'000.00 bewilligt. Seither ist die Gemeinde Langnau Alleineigentümerin der Ueberbauung Dorfmuhle AG.

Im Zusammenhang mit dem erwähnten Aktienerwerb hat das Parlament zur Kenntnis genommen, dass die Aktiengesellschaft liquidiert werden soll. Die Vermögenswerte sind auf den Zeitpunkt dieser Liquidation von der Gesellschaft in die Gemeinderechnung zu überführen.

2. Wichtigste Liquidationsschritte

Um die privatrechtliche und steuerpflichtige Ueberbauung Dorfmuhle AG zu liquidieren und die bestehenden Vermögenswerte in die Buchhaltung der Einwohnergemeinde Langnau zu überführen, sind verschiedene Verfahrensschritte notwendig. Die wichtigsten sind im Folgenden aufgeführt:

- Der Gemeinderat hat entschieden, die im Alleinbesitz der Einwohnergemeinde Langnau stehende Aktiengesellschaft zu liquidieren. Gleichzeitig hat er festgelegt, welche Vermögenswerte (Liegenschaften) dem Verwaltungs- bzw. dem Finanzvermögen zuzuführen sind.
- Die Generalversammlung der AG hat am 26. Mai 2026 die Liquidation beschlossen. Der Beschluss wurde am 19. Juni 2026 im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) publiziert. Mittels Publikation vom 26. Juni 2026 im SHAB erfolgte der Liquidationsschuldenruf.
- Die steuerlichen Folgen der Liquidation und der Übertragung der Vermögenswerte auf die Einwohnergemeinde Langnau wurden mittels Steuerruling geklärt und durch die kantonale und eidgenössische Steuerverwaltung bestätigt.
- Die öffentlich beurkundeten Verträge für die Übernahme der Liegenschaften (Eigentumsübertragung von der Ueberbauung Dorfmuhle AG zur Einwohnergemeinde Langnau) getrennt nach Verwaltungsvermögen bzw. Finanzvermögen der Gemeinde wurden auf Beschluss des Gemeinderats abgeschlossen. Die Genehmigung derselben ist Gegenstand dieser Vorlage.

- Es ist vorgesehen, nach der Übertragung der Liegenschaften, Begleichung sämtlicher Verbindlichkeiten und Vorliegen sämtlicher Steuerforderungen im Frühjahr 2027 die Liquidationsbilanz per 31. Dezember 2026 zu erstellen.
- Der Eingang der Liquidationsdividende und die Rückzahlung des Aktienkapitals werden in der Jahresrechnung 2027 verbucht.

Da sich die Ueberbauung Dorfmuhle AG in Liquidation vollständig im Eigentum der Einwohnergemeinde Langnau befindet, sollen unnötige Geldtransfers vermieden werden. Die Übernahme der Liegenschaften erfolgt durch Verrechnung mit dem Liquidationserlös. Die Einwohnergemeinde rechnet mit einem Liquidationsgewinn von rund Fr. 100'000.00.

3. Beizug Wirtschafts- und Steuerberatung, Steuerruling

Zur Unterstützung des Prozesses der Liquidation der Ueberbauung Dorfmuhle AG hat der Gemeinderat neben dem Landnotariat Langnau die T+R AG, Gümligen, beigezogen – dies insbesondere bezüglich der steuerlich korrekten Abfolge der einzelnen Schritte. Diese wurde auch mit der Einholung eines sogenannten Steuerrulings (vorgängige, verbindliche Auskunft der Steuerbehörde über die steuerliche Behandlung der Liquidation der AG) bei der kantonalen und der eidgenössischen Steuerverwaltung beauftragt. In diesem Steuerruling sind auch die Verkehrswerte der einzelnen Liegenschaften (Stockwerkeinheiten) enthalten. Diese Werte sind für die Übernahme in die Gemeinderechnung verbindlich.

4. Übernahme Liegenschaften (Stockwerkeinheiten) in das Finanzvermögen

Folgende Vermögenswerte werden mittels des durch Notar Lorenz Meister öffentlich beurkundeten Kauf- und Schenkungsvertrags von der Ueberbauung Dorfmuhle AG in Liquidation zu folgenden Werten, **total Fr. 650'000.00**, in das Finanzvermögen der Einwohnergemeinde Langnau zu übertragen:

- Geschäftsraum Mühlekafe, Gbbl-Nr. 2653-002-000, Amtl. Wert Fr. 137'940.00, Übernahme zu Fr. 100'000.00
- Geschäftsraum Waadt Versicherungen, Gbbl-Nr. 2653-008-002, Amtl. Wert Fr. 282'770.00, Übernahme zu Fr. 275'000.00
- Parkplatz in EH, Gbbl-Nr. 2653-039-016, Amtl. Wert Fr. 10'860.00, Übernahme zu Fr. 25'000.00
- Parkplatz in EH, Gbbl-Nr. 2653-039-017, Amtl. Wert Fr. 10'860.00, Übernahme zu Fr. 25'000.00
- Parkplatz in EH, Gbbl-Nr. 2653-039-018, Amtl. Wert Fr. 10'860.00, Übernahme zu Fr. 25'000.00
- Parkplatz in EH, Gbbl-Nr. 2653-039-037, Amtl. Wert Fr. 10'860.00, Übernahme zu Fr. 25'000.00
- Parkplatz in EH, Gbbl-Nr. 2653-039-038, Amtl. Wert Fr. 10'860.00, Übernahme zu Fr. 25'000.00
- Parkplatz in EH, Gbbl-Nr. 2653-039-051, Amtl. Wert Fr. 10'860.00, Übernahme zu Fr. 0.00 (Veloabstellplatz)
- Parkplatz in EH, Gbbl-Nr. 2653-040-000, Amtl. Wert Fr. 10'860.00, Übernahme zu Fr. 0.00 (Veloabstellplatz)
- Kraftwerk, Gbbl-Nr. 2653-039-053, Amtl. Wert Fr. 45'090.00, Übernahme zu Fr. 150'000.00

Es wird im Detail auf den beiliegenden Kauf- und Schenkungsvertrag vom 15. September 2026 verwiesen.

5. Zu erwartende Folgekosten

Es ist mit folgenden jährlichen Folgekosten zu rechnen:

a) Finanzielle Folgekosten

- Abschreibungen
Auf den Anlagen des Finanzvermögens werden keine Abschreibungen vorgenommen.
 - Kapitalkosten
Entspricht 2 % auf halben Nettokapital von Fr. 650'000.00 Fr. -6'500.00
 - Mieteinnahmen
Die Mieteinnahmen aus den Geschäftsräumen und der dazugehörenden bzw. vermieteten Parkplätze beläuft sich gemäss den geltenden Mietverträgen auf Fr. 28'200.00
 - Ertrag aus Kraftwerk
Der Nettoertrag aus dem Betrieb des Kraftwerks verändert sich jährlich. Er ist von den produktiven Betriebszeiten, der Entschädigung der BKW, den Unterhaltsaufwendungen etc. abhängig.
Der Durchschnittswerte der letzten fünf Jahre beläuft sich auf rund Fr. 12'000.00
- Total finanzielle Folgen (Ertrag) Fr. 33'700.00**

b) Betriebliche Folgekosten

Es entstehen keine zusätzlichen betrieblichen Folgekosten. Die künftig erwirtschafteten Mieten und die Erträge aus dem Kraftwerk sollten die anfallenden Kosten decken.

c) Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der Liquidation der Ueberbauung Dorfmuhle AG mittels Verrechnung der Forderungen mit der Auszahlung von Aktienkapital und Liquidationsdividende.

d) Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

Die Aussagen im aktuellen Finanzplan werden durch diesen Kreditbeschluss nicht beeinflusst.

6. Vorberatende Behörden

Die Finanzkommission behandelte das Geschäft anlässlich ihrer Sitzung vom 16. September 2026. Sie beantragte dem Gemeinderat, der Übernahme der Liegenschaften in das Finanzvermögen der Gemeinde Langnau zuzustimmen und dem Grossen Gemeinderat den dafür erforderlichen Verpflichtungskredit von Fr. 650'000.00 zur Bewilligung zu unterbreiten.

Der Gemeinderat befasste sich mehrmals mit der Liquidation der Ueberbauung Dorfmuhle AG und verabschiedete das Geschäft anlässlich seiner Sitzung vom 28. September 2026 zuhanden des Grossen Gemeinderats.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragen wir Ihnen, folgenden **Beschluss** zu fassen:

1. **Der Übernahme der unter Ziffer 4 vorgenannten Liegenschaften durch die Einwohnergemeinde Langnau im Emmental (Finanzvermögen) wird zugestimmt.**
2. **Die Finanzanlage von Fr. 650'000.00 wird bewilligt und dem Bilanzkonto Nr. 10840.04 gutgeschrieben. Die entsprechende Verbindlichkeit wird im Rahmen der Liquidation mit der Auszahlung des Aktienkapitals und der Liquidationsdividende verrechnet.**
3. **Der öffentlich beurkundete Kauf- und Schenkungsvertrag vom 15. September 2026 zwischen der Ueberbauung Dorfmuhle AG und der Einwohnergemeinde Langnau im Emmental wird genehmigt.**
4. **Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

Berichterstatter: Gemeinderat Johann Sommer
Departementsvorsteher Finanzwesen

3550 Langnau, 1. Oktober 2026

Im Namen des Gemeinderats



Walter Sutter
Gemeindepräsident



Clemens Friedli
Gemeindeschreiber

Beilage:

- Kauf- und Schenkungsvertrag

Traktandum 63

Personalreglement / Totalrevision 2026 / 2. Lesung / Erlass

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Gemeinderats

1. Ausgangslage

Anlässlich seiner Sitzung vom 17. August 2026 fasste der Grosse Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. *Die Totalrevision des Personalreglements der Gemeinde Langnau im Emmental wurde in erster Lesung behandelt.*
2. *Die zweite Lesung erfolgt anlässlich der Sitzung des Grossen Gemeinderats vom 26. Oktober 2026.*
3. *Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.*

Die Fraktion SVP hat eine zweite Lesung verlangt. Dies insbesondere deshalb, weil im Anhang I der Personalverordnung ihrer Meinung nach noch Präzisierungsbedarf hinsichtlich Zeitgutschriften und Zulagen, vor allem bezüglich Pikettdienst (Abgrenzung zwischen Pikettdienst und Bereitschaft) bestehe. Dem Gemeinderat wurde empfohlen, die offenen Fragen bis zur zweiten Lesung gemeinsam mit dem Personalverband zu klären. Einer Verabschiedung der Totalrevision des Personalreglements sollte danach nichts mehr im Weg stehen. Der Gemeinderat ist dieser Anregung inzwischen nachgekommen.

2. Generelles

Wie bereits anlässlich der 1. Lesung festgehalten, liegt die Kompetenz für den Erlass des Personalreglements beim Grossen Gemeinderat. Gestützt auf das neue Personalreglement, erlässt der Gemeinderat die neue Personalverordnung. Der Entwurf der totalrevidierten Personalverordnung wird dem Grossen Gemeinderat im Rahmen dieses Geschäft zur Kenntnis gebracht.

In der 1. Lesung waren die Formulierungen im Personalreglement nicht bestritten.

3. Vorgenommene Anpassungen an der Personalverordnung

Die Präsidialabteilung und der Personalverband der Gemeinde Langnau haben die Personalverordnung inzwischen nochmals gemeinsam beraten. Wie ebenfalls bereits anlässlich der 1. Lesung erwähnt, wurden die Regelungen betreffend Zeitgutschriften und Zulagen, insbesondere bezüglich Pikettdienst (Abgrenzungsfrage Pikettdienst und Bereitschaft) den kantonalen Vorschriften angepasst. Anhand von Berechnungsbeispielen konnte aufgezeigt werden, dass die Mitarbeitenden der Gemeinde, insbesondere der Aussenstellen wie Werkhof, ARA etc., leicht besser gestellt werden gegenüber der bisherigen Lösung. Die detaillierten Änderungen, welche in der Personalverordnung vorgenommen wurden, können dem beiliegenden Bericht des Gemeinderats entnommen werden.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragen wir Ihnen, folgenden **B e s c h l u s s** zu fassen:

1. **Die Totalrevision des Personalreglements der Gemeinde Langnau im Emmental wird erlassen.**
2. **Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.**
3. **Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

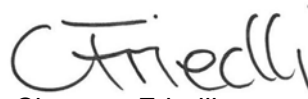
Berichterstatter: Gemeindepräsident Walter Sutter

3550 Langnau, 1. Oktober 2026

Im Namen des Gemeinderats



Walter Sutter
Gemeindepräsident



Clemens Friedli
Gemeindeschreiber

- Bericht des Gemeinderats
- Entwurf Personalreglement
- Entwurf Personalverordnung (zur Kenntnis)

Traktandum 64

Ilfishalle / Gemeindebeitrag von Fr. 1.00 Mio. für die Sanierung der Westtribüne / Bewilligung

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Gemeinderats

1. Ausgangslage

Anlässlich der Gemeindeabstimmung vom 10. Juli 2011 hat die Langnau Stimmbevölkerung für die Sanierung der Ilfishalle einen Beitrag von Fr. 11'280'000.00 bewilligt. In der damaligen Abstimmungsbotschaft an die Stimmberechtigten wurde Folgendes festgehalten:

"Westseite (Seite Reber Ernst Sutter AG)

Die heutige Fan-Tribüne bleibt bis auf die seit längerer Zeit geforderten zusätzlichen Fluchtwege unverändert. Sie soll später mit der Sanierung des Eisfeldes ausgebaut werden."

Die Westseite des Stadions war somit nicht Bestandteil der im 2011/2012 erfolgten Stadion-sanierung. Wie in der Abstimmungsbotschaft transparent ausgewiesen, war jedoch klar, dass auch die Westseite des Stadions zu einem späteren Zeitpunkt saniert werden muss und die Gemeinde Langnau diesbezüglich in der Pflicht stehen wird.

Die SCL Tigers AG und die Ilfis Stadion AG (ISAG) planen bei der Ilfishalle nun eine Erweiterung ebendieser Westtribüne. Im Zuge dieser Erweiterung soll – im Sinne eines Gesamtprojekts – auch die notwendige Sanierung der Westtribüne vorgenommen werden. Für diese Sanierung beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, einen Gemeindebeitrag von Fr. 1.0 Mio. zugunsten der ISAG zu bewilligen.

2. Projekt

Für die Realisierung des Gesamtprojekts "Sanierung und Erweiterung Westtribüne" rechnen die SCL Tigers AG und die ISAG gemäss Kostenvoranschlag mit Kosten von insgesamt Fr. 4.60 Mio.

2.1 Kosten der Teilprojekte

Die beiden Teilprojekte – Sanierung der Westtribüne, Erweiterung der Westtribüne – gilt es hinsichtlich der Finanzierung gesondert zu betrachten. Im Rahmen des Kostenvoranschlags zeigt das beauftragte Architekturbüro auf, welche Kosten der Sanierung und welche der Erweiterung zuzuweisen sind. Gestützt auf diese Aufteilung, ist für die beiden Teilprojekte mit folgenden Kosten zu rechnen:

- Sanierung Westtribüne Fr. 2.55 Mio. (gerundet)
- Erweiterung Westtribüne Fr. 2.05 Mio. (gerundet)

Die Kosten für die Erweiterung der Westtribüne werden vollumfänglich von der SCL Tigers AG getragen. Jene für die Sanierungsarbeiten sollen durch die Gemeinde Langnau und die ISAG übernommen werden.

2.2 Teilprojekt Sanierung

Wie eingangs erwähnt, war die Westtribüne nicht Bestandteil der 2011/2012 erfolgten Stadionsanierung. Nun besteht bei der Westtribüne jedoch ein ausgewiesener Sanierungsbedarf: Die WC-Anlagen sind sehr alt, das Fundament auf der Westseite muss saniert und die Dämmung sollte verbessert werden. Zudem sind die Fluchtwege zu schmal, und es braucht feuerpolizeiliche Anpassungen. Es ist sinnvoll, die Instandstellung im Rahmen des Gesamtprojekts "Sanierung und Erweiterung Westtribüne" vorzunehmen.

Konkret beinhaltet die vorgesehene Sanierung der Westtribüne insbesondere die energetische Erneuerung der Fassade, die Sanierung des Treppenhauses und die Modernisierung der sanitären Anlagen. Zudem sollen der Brandschutz erneuert und gleichzeitig die Fluchtsituation verbessert werden. Ebenfalls ist der Ersatz der Betontribüne und der Räumlichkeiten im Erdgeschoss vorgesehen.

Zusammengefasst hat die Sanierung zum Ziel, dass...

- dem heutigen Sicherheitsstandard entsprochen wird,
- die Fluchtwege verbessert werden,
- das Treppenhaus saniert wird,
- die WC-Anlagen erneuert werden,
- die notwendige Fassadensanierung erfolgt und
- die Foundation verbessert wird.

Für das Teilprojekt Sanierung sind Kosten von rund Fr. 2.55 Mio. veranschlagt. Die ISAG ist nicht in der Lage, die gesamten Sanierungskosten selbst zu tragen. Als grösste Aktionärin der ISAG und als Standortgemeinde soll deshalb die Gemeinde Langnau einen Beitrag von Fr. 1.0 Mio. an die anfallenden Sanierungskosten leisten.

2.3 Teilprojekt Erweiterung

Die Westtribüne soll mit einem Rucksackanbau erweitert werden. Damit könnten gemäss SCL Tigers AG rund 250 zusätzliche Sitzplätze geschaffen werden. Die aktuelle Auslastung der Sitzplätze ist hoch, 82 % der zur Verfügung stehenden Plätze werden an Zuschauer:innen in Form von Saisonkarten verkauft. Die Nachfrage nach Sitzplätzen ist in den letzten Jahren deutlich gewachsen, an den allermeisten Spielen sind sämtliche Sitzplätze ausverkauft. Für den Eishockeyclub ist die Erhöhung der Sitzplatzkapazität aus betriebswirtschaftlicher Sicht sehr wichtig.

Im Rahmen des Erweiterungsprojekts soll zudem unter anderem das Gastroangebot im Bereich der Westtribüne erweitert werden, indem neue Foodboxen auf der Aussenseite des Stadions realisiert werden.

Die Kosten für den Erweiterungsteil des Projekts (Rucksackbau, Erweiterung Gastroangebot etc.) werden auf rund Fr. 2.05 Mio. geschätzt und ausschliesslich von der SCL Tigers AG getragen, da diese direkt von diesen Investitionen profitiert.

2.4 Bauherrschaft

Als Bauherrschaft für das Gesamtprojekt wird die SCL Tigers AG auftreten. Es ist vorgesehen, dass das gesamte Bauwerk, wie dies bereits bei der sogenannten GLB-Tribüne der Fall war, nach einer gewissen (noch zu definierenden) Zeit in das Eigentum der ISAG übergeht. Die dafür notwendige Regelung wird im Rahmen eines Nachtrags zum bestehenden Bauvertragsvertrag vorgenommen. Der Baubeginn für das vorliegende Projekt ist für Frühling 2027

geplant – dies mit dem Ziel, dass die Bauarbeiten vor Beginn der Saison 2027/2028 abgeschlossen sind.

3. Gemeindebeitrag an die Sanierung der Westtribüne

Für die Sanierung der Westtribüne soll ein Gemeindebeitrag von Fr. 1.0 Mio. an die Ilfis Stadion AG überwiesen werden. Dieser Beitrag wird über die Investitionsrechnung verbucht und über 25 Jahre abgeschrieben.

4. Folgekosten

Es ist mit folgenden jährlichen Folgekosten zu rechnen:

a) Finanzielle Folgekosten

• Abschreibungen (25 Jahre) entspricht 4 % auf Nettoinvestition von Fr. 1'000'000.00	Fr. 40'000.00
• Kapitalkosten entspricht 2 % auf halben Nettokapital von Fr. 1'000'000.00	<u>Fr. 10'000.00</u>
Total finanzielle Folgekosten	Fr. 50'000.00

b) Betriebliche Folgekosten

Es entstehen keine betrieblichen Folgekosten.

c) Finanzierung

Gestützt auf den Finanzplan (anstehende Investitionen / Selbstfinanzierungsgrad), kann der Gemeindebeitrag aus eigenen Mitteln finanziert werden.

d) Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

Im Investitionsprogramm der Gemeinde Langnau war bisher kein Gemeindebeitrag an die Sanierung der Westtribüne vorgesehen. Hingegen war dort ein Beitrag von Fr. 2.0 Mio. für die Sanierung der Eispiste eingestellt. Der Ersatz der Eispiste ist gemäss Aussage der ISAG nicht nötig, weshalb dieser Betrag aus dem Investitionsprogramm entfernt wurde. Für das Investitionsprogramm 2027-2034 wurde dafür neu Fr. 1.0 Mio. als Gemeindebeitrag an die Sanierung der Westtribüne eingesetzt; dieser Betrag wurde auch im aktuellen Finanzplan 2027-2031 berücksichtigt.

5. Vorberatende Behörden

Die Finanzkommission behandelte das Geschäft anlässlich ihrer Sitzung vom 16. September 2026. Sie beantragte dem Gemeinderat, dem Grossen Gemeinderat die Ausrichtung eines Gemeindebeitrags an die Ilfis Stadion AG zum Beschluss vorzulegen und ihm die Bewilligung eines entsprechenden Verpflichtungskredits von Fr. 1'000'000.00 zu beantragen.

Der Gemeinderat hat das das Geschäft anlässlich mehrerer Sitzungen behandelt. Er kann nachvollziehen, dass eine Erweiterung der Westtribüne für die SCL Tigers AG aus betriebswirtschaftlicher Sicht wichtig ist. Gleichzeitig nimmt er zur Kenntnis, dass die SCL Tigers AG bereit und in der Lage ist, die Kosten für das Erweiterungsprojekt selbst zu tragen. Bereits im Jahr 2011 wurde in der Abstimmungsbotschaft zur Sanierung der Ilfishalle darauf hingewiesen, dass die Sanierung der Westtribüne zu einem späteren Zeitpunkt nötig sein wird. Dies ist nun 15 Jahre später der Fall. Entsprechend ist es für den Gemeinderat schlüssig, dass die Gemeinde Langnau einen Beitrag an die Sanierungsarbeiten leistet. Deshalb verabschiedete der Gemeinderat das vorliegende Geschäft anlässlich seiner Sitzung vom 28. September 2026 zuhanden des Grossen Gemeinderats.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragen wir Ihnen, folgenden **B e s c h l u s s** zu fassen:

1. **Für die Sanierung der Westtribüne wird ein Gemeindebeitrag von Fr. 1'000'000.00 (zugunsten der Ilfis Stadion AG), Konto-Nr. 3417.5650.001, bewilligt.**
2. **Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.**
3. **Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

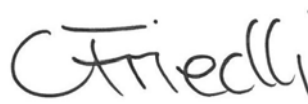
Berichterstatter: Gemeindepräsident Walter Sutter

3550 Langnau, 1. Oktober 2026

Im Namen des Gemeinderats



Walter Sutter
Gemeindepräsident



Clemens Friedli
Gemeindeschreiber

Traktandum 65

Büroräumlichkeiten Bauverwaltung / Realisierung Container-Lösung im Werkhof und Teilsanierung Werkhof-Gebäude / Verpflichtungskredit von Fr. 940'000.00 / Bewilligung

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Gemeinderats

1. Ausgangslage

Im Verwaltungsgebäude an der Alleestrasse 8 befinden sich die Büroarbeitsplätze sowohl des Sozialdiensts Oberes Emmental als auch der Bauverwaltung. Das personelle Wachstum der letzten Jahre hat zur Folge, dass seit längerer Zeit nicht mehr genügend Büroarbeitsplätze zur Verfügung stehen.

Bereits im Rahmen der parlamentarischen Behandlung des Stellenplans 2024 hat der Gemeinderat deshalb auf den zusätzlichen Raumbedarf hingewiesen und festgehalten, dass diesbezüglich eine Lösung gesucht werden muss.

2. Bisherige Projekte und geprüfte Varianten

Um das Problem der zu knappen Platzverhältnisse an der Alleestrasse 8 zu lösen, wurden verschiedenste Varianten geprüft. Es lag auch bereits ein konkretes Projekt vor.

2.1 Um- und Ausbau Alleestrasse 8

Mit dem Kauf der Liegenschaft an der Dorfstrasse 22 wurden die Voraussetzungen geschaffen, dass die Ludothek in die Dorfmühle umziehen konnte. Dadurch hätte die bis dahin von der Ludothek genutzte Fläche im 2. Obergeschoss des Verwaltungsgebäudes grundsätzlich für zusätzliche Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden können. Entsprechend wurde ein Um- und Ausbauprojekt erarbeitet, in dessen Rahmen insbesondere vorgesehen war, im 2. Obergeschoss zusätzliche Büroflächen zu schaffen und die Cafeteria zu erweitern.

Für die Realisierung dieses Projekts bewilligte der Grosse Gemeinderat anlässlich seiner Sitzung vom 17. Juni 2024 einen Verpflichtungskredit von Fr. 1'154'000.00.

Bei der vertieften Bearbeitung des Projekts zeigte sich jedoch, dass die Kosten für den Um- und Ausbau deutlich höher ausgefallen wären, als zu Beginn der Planung veranschlagt. Ein wesentlicher Grund für die Kostensteigerung waren zusätzliche Aufwände für die Asbestsanierung. Zudem zeigte die Detailplanung, dass sowohl bei der Sanierung des Bodens im 2. Obergeschoss als auch bei der Dachkonstruktion wesentlich grössere Eingriffe notwendig wären, als ursprünglich angenommen. Die baulichen Mehrkosten gegenüber dem Vorprojekt betrugen rund Fr. 350'000.00, hinzugekommen wären rund Fr. 180'000.00 für Projektanpassungen im Zusammenhang mit nachträglichen Änderungen an der Raumaufteilung zugunsten zusätzlicher Arbeitsplätze. Die Realisierung des Um- und Ausbaus des Verwaltungsgebäudes Gesamtkosten hätte somit Kosten von rund Fr. 1.70 Mio. verursacht.

Aufgrund dieser markanten Kostensteigerung beurteilte der Gemeinderat das Vorhaben im September 2025 neu und beschloss nach eingehender Diskussion, das Projekt zu sistieren. Er erachtete die Gesamtkosten als zu hoch und sah ein nachhaltiges Kosten-/Nutzenverhältnis der Investition nicht mehr gegeben. Der geplante Um- und Ausbau des Verwaltungsgebäudes hätte den Platzbedarf für den Sozialdienst Oberes Emmental und die Bauverwaltung nur kurzfristig gedeckt; mittel- bis langfristig wären an diesem Standort aber keine Erweiterungsmöglichkeiten mehr vorhanden gewesen. Zudem wären zu einem späteren Zeitpunkt weitere kostenintensive Investitionen in das Gebäude notwendig gewesen – etwa die Sanierung der Fassade und die Erneuerung grosser Teile der Haustechnik.

2.2 Weitere Abklärungen

Aufgrund der Sistierung des Um- und Ausbauprojekts beauftragte der Gemeinderat den eingesetzten Bauausschuss in der Folge, Alternativen zu suchen. Dabei sollte eine Lösung im Vordergrund stehen, welche es ermöglicht, dass die Bauverwaltung aus der Alleestrasse 8 auszieht und das gesamte Verwaltungsgebäude dem Sozialdienst Oberes Emmental zur Verfügung gestellt werden kann.

- Mietlösung

Gestützt auf den Auftrag des Gemeinderats wurde die Suche nach geeigneten Büroräumlichkeiten für die Bauverwaltung in die Wege geleitet. Insgesamt wurden sechs Liegenschaften / Räumlichkeiten geprüft. Neben den Mietkosten und den Kosten für einen allfällig notwendigen Mieterausbau wurden für die Bewertung auch die Grösse der Räumlichkeiten sowie deren Standort berücksichtigt. Aufgrund der Kosten (Miete und Mieterausbau) und / oder des Standorts haben der zuständige Bauausschuss sowie der Gemeinderat keine der geprüften Varianten als geeignet beurteilt.

- Container-Lösung

Neben allfälliger Mietlösungen wurde auch geprüft, ob die benötigten Arbeitsplätze für die Bauverwaltung mit einer Container-Lösung geschaffen werden können. Dafür wurden verschiedenen Standorte betrachtet.

Aufgrund der vorgenommenen Abklärungen hat sich der Gemeinderat schliesslich dafür entschieden, die Container-Lösung weiterzuverfolgen und ein konkretes Projekt ausarbeiten zu lassen – der Grosse Gemeinderat wurde anlässlich der Sitzung vom 17. August 2026 bereits mündlich vorinformiert.

3. **Projekt Container-Lösung und Teilsanierung Werkhof**

Als geeignetster Standort für die Realisierung einer Container-Lösung hat sich dabei der Werkhof der Gemeinde Langnau herauskristallisiert. Ein wesentlicher Vorteil dieses Standorts besteht darin, dass die Bürocontainer auf einem gemeindeeigenen Grundstück erstellt werden können. Dadurch bleibt die Gemeinde langfristig flexibel und ist nicht von einem Mietverhältnis abhängig. Gleichzeitig ist die bestehende Hapterschliessung (Wasser, Abwasser, ICT) bereits vorhanden. Die notwendige Detailerschliessung der Bürocontainer kann somit weitgehend über die bestehende Infrastruktur des Werkhofs erfolgen, wodurch sich der bauliche und technische Erschliessungsaufwand gegenüber anderen Standorten deutlich reduziert. Auch die Erreichbarkeit des Standorts – sei es für die Mitarbeitenden oder für Besucher:innen – ist gut, ebenso die Parkplatzsituation vor Ort respektive in unmittelbarer Nähe. Für den Umzug der Bauverwaltung auf das Werkhofareal sind auch gewisse Massnahmen im Werkhofgebäude notwendig. Gleichzeitig bietet sich die Möglichkeit, im Rahmen des vorliegenden Projekts bei diesem Gebäude längst fällige – und unabhängig vom Umzug der Bauverwaltung notwendige – Anpassungen vorzunehmen.

Das vorliegende Projekt besteht somit aus zwei Teilprojekten, welche insbesondere bezüglich der Nutzungsdauer gesondert betrachtet werden müssen.

3.1 Teilprojekt 1: Container-Büoräumlichkeiten

Es ist vorgesehen, insgesamt 20 Bürocontainer zu installieren. Darin sollen die Büroräumlichkeiten für die Bauverwaltung sowie die Arbeitsplätze des Werkhofs (Leiter Werkhof, Leiter Wasserabteilung, Mitarbeiterin Administration) untergebracht werden. Zudem sind Räumlichkeiten für kleinere Besprechungen vorgesehen. Es besteht ausserdem die Möglichkeit, noch weitere Arbeitsplätze innerhalb der geplanten Container zu schaffen oder die Anzahl Container zu erhöhen.

Der konkrete Standort für die Container befindet sich auf dem bestehenden Lagerbereich im Werkhof, oberhalb der Materialboxen. Die Container werden somit nicht direkt auf dem Boden, sondern etwas erhöht platziert – sozusagen im 1. Obergeschoss. Der Zugang zu den Containern erfolgt über den Innenhof des Werkhofs: über eine bereits bestehende sowie über eine neu zu realisierende Treppe. Zudem ist eine Liftanlage vorgesehen.

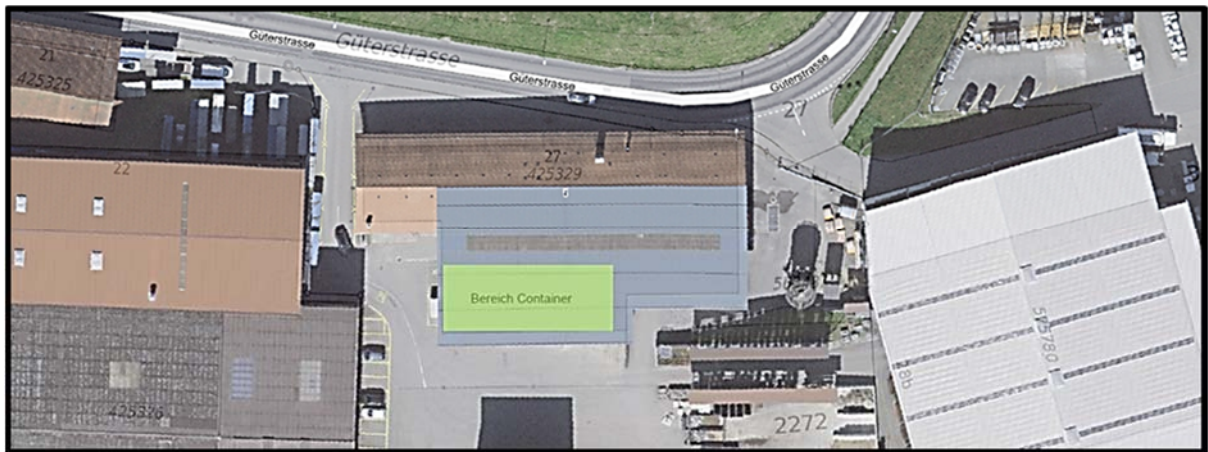


Abb. 1: Situationsplan



Abb. 2: Ansicht Lagerbereich (roter Bereich = geplant für Bürocontainer)

3.2 Teilprojekt 2: Anpassungen Werkhof

Im Werkhofgebäude sind folgende Anpassungen geplant:

Erdgeschoss

- Der heute von den Werkhofmitarbeitenden genutzte Aufenthaltsraum und das Büro des Werkhofleiters werden zu einem grossen Sitzungszimmer umgebaut. Dieses soll für Kommissionssitzungen sowie für weitere Sitzungen der Bauverwaltung und anderer Verwaltungsabteilungen genutzt werden.
- Das bisherige Büro des Leiters der Wasserabteilung wird zusammen mit dem Büro der Sachbearbeiterin in einen Aufenthaltsraum (für die Mitarbeitenden des Werkhofs und der Bauverwaltung) umgenutzt. Dabei ist auch der Einbau einer kleinen Küche vorgesehen.
- Die bestehende WC-Anlage wird mit zwei zusätzlichen WCs und einem behindertengerechten WC ergänzt.

Obergeschoss

- Die bestehenden Garderoben für die Werkhofmitarbeitenden und der Trocknungsbereich bleiben weitgehend unverändert. Der Nassbereich ist in die Jahre gekommen und soll im Zuge des vorliegenden Projekts erneuert werden. Zudem sollen separate Nassbereiche für Damen und Herren realisiert werden, um die diesbezüglichen Vorgaben des Arbeitsgesetzes zu erfüllen.

In den Bürocontainern sind keine sanitären Anlagen, Aufenthaltsmöglichkeiten oder grössere Sitzungszimmer vorgesehen. Die Mitarbeitenden der Bauverwaltung werden dafür die Infrastruktur im Werkhof nutzen. Damit dies möglich ist, sind dort einige der oben aufgeführten Anpassungen notwendig. Die Platzverhältnisse im heute vorhandenen Aufenthaltsraum für die Werkhofmitarbeitenden sind zudem bereits seit längerer Zeit unbefriedigend. Dasselbe gilt für den Zustand der sanitären Anlagen und der Nasszellen. Entsprechend bietet es sich an, dies im Rahmen des vorliegenden Projekts anzugehen und die Infrastruktur für die Werkhofmitarbeitenden nachhaltig zu verbessern.

3.3 Die nächsten Schritte

Sollte der Grosse Gemeinderat den vorliegenden Verpflichtungskredit bewilligen, können die Arbeiten für die Realisierung in die Wege geleitet werden. Dies beinhaltet das Einreichen des Baugesuchs, die Ausschreibung für den Kauf der Container (siehe Ziffer 4) sowie die Vergabe der weiteren Arbeiten. Gemäss aktuellem Zeitplan wird angestrebt, die Arbeiten im Sommer 2027 abzuschliessen, sodass die Bauverwaltung auf diesen Zeitpunkt hin in die Bürocontainer umziehen kann.

4. Kosten

4.1 Projektkosten

Für die Realisierung des Projekts ist mit folgenden Kosten zu rechnen:

Was	Container-Büroräumlichkeiten Kosten in Fr. (inkl. MWST)	Anpassungen Werkhof Kosten in Fr. (inkl. MWST)
Vorbereitungsarbeiten	5'405.00	5'405.00
Kauf Container ¹	488'000.00	0.00
Gebäude-Arbeiten ²	215'731.00	163'231.00
Umgebung	10'810.00	0.00
Baunebenkosten	5'406.00	0.00
Reserve	32'430.00	10'810.00
Rundung	2'218.00	554.00
Total	760'000.00	180'000.00
Gesamtkosten	940'000.00	

¹Die Beschaffung dieser Container wird im Rahmen einer öffentlichen Beschaffung erfolgen, wodurch allenfalls noch ein günstigerer Einkaufspreis erreicht werden kann.

²Haustechnik, Metallbau- und Schreinerarbeiten, Aufzug etc.

4.2 Kredit Um- und Ausbau Alleestrasse 8

Der Grosse Gemeinderat bewilligt anlässlich seiner Sitzung vom 17. Juni 2024 einen Verpflichtungskredit von Fr. 1'154'000.00 für den ursprünglich geplanten Um- und Ausbau der Alleestrasse 8. Bei diesem Kredit sind rund Fr. 85'000.00 Planungskosten aufgelaufen, der restliche Kreditbetrag wird nicht beansprucht. Somit wird dieser Kredit – mit den erwähnten Aufwänden von gut Fr. 85'000.00 – abgerechnet.

5. Folgekosten

Es ist mit folgenden jährlichen Folgekosten zu rechnen:

a) Finanzielle Folgekosten

- Abschreibungen Container-Büroräumlichkeiten (10 Jahre)
entspricht 10 % auf Nettoinvestition von Fr. 760'000.00 Fr. 76'000.00
- Abschreibungen Anpassungen Werkhof (40 Jahre)
entspricht 2.5 % auf Nettoinvestition von Fr. 180'000.00 Fr. 4'500.00
- Kapitalkosten
entspricht 2 % auf halben Nettokapital von Fr. 940'000.00 Fr. 9'400.00
- Total finanzielle Folgekosten Fr. 89'900.00**

b) Betriebliche Folgekosten

Für den Betrieb der Container-Lösung ist mit betrieblichen Folgekosten (insbesondere Reinigungsaufwand der Innenräume und Elektrizität) in der Höhe von rund Fr. 20'000.00 pro Jahr zu rechnen.

c) Finanzierung

Gestützt auf den Finanzplan (anstehende Investitionen / Selbstfinanzierungsgrad), kann die vorliegende Anschaffung nicht vollumfänglich aus eigenen Mitteln finanziert werden. Die Realisierung des Projekts wird somit zu einer Mehrverschuldung führen.

d) Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

Im aktuellen Investitionsprogramm ist für das vorliegende Projekt kein Betrag vorgesehen. Hingegen ist im aktuellen Investitionsprogramm nach wie vor ein Betrag von Fr. 1.154 Mio. für den ursprünglich geplanten Um- und Ausbau der Alleestrasse 8 eingestellt.

6. Vorberatende Behörden

Der eingesetzte Bauausschuss befasste sich anlässlich mehrerer Sitzungen mit der bestehenden Raumproblematik im Verwaltungsgebäude an der Alleestrasse 8 und den diesbezüglichen Varianten. Anlässlich seiner Sitzung vom 6. August 2026 stimmte er dem vorliegenden Projekt zu und verabschiedete das Geschäft für die weitere Behandlung zuhanden des Gemeinderats.

Die Finanzkommission beantragte dem Gemeinderat mit Protokollauszug vom 16. September 2026, dem vorliegenden Projekt zuzustimmen und dem Grossen Gemeinderat den dafür erforderlichen Verpflichtungskredit von insgesamt Fr. 940'000.00 zur Bewilligung zu unterbreiten.

6.1 Beurteilung des Gemeinderats

Der Gemeinderat hat sich in den vergangenen zweieinhalb Jahren intensiv mit möglichen Lösungen für die vorhandene Platzproblematik im Verwaltungsgebäude an der Alleestrasse 8 auseinandergesetzt. Dabei hat er verschiedenste Varianten geprüft. Das nun vorliegende Projekt ermöglicht es aus Sicht des Gemeinderats, den akut vorhandenen Platzbedarf rasch zur Verfügung zu stellen, indem die Bauverwaltung die Bürocontainer im Werkhof bezieht und das Verwaltungsgebäude an der Alleestrasse 8 vollumfänglich vom Sozialdienst Oberes Emmental genutzt werden kann. Für die Nutzung des gesamten Verwaltungsgebäudes an der Alleestrasse 8 durch den Sozialdienst Oberes Emmental werden in diesem Gebäude gewisse Massnahmen notwendig sein. Diese sollen aber möglichst gering ausfallen und primär allfällige Sicherheitsaspekte und Unterhaltsarbeiten im 1. Obergeschoss beinhalten.

Dem Gemeinderat ist bewusst, dass die vorliegende Lösung nicht auf Dauer angelegt sein kann. Gleichzeitig fehlen der Gemeinde derzeit belastbare Grundlagen, um den künftigen Raumbedarf der Gesamtverwaltung und die dafür erforderliche Infrastruktur verlässlich zu planen. Deshalb soll die Erarbeitung einer entsprechenden Strategie rasch abgeschlossen werden (vgl. dazu auch die Antwort des Gemeinderats zu Traktandum 68). Sowohl die Erarbeitung dieser Grundlagen als auch die anschliessende Planung, Bewilligung und Realisierung allfälliger Infrastrukturprojekte werden jedoch einige Zeit in Anspruch nehmen. Es ist deshalb realistischerweise davon auszugehen, dass die Bauverwaltung ihre Büroräumlichkeiten während der nächsten fünf bis zehn Jahre in den Containern auf dem Werkhofareal haben wird.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragen wir Ihnen, folgenden **Beschluss** zu fassen:

1. Dem vorliegenden Projekt für die Erstellung von Büro-Containern im Werkhof und für den Teilumbau des Werkhofs wird zugestimmt.
2. Der dafür erforderliche Verpflichtungskredit von Fr. 940'000.00 wird zulasten der Investitionsrechnung – aufgeteilt auf folgende Konten – bewilligt:
 - Erstellung Bürocontainer Fr. 760'000.00 Konto-Nr. 223.5060.001
 - Teilumbau Werkhof Fr. 180'000.00 Konto-Nr. 6150.5040.003
3. Dieser Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

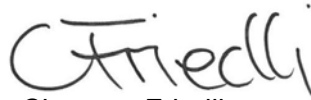
Berichterstatter: Gemeinderat Michael Reber
 Departementsvorsteher Bauwesen

3550 Langnau, 1. Oktober 2026

Im Namen des Gemeinderats



Walter Sutter
Gemeindepräsident



Clemens Friedli
Gemeindeschreiber

Traktandum 66

Werkhof / Ersatz Salzsilo / Verpflichtungskredit von Fr. 210'000.00 / Bewilligung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Gemeinderats

1. Ausgangslage

Im Werkhof der Gemeinde Langnau befinden sich zwei Silos, in welchen das Salz für den Winterdienst gelagert wird. Das eine hat ein Fassungsvermögen von 50m³, das andere eins von 18m³. Anfang 2026 erfolgte die Kontrolle und Wartung der beiden Salzsilos. Dabei wurden mehrere Mängel festgestellt, die für den weiterhin ordnungsgemässen und sicheren Betrieb der Silos behoben werden müssten.

Die Kosten für die notwendigen Sanierungsmassnahmen bei den beiden Silos (Baujahr 2000 respektive 2013) hätten sich gemäss eingeholter Offerte auf rund Fr. 55'000.00 belaufen. Die Nutzungsdauer der beiden Silos wäre dadurch aber nur um wenige Jahre verlängert worden, weshalb eine Sanierung der bestehenden Silos aus wirtschaftlicher Sicht nicht als sinnvoll erachtet wurde. Aus diesem Grund wurde in der Folge eine Ersatzbeschaffung weiterverfolgt.

2. Fassungsvermögen neues Silo

Mit den beiden bestehenden Silos besteht eine Lagerkapazität von insgesamt 68m³. Für den Winterdienst in der Gemeinde Langnau ist dies nur beschränkt ausreichend; in den vergangenen Wintern waren die Salzvorräte deshalb mehrmals knapp. Die aktuell zu geringe Lagerkapazität hat zudem einen organisatorischen Mehraufwand für die Nachbestellung von Salz zur Folge und erschwert eine planbare Beschaffung.

Aufgrund dieser Überlegungen soll ein neues Salzsilo mit einem Fassungsvermögen von 200m³ angeschafft werden. Diese Lagerkapazität ermöglicht es, den gesamten Jahresbedarf an Salz zu lagern, was eine planbare und wirtschaftliche Beschaffung zulässt. Zudem wird die Versorgungssicherheit für den Winterdienst deutlich verbessert, gleichzeitig reduziert sich das Risiko, dass während der Winterzeit kurzfristige Nachbeschaffungen notwendig sind.

3. Kosten

Für die Anschaffung eines neuen Salzsilos ist, gestützt auf die Richtofferte der Blumer-Lehmann AG vom 11. März 2026 sowie einer Kostenschätzung der Bauverwaltung, mit folgenden Kosten zu rechnen:

Was	Kosten in Fr. (inkl. MWST und gerundet)
Abbau und Entsorgung bestehendes 50m ³ -Silo	15'000.00
Abbau und Entsorgung bestehendes 18m ³ -Silo	5'000.00
Beschaffung neues 200m ³ -Silo	115'000.00
Ausstattung neues 200m ³ -Silo	18'000.00
Elektroarbeiten	9'000.00
Fundament	20'000.00
Wasseranschluss	5'000.00
Belagsarbeiten	7'500.00
Reserve	15'500.00
Total Kosten / Verpflichtungskredit	210'000.00

4. Folgekosten

Es ist mit folgenden jährlichen Folgekosten zu rechnen:

a) Finanzielle Folgekosten

- Abschreibungen (25 Jahre)
entspricht 4 % auf Nettoinvestition von Fr. 210'000.00 Fr. 8'400.00
 - Kapitalkosten
entspricht 2 % auf halben Nettokapital von Fr. 210'000.00 Fr. 2'100.00
- Total finanzielle Folgekosten Fr. 10'500.00**

b) Betriebliche Folgekosten

Es entstehen keine zusätzlichen betrieblichen Folgekosten.

c) Finanzierung

Gestützt auf den Finanzplan (anstehende Investitionen / Selbstfinanzierungsgrad), kann die vorliegende Anschaffung aus eigenen Mitteln finanziert werden.

d) Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

Im aktuellen Investitionsprogramm ist für Silo-Ersatzbeschaffung im 2026 ein Betrag von Fr. 200'000.00 eingestellt. Die Beschaffung ist somit im aktuellen Finanzplan bereits berücksichtigt und abgebildet.

5. Vorberatende Behörden

Die Baukommission behandelte das Geschäft anlässlich ihrer Sitzung vom 17. Juni 2026. Dabei wurde insbesondere über das Fassungsvermögen des neuen Salzsilos – 150m³ oder 200m³ – diskutiert. Aufgrund der Tatsache, dass in einem grösseren Silo der gesamte Salz-

bedarf für einen Winter gelagert werden kann und unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit, hat die Baukommission dem Gemeinderat (via Finanzkommission) schliesslich beantragt, der Anschaffung eines 200m³-Silos zuzustimmen und den dafür erforderlichen Verpflichtungskredit von Fr. 210'000.00 dem Grossen Gemeinderat zur Beschlussfassung vorzulegen.

Die Finanzkommission beantragte dem Gemeinderat mit Protokollauszug vom 8. Juli 2026, der Anschaffung eines neuen Salzsilos zuzustimmen und den dafür erforderlichen Verpflichtungskredit von Fr. 210'000.00 dem Grossen Gemeinderat zur Beschlussfassung zu unterbreiten.

Der Gemeinderat befasst sich anlässlich seiner Sitzung vom 20. Juli 2026 mit dem Geschäft. Er stimmt der Ersatzbeschaffung eines 200m³-Salzsilos und verabschiedete die Vorlage an den Grossen Gemeinderat.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragen wir Ihnen, folgenden **B e s c h l u s s** zu fassen:

1. **Der Beschaffung eines neuen Salzsilos für den Werkhof wird zugestimmt.**
2. **Der dafür erforderliche Verpflichtungskredit von Fr. 210'000.00 wird zulasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 6150.5040.002, bewilligt.**
3. **Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

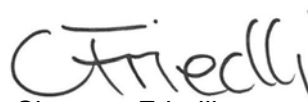
Berichterstatter: Gemeinderat Michael Reber
Departementsvorsteher Bauwesen

3550 Langnau, 1. Oktober 2026

Im Namen des Gemeinderats



Walter Sutter
Gemeindepräsident



Clemens Friedli
Gemeindeschreiber

Traktandum 67

Arealentwicklung Oberdorf / Verpflichtungskredit von Fr. 275'000.00 / Bewilligung

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Gemeinderats

1. Ausgangslage

Die Einwohnergemeinde Langnau ist mit einem Stockwerkeigentum (Zivilschutzanlage) am Kirchgemeindehaus, Dorfbergstrasse 2, beteiligt. Da das Kirchgemeindehaus bereits seit längerer Zeit Sanierungsbedarf aufweist, wurde 2018 eine Projektgruppe "Zukunft Kirchgemeindehaus" eingesetzt – bestehend aus Vertreter:innen der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde und der Einwohnergemeinde Langnau.

Die Projektgruppe kam zum Schluss, dass es sinnvoll ist, eine Machbarkeitsstudie zu erstellen, welche das Nutzungspotenzial der Kirchgemeindehaus-Parzelle sowie der angrenzenden Gemeinde-Parzellen (Gemeindehaus, Parkplätze) aufzeigt. Damit konnte eruiert werden, wie das gesamte Areal von rund 7'500m² qualitativ und mit einem idealen Nutzungsmass verdichtet werden kann.

Nachdem die Spital Emmental AG Interesse an der Erweiterung ihrer Räumlichkeiten signalisiert hatte, wurde der Bearbeitungsperimeter um die "Spital-Parzelle" ergänzt. Anschliessend wurde eine volumetrische Studie für das Areal Oberdorf erstellt. Der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde Langnau, der Spital Emmental AG und der Einwohnergemeinde Langnau war es ein Anliegen, ausloten zu lassen, wie viele Volumen zwischen "Oberdorf" und "Äntelipark" vertretbar sind. Zu diesem Zweck wurde ein qualitätssicherndes Verfahren – in Form eines Ideenwettbewerbs – durchgeführt. Der diesbezügliche Schlussbericht wurde im Oktober 2023 fertiggestellt.

2. Erarbeitung planungsrechtliche Grundlagen

2.1 ZPP und UeO

Auf Basis der erwähnten volumetrischen Studie sollen für das Gebiet Oberdorf nun die planungsrechtlichen Grundlagen erarbeitet werden. Dies beinhaltet die Erarbeitung einer Zone mit Planungspflicht (ZPP) und einer Überbauungsordnung (UeO).

Die Parzellen im Betrachtungsperimeter sind teilweise sehr kleinteilig und gemäss der gültigen baurechtlichen Grundordnung verschiedenen Nutzungszonen zugewiesen (Zone für öffentliche Nutzung / Wohnzone; vgl. Abb. 3). Dies verunmöglicht eine sinnvolle und gegen innen verdichtete Nutzung des Gebiets. Mit der Erarbeitung einer ZPP und UeO sollen deshalb die planungsrechtlichen Grundlagen für eine qualitativ hochstehende Weiterentwicklung des Areals Oberdorf geschaffen werden.

Die Federführung für die Erarbeitung der beiden Planungsinstrumente liegt bei der Einwohnergemeinde, welche gemäss kantonalen Gesetzesgrundlagen als Planungsträgerin auftritt.

Die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde und die Spital Emmental AG sind bei der Planung jedoch ebenfalls involviert und beteiligen sich auch an den anfallenden Kosten (siehe Ziffer 4).

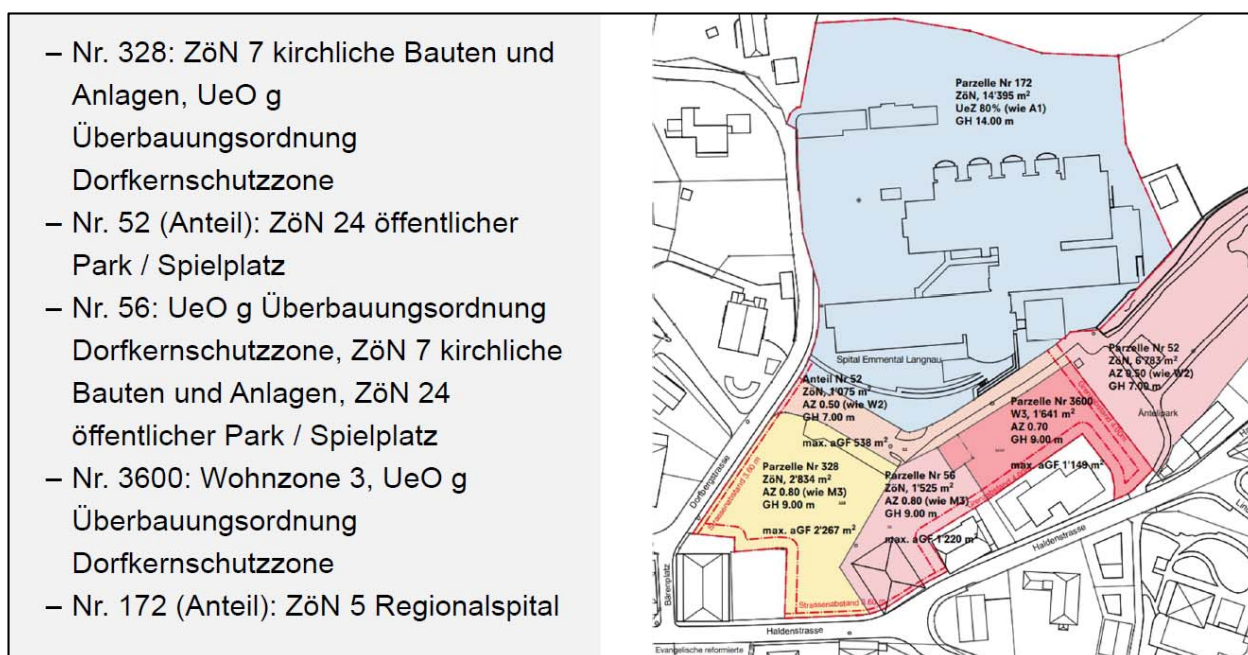


Abb. 3: Bearbeitungsperimeter für ZPP / UeO: blau = Parzelle Spital Emmental AG, gelb = Parzelle Kirchgemeinde, rot = Parzellen Einwohnergemeinde

2.2 Die nächsten Schritte

Sollte der Grosse Gemeinderat den vorliegend beantragten Kredit für die Erarbeitung der planungsrechtlichen Grundlagen bewilligen, sind konkret folgende Arbeitsschritte vorgesehen:

- Festlegung Planungsinstrumente und Vorgehensmodell
In einem ersten Schritt wird festgelegt, ob die Zone mit Planungspflicht und die Überbauungsordnung parallel oder zeitlich gestaffelt erarbeitet werden. Dieser Grundsatzentscheid ist für den weiteren Ablauf wesentlich, da er die Koordination, die Verfahrensdauer und die spätere Umsetzung direkt beeinflusst.
- Inhaltliche Konkretisierung der ZPP
Bei der Erarbeitung der Zone mit Planungspflicht sind die zentralen planerischen Vorgaben zu konkretisieren. Dazu gehört insbesondere die Frage, ob bereits auf Stufe ZPP Baufelder definiert werden sollen.
- Erarbeitung der Planungsinstrumente
Nach Klärung der Grundsatzfragen erfolgt die Ausarbeitung der Planungsinstrumente. Ziel ist es, die baurechtliche Grundordnung mittels ZPP festzusetzen und die spätere Umsetzung über eine Überbauungsordnung parzellenscharf zu regeln. Damit werden die Voraussetzungen für eine koordinierte (und voraussichtlich gestaffelte) Entwicklung des gesamten Perimeters geschaffen.

3. Rolle der Einwohnergemeinde

Als Stockwerkeigentümerin im Kirchgemeindehaus war die Einwohnergemeinde Langnau von Beginn an im Prozess eingebunden. Zwar hat die Einwohnergemeinde auf ihren eigenen

Parzellen zurzeit keinen konkreten Bedarf für den Bau von Liegenschaften. Der Gemeinderat anerkennt aber, dass das gesamte Planungsgebiet ein erhebliches Entwicklungspotenzial aufweist. Aus diesem Grund hat er sich entschieden, die Planung im Areal Oberdorf gemeinsam mit der evangelisch-reformierten Kirchgemeinde und der Spital Emmental AG weiterzuverfolgen. Für die etappierte Weiterentwicklung des Gebiets soll – parallel zu den unter Ziffer 2 aufgeführten Schritten – der Einbezug von privaten Investoren vertieft geprüft und weiterverfolgt werden.

4. Kosten

Für die Erarbeitung der planungsrechtlichen Grundlagen ist gestützt auf eine Schätzung der Brandenberger+Ruosch AG mit Gesamtkosten in der Höhe von Fr. 275'000.00 (inkl. MWST und Reserve) zu rechnen.

Als zuständige Planungsbehörde muss die Gemeinde Langnau diesen Gesamtkredit bewilligen (Bruttoprinzip). Die evangelisch-reformierte Kirchgemeinde (Fr. 108'500.00) sowie die Spital Emmental AG (Fr. 35'000.00) haben jedoch zugesichert, sich mit einem Betrag von total Fr. 143'500.00 an den Planungskosten zu beteiligen. Die Einwohnergemeinde Langnau wird somit Nettokosten in der Höhe von Fr. 131'500.00 zu tragen haben.

5. Folgekosten

Es ist mit folgenden jährlichen Folgekosten zu rechnen:

a) Finanzielle Folgekosten

• Abschreibungen (10 Jahre) entspricht 10 % auf Nettoinvestition von Fr. 131'500.00	Fr. 13'150.00
• Kapitalkosten entspricht 2 % auf halben Nettokapital von Fr. 131'500.00	Fr. <u>1'315.00</u>
Total finanzielle Folgekosten	Fr. 14'465.00

b) Betriebliche Folgekosten

Es entstehen keine zusätzlichen betrieblichen Folgekosten.

c) Finanzierung

Gestützt auf den Finanzplan (anstehende Investitionen / Selbstfinanzierungsgrad), kann die vorliegende Anschaffung aus eigenen Mitteln finanziert werden.

d) Auswirkungen auf den Finanzhaushalt

Im aktuellen Investitionsprogramm ist für die Planungskosten kein Betrag vorgesehen. Die Aussagen des aktuellen Finanzplans werden mit diesem Verpflichtungskredit jedoch nicht wesentlich beeinflusst.

6. Vorberatende Behörden

Die Planungskommission behandelte das Geschäft anlässlich ihrer Sitzung vom 7. Mai 2026. Sie beantragte dem Gemeinderat, der Planung für die Arealentwicklung Oberdorf zuzustimmen und dem Grossen Gemeinderat den dafür erforderlichen Verpflichtungskredit zur Bewilligung zu unterbreiten.

Die Finanzkommission beantragte dem Gemeinderat mit Protokollauszug vom 29. Juli 2026 ebenfalls, der Planung für die Arealentwicklung Oberdorf zuzustimmen und dem Grossen Gemeinderat den dafür erforderlichen Verpflichtungskredit zur Bewilligung zu unterbreiten.

Der Gemeinderat hat sich in den vergangenen Jahren mehrmals mit der Arealentwicklung Oberdorf auseinandergesetzt. Anlässlich seiner Sitzung vom 31. August 2026 hat der das vorliegende Geschäft zuhanden des Grossen Gemeinderats verabschiedet.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragen wir Ihnen, folgenden **B e s c h l u s s** zu fassen:

1. **Den Planungsarbeiten für die Arealentwicklung Oberdorf wird zugestimmt.**
2. **Der dafür erforderliche Verpflichtungskredit von Fr. 275'000.00 wird zulasten der Investitionsrechnung, Konto-Nr. 7900.5290.015, bewilligt.**
3. **Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

Berichterstatter: Gemeinderat Roland Zaugg
Departementsvorsteher Planungswesen

3550 Langnau, 1. Oktober 2026

Im Namen des Gemeinderats



Walter Sutter
Gemeindepräsident



Clemens Friedli
Gemeindeschreiber

Traktandum 68

Motion Till Brand und Mitunterzeichnende betreffend Immobilienstrategie für Gemeindeliegenschaften und zukünftige Unterbringung der Abteilungen der Gemeindeverwaltung / Beantwortung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Gemeinderats

Till Brand und 24 Mitunterzeichnende reichten anlässlich der Sitzung des Grossen Gemeinderats vom 22. Juni 2026 folgende Motion ein:

"Der Gemeinderat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat bis Ende 2026 eine umfassende Immobilienstrategie für die gemeindeeigenen Liegenschaften vorzulegen.

Die Strategie soll insbesondere aufzeigen:

- *welche Rolle die einzelnen gemeindeeigenen Liegenschaften künftig erfüllen sollen;*
- *wie der zukünftige Raumbedarf der Gemeindeverwaltung und deren Abteilungen eingeschätzt und dimensioniert wird;*
- *an welchen Standorten die Abteilungen der Gemeindeverwaltung kurz-, mittel- und langfristig untergebracht werden soll;*
- *welche Objekte erhalten, saniert, umgenutzt, verkauft oder ersetzt werden sollen;*
- *in welchen Fällen Neubauten oder Mietlösungen geprüft werden sollen;*
- *welche finanziellen Auswirkungen die verschiedenen Varianten und Entwicklungspfade haben.*

Die Strategie soll kurz-, mittel- und langfristige Planungshorizonte umfassen und als Grundlage für künftige Investitions- und Standortentscheide dienen.

Begründung

Die Einwohnergemeinde Langnau verfügt über zahlreiche Liegenschaften mit unterschiedlichen Nutzungen, Zuständen und Entwicklungsperspektiven. Gleichzeitig stellen sich seit Jahren Fragen zur zukünftigen Unterbringung der Gemeindeverwaltung und zur Nutzung einzelner Schlüsselobjekte.

Besonders deutlich zeigt sich dies am Beispiel der Liegenschaft Alleestrasse 8. In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Varianten geprüft, Projektierungsarbeiten ausgelöst und Kredite gesprochen. Teilweise mussten diese Vorhaben später wieder verworfen oder abgeschrieben werden. Trotz des erheblichen Aufwands fehlt bis heute eine übergeordnete Strategie, welche die einzelnen Entscheide in einen gesamtheitlichen Zusammenhang stellt.

Ohne eine solche Grundlage besteht die Gefahr, dass wichtige Investitions- und Immobilienentscheide isoliert und ohne langfristige Perspektive getroffen werden. Dies erschwert eine wirtschaftliche Bewirtschaftung des Immobilienportfolios und führt zu Unsicherheit hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung der Verwaltungsstandorte.

Der Grosse Gemeinderat benötigt deshalb eine transparente und nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage, welche die zukünftige Entwicklung der gemeindeeigenen Liegenschaften aufzeigt und verschiedene Handlungsoptionen bewertet. Dabei sollen sowohl betriebliche Bedürfnisse als auch finanzielle, städtebauliche und organisatorische Aspekte berücksichtigt werden.

Eine Immobilienstrategie schafft Transparenz über den Zustand und die zukünftige Nutzung der gemeindeeigenen Liegenschaften, erhöht die Planungssicherheit für Politik und Verwaltung und ermöglicht eine langfristig nachhaltige Verwendung der öffentlichen Mittel.

Langnau steht in den kommenden Jahren vor bedeutenden Investitionsentscheiden. Um diese fundiert treffen zu können, ist eine strategische Gesamtschau über das kommunale Immobilienportfolio unerlässlich."

Antwort des Gemeinderats

Der Gemeinde Langnau fehlt eine Immobilienstrategie für die gemeindeeigenen Liegenschaften. Der Gemeinderat teilt die im Vorstoss aufgeführten Argumente zur Wichtigkeit und zum Nutzen einer solchen Strategie. Insbesondere in Anbetracht der finanziellen Lage der Gemeinde Langnau und der anstehenden Investitionen ist es wichtig, dass Investitionsentscheide auf der Grundlage einer langfristigen Perspektive gefällt werden können. Im Bereich der Liegenschaften fehlen dafür aktuell die notwendigen strategischen Grundlagen.

Der Gemeinderat hat sich im Rahmen seiner Legislaturplanung, welche dem Grossen Gemeinderat anlässlich der Dezember-Sitzung zur Kenntnis gebracht wird, ebenfalls mit dieser Thematik auseinandergesetzt. Dabei hat er folgende Zielsetzung definiert:

"Langnau verfügt über eine Liegenschafts- und Infrastrukturstrategie hinsichtlich der Weiterentwicklung der gemeindeeigenen Grundstücke und Liegenschaften."

Der Gemeinderat hat bereits Kredite für die Zustandserhebungen der gemeindeeigenen Liegenschaften bewilligt und die entsprechenden Arbeiten in Auftrag gegeben. Diese Zustandserhebung bildet eine wichtige Grundlage für die Erarbeitung der Liegenschaftsstrategie – gemäss den im Vorstoss ausgeführten Punkten. Die rasche Fertigstellung einer Immobilienstrategie hat für den Gemeinderat eine hohe Wichtigkeit.

Der Gemeinderat ist entsprechend bereit, den vorliegenden Vorstoss entgegenzunehmen und umzusetzen. Dabei hat er aber eine inhaltliche sowie eine formelle Einschränkung:

- Im Vorstosstext wird gefordert, dass der Gemeinderat dem Parlament bis Ende 2026 eine umfassende Immobilienstrategie für die gemeindeeigenen Liegenschaften vorlegen muss. Bis Ende des laufenden Jahrs wird es nicht möglich sein, eine seriöse Immobilienstrategie fertigzustellen. Wie vorgängig erwähnt, wurden die ersten Arbeiten bereits vorgenommen und die Strategie soll möglichst rasch fertiggestellt werden.
- Gemäss Artikel 37 Absatz 2 des Geschäftsreglements des Grossen Gemeinderats kann eine Motion nur über einen Gegenstand eingereicht werden, der im Zuständigkeitsbereich der Stimmberechtigten oder des Grossen Gemeinderats liegt. Die Erarbeitung einer Immobilienstrategie liegt jedoch im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats. Aus diesem Grund kann der vorliegende Vorstoss nicht als Motion an den Gemeinderat überwiesen werden. Der

Gemeinderat ist aber bereit, den Vorstoss als Postulat entgegenzunehmen und den im Vorstosstext formulierten Auftrag umzusetzen.

Aufgrund dieser Ausführungen beantragen wir Ihnen, folgenden **B e s c h l u s s** zu fassen:

1. **Das Postulat Till Brand und Mitunterzeichnende betreffend Immobilienstrategie für Gemeindeligenschaften und zukünftige Unterbringung der Abteilungen der Gemeindeverwaltung wird als erheblich erklärt und an den Gemeinderat überwiesen.**
2. **Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.**

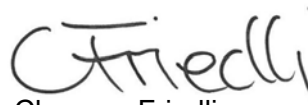
Berichterstatter: Gemeindepräsident Walter Sutter

3550 Langnau, 1. Oktober 2026

Im Namen des Gemeinderats



Walter Sutter
Gemeindepräsident



Clemens Friedli
Gemeindeschreiber

Traktandum 69

Interpellation Björn Ernst und Mitunterzeichnende betreffend weiterem Vorgehen Gemeindeprojekt "Achtung Happiness-Effekt" von Greenpeace / Beantwortung

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Gemeinderats

Björn Ernst und Mitunterzeichnende reichten anlässlich der Sitzung des Grossen Gemeinderats vom 22. Juni 2026 folgende Interpellation ein:

"Achtung Happiness-Effekt ist ein Projekt, das geschaffen wurde, um kleinere und mittelgrosse Gemeinden (bis ca. 20'000 Einwohnerinnen) bei der Entwicklung in Sachen Nachhaltigkeit und sozialem Denken zu unterstützen. Dabei stützt sich die Projektleitung auf die Donut-Ökonomie der britischen Wirtschaftswissenschaftlerin Kate Raworth. Weitere Informationen finden sich hier: <https://www.greenpeace.ch/de/happiness/> Es handelt sich dabei um ein Gemeinschaftsprojekt. Politik, Verwaltung und Bevölkerung finden mit wissenschaftlicher Begleitung heraus, welche zukunftsweisenden Ziele sich die Gemeinde setzen möchte. Die Umweltorganisation Greenpeace würde diesen Prozess finanziell unterstützen und mit Fachpersonal begleiten. Die Gemeinde Langnau könnte damit wirtschaftliche, soziale und ökologische Herausforderungen sichtbar machen und in einem partizipativen Prozess nach Lösungen suchen. Nicht zuletzt muss man bedenken, dass wir landesweit mit einem solchen Projekt auch Werbung für uns als fortschrittliche und innovative Gemeinde machen können. Der Mehrwert für die Gemeinde Langnau auf verschiedenen Ebenen scheint mir mit diesen Argumenten klar gegeben zu sein. Rund 3'000 Menschen haben sich für das Gemeindeprojekt von Greenpeace online eingesetzt und eine Gemeinde nominiert. Insgesamt wurden knapp 500 Gemeinden nominiert. 9 Gemeinden haben die Mindestzahl an nötigen Nominierungen erreicht, um sich für das Projekt zu qualifizieren. Langnau hat dabei mit 204 Nominationen weitaus am meisten Nominationen von allen Gemeinden in der Schweiz erhalten. Das Nominationsfenster ist nun geschlossen. Laut meinem Kenntnisstand hat die Projektleitung mit der Gemeindeverwaltung Kontakt aufgenommen und der Gemeinderat wurde entsprechend informiert. Daher möchte ich den Gemeinderat ersuchen, Auskunft über den Stand der Dinge und die geplante Weiterarbeit mit dem Happiness-Projekt zu erteilen. Was denkt der Gemeinderat mit der vielversprechenden Ausgangslage in diesem Projekt zu unternehmen? Wird man das Angebot von der Projektleitung wahrnehmen, sich das Projekt vor Ort vorstellen zu lassen?"

Antwort des Gemeinderats

Der Gemeinderat hätte gerne mehr über das Happiness-Projekt erfahren, um gestützt darauf über eine Teilnahme der Gemeinde Langnau am Projekt entscheiden zu können. Zu diesem Zweck war im September 2026 ein Treffen zwischen der zuständigen Greenpeace-Projektleiterin, Gemeinderätin Melanie Gerber und dem Interpellanten vorgesehen.

Mit E-Mail vom 31. August 2026 hat Greenpeace die Gemeinde Langnau informiert, dass der strategische Entscheid gefällt wurde, das Gemeindeprojekt "Happiness" nicht weiterzuführen. Greenpeace erläutert die Gründe für diesen Entscheid wie folgt:

"Es ist ein schmerzhafter Schritt, denn die Sinnhaftigkeit des Projektes, die Notwendigkeit einer zukunftsgerichteten Arbeit auf Ebene der Gemeinden sowie eine gemeinsame Gestaltung von Lösungen mit engagierten Menschen vor Ort steht weiterhin ausser Frage. Wir haben gemeinsam viel Engagement in dieses Projekt gesteckt und unsere Arbeit trägt Früchte.

Gleichzeitig muss sich Greenpeace bei jedem Projekt immer wieder die Frage stellen: Setzen wir unsere Kräfte, unsere Stärken in unserer Rolle aktuell am richtigen Ort ein, um Wirkung für unsere Vision einer nachhaltigen und gerechten Welt zu erzeugen? Im Vergleich zum Start des Projekts 2024 hat der Druck auf Umwelt und Mensch zugenommen. Geopolitische und Wetterextrem-Disruptionen treten häufiger und stärker auf. Wir sind national und global mehr denn je gefordert, die umweltpolitische De-Regulierung zu verhindern – auch wenn wir lieber zukunftsgerichtete Lösungen voranbringen würden.

Das globale Greenpeace Netzwerk hat deshalb eine noch stärkere Fokussierung der Kampagnenarbeit beschlossen. Für Greenpeace Schweiz, als Teil der globalen Organisation, bedeutet das, Verantwortung zu übernehmen und auch in unserem Programm stärker zu fokussieren. Ergänzend erfordern finanzielle Herausforderungen die Notwendigkeit, unsere Kräfte zu bündeln.»

Unabhängig vom Happiness-Projekt hat sich der Gemeinderat im Rahmen der Legislaturplanung ausführlich mit den Themen Klima / Umwelt / Nachhaltigkeit auseinandergesetzt. Diesbezüglich wurden für die laufende Legislaturperiode auch diverse Massnahmen definiert. Dabei steht insbesondere die Umsetzung der gemeindeeigenen Klimastrategie im Vordergrund. Das Leitbild des Gemeinderats und die diesbezüglichen Massnahmen für die Legislatur 2026-2029 werden dem Grossen Gemeinderat anlässlich der Dezember-Sitzung zur Kenntnis gebracht.

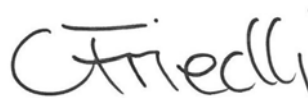
Berichterstattein: Melanie Gerber
Departementsvorsteherin Umwelt / Ver- und Entsorgung / Land- und Forstwirtschaft

3550 Langnau, 1. Oktober 2026

Im Namen des Gemeinderats



Walter Sutter
Gemeindepräsident



Clemens Friedli
Gemeindeschreiber

Traktandum 70

Interpellation Till Brand betreffend Nutzung des Überlaufwassers aus der Trinkwasserversorgung zur Stromerzeugung / Beantwortung

Sehr geehrter Herr Präsident

Sehr geehrte Mitglieder des Grossen Gemeinderats

Till Brand reichte anlässlich der Sitzung des Grossen Gemeinderats vom 22. Juni 2026 folgende Interpellation ein:

"Die Gemeinde Langnau liess im Jahr 2017 durch das Büro Eicher + Pauli einen Energierichtplan erarbeiten. Die Massnahme M09 betrifft die Nutzung des Überlaufwassers aus der Trinkwasserversorgung zur Stromerzeugung.

Der Energie-Plus Verein, der sich für lokale Energieprojekte engagiert, hat wiederholt versucht, mit der zuständigen Abteilung der Gemeinde Langnau einen Gesprächstermin zu diesem Thema zu vereinbaren. Es gab leider bislang nie eine Reaktion von Seiten der Gemeindebehörden.

Das Potenzial ist vorhanden: Nach den Angaben im Energierichtplan ging man im Jahr 2017 von einer jährlich ungenutzten Trinkwassermenge von rund 750'000 m³ aus. Dieses Potenzial dürfte sich zusätzlich vergrössern, falls die Wasserfassung Fansrüti künftig nicht mehr für die Trinkwasserversorgung genutzt werden sollte.

Der Energie-Plus Verein verfügt über Erfahrungen mit vergleichbaren Kleinkraftwerken. Zudem ist die Nutzung von Trinkwasserüberläufen zur Stromerzeugung technisch besonders einfach, da das Wasser bereits sauber ist und keine aufwendigen Reinigungs- oder Filteranlagen benötigt werden. Zudem muss das Wasser ohnehin abgeleitet werden.

Vor diesem Hintergrund stelle ich folgende Frage:

Ist der Gemeinderat bereit, den Energie-Plus Verein zu einem Gespräch über die Umsetzung der Massnahme M09 einzuladen?"

Antwort des Gemeinderats

Der Gemeinderat bedauert, dass bisher kein Gesprächstermin zwischen dem Verein Energie-Plus und der zuständigen Abteilung zustande kam.

Die zuständige Departementsvorsteherin und die Bauverwaltung sind gerne bereit, den Verein Energie-Plus zu einem Treffen einzuladen. Dabei geht es aus Sicht des Gemeinderats in einem ersten Schritt insbesondere um die notwendigen Abklärungen betreffend Realisierbarkeit / Wirtschaftlichkeit der Massnahme sowie um über mögliche Trägerschaften allfälliger Projekte.

Berichterstatterin: Melanie Gerber
Departementsvorsteherin Umwelt / Ver- und Entsorgung / Land- und Forstwirtschaft

3550 Langnau, 1. Oktober 2026

Im Namen des Gemeinderats



Walter Sutter
Gemeindepräsident



Clemens Friedli
Gemeindeschreiber