

## Kirchgemeindehaus Melchenbühl – Erwerb für Schulnutzung



Abbildung 1: Kirchgemeindehaus und benachbarte Schulanlage (Quelle Apple Karten, bearbeitet)

### DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Während die Kirchgemeinde aufgrund rückläufiger Mitgliederzahlen und schwindender Einnahmen ihr Immobilienportfolio reduzieren will, verzeichnet die politische Gemeinde einen steigenden Raumbedarf für Schule, Kindergarten und Tagesschule.

Statt eines Schulneubaus im Melchenbühl haben sich die beiden Gemeinderäte daher auf die Eckpunkte einer Liegenschaftstransaktion verständigt. Denen zufolge tritt die Kirchgemeinde der politischen Gemeinde das bestehende Gebäude zum Preis von CHF 3'023'380.00 im Baurecht ab. Der jährliche Baurechtszins beläuft sich auf CHF 17'166.00.

Die Kirchgemeindeversammlung hat dem Geschäft bereits am 15. Mai 2019 ohne Gegenstimme ihre Zustimmung erteilt. Aufgrund seiner Finanzkompetenzen beschliesst der Grosse Gemeinderat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums abschliessend über den Liegenschaftserwerb und den Abschluss des Baurechtsvertrages.

**INHALT**

1. Ausgangslage .....	3
1.1. Schulraumentwicklung .....	3
1.2. Situation der Kirchgemeinde .....	3
2. Sanierungs- und Nutzungskonzept der Gesamtanlage.....	4
2.1. Abwägung Erwerb vs. Erweiterung.....	4
2.2. Das MüZe und andere gemeinnützige Aktivitäten .....	5
3. Immobilientransaktion und Baurechtsvertrag.....	5
3.1. Preisbildung .....	5
3.2. Vertragseckpunkte .....	6
4. Antrag .....	6

## 1. AUSGANGSLAGE

### 1.1. Schulraumentwicklung

Die Schulanlage Melchenbühl bot langjährig genügend Platz für vier Primarschulklassen. In den Jahren 2014 wurde der Doppelkindergarten Melchenbühl auf dem Schulareal als Ersatz für den bereits desinvestierten Kindergarten am Brüggliweg 2 erstellt. Während die Tagesschule auf dem Areal bereits seit mehreren Jahren starke Zuwächse verzeichnete und sich daher bereits seit 2017 im Kirchgemeindehaus einmietet, hat nun auch die Primarschulklassenzahl zugenommen. Seit dem Schuljahr 2018/2019 mietet daher auch die Schule zwei Räume im Kirchgemeindehaus für Fachräume. Es bleibt noch der Hinweis, dass die Aula im Kirchgemeindehaus seit je her zugemietet<sup>1</sup> werden muss, weil die Schulanlage selber keinen solchen oder ähnlichen Raum besitzt.

Die Primarschulanlage mit Sporttrakt stammt aus den Sechzigerjahren und ist mittlerweile sanierungsbedürftig. Da mehrere Schulanlagen grösseren Unterhaltsbedarf aufweisen, galt es sicherzustellen, dass die erforderlichen Investitionsbeträge langfristig nachhaltig geplant werden. Zu diesem Zwecke wurde in den Jahren 2016 - 2018 basierend auf dem aktuellen Räumlichen Leitbild 2016 eine Schulraumplanung durchgeführt, deren Ergebnisse dem Grossen Gemeinderat an seiner Sitzung vom 26. März 2019 zur Kenntnis gebracht wurden. Darin bestätigt sich, dass der steigende Raumbedarf für die Schulanlage beständig ist, was eine dauerhafte Raumerweiterung rechtfertigt.

### 1.2. Situation der Kirchgemeinde<sup>2</sup>

In den 1980er-Jahren hatte die Kirchgemeinde Muri-Gümligen gut 9'000 Mitglieder, heute sind es noch rund 6'000. Die bestehenden Liegenschaften wurden für eine deutlich grössere Zahl von Mitgliedern errichtet und betrieben. Schon seit mehreren Jahren macht sich der Kirchgemeinderat Gedanken, wie mit den zurückgehenden Mitgliederzahlen und demzufolge sinkenden Einnahmen umzugehen ist. Dabei bekennt sich der Kirchgemeinderat dazu, vorab Einsparungen bei den Gebäuden und erst danach bei den Angeboten und Mitarbeitenden vorzunehmen.

Das Kirchgemeindehaus Melchenbühl wird nur noch zu einem kleinen Teil durch kirchgemeindeeigene Veranstaltungen genutzt und das angebaute Pfarrhaus war zuletzt an Drittpersonen vermietet. Hauptnutzerin der Räume im Kirchgemeindehaus ist das Familien- und Weiterbildungszentrum MüZe. Zudem sind zwei Schulräume im Untergeschoss fix an die angrenzende Schule Melchenbühl vermietet.

Nachdem die Zukunft des MüZe geklärt und die Nutzbarkeit der Aula auch weiterhin für Quartierbewohner und Vereine zugesichert war, wurde das

---

<sup>1</sup> CHF 5'500.00 Mietkosten/Jahr

<sup>2</sup> aus der Botschaft der Kirchgemeindeversammlung vom 15. Mai 2019

Geschäft in der Kirchgemeindeversammlung vom 15. Mai 2019 ohne Gegenstimme gutgeheissen.

## 2. SANIERUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT DER GESAMTANLAGE

### 2.1. Abwägung Erwerb vs. Erweiterung

Die komplexe Aufgabenstellung hinsichtlich einer Sanierung und allfälligen Erweiterung der Schulanlage war Gegenstand eines Planerwahlverfahrens. Dabei bewerben sich Planerteams nicht nur mit einer Offerte für einen Auftrag, sondern zudem mit einem konkreten Lösungsansatz. Damit liegt eine Machbarkeitsstudie in Konkurrenz für einen Erweiterungsbau von drei verschiedenen Architekturbüros vor.

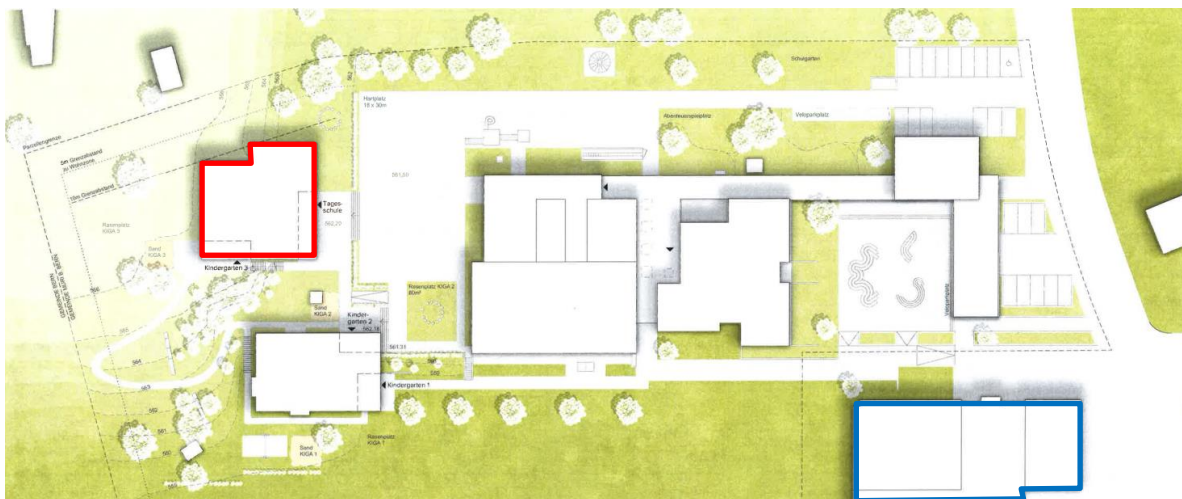


Abbildung 2: Machbarkeit eines Erweiterungsbaus (rot) und bestehendes Kirchgemeindehaus (blau); Plan Hausammann Architekten

Gestützt auf das Ergebnis des Planerwahlverfahrens wurde für die Umnutzung des Kirchgemeindehauses in Schulraum eine ergänzende Studie erarbeitet. Damit hatte der Gemeinderat eine fundierere Grundlage für eine vergleichende Abwägung zwischen den Optionen Erwerb und Erweiterung.

Im Ergebnis fällt der Erwerb des Kirchgemeindehauses leicht vorteilhafter aus. Dies weniger aus finanziellen Gründen, sondern vorwiegend aufgrund "weicherer" Faktoren wie den Aspekten Landverschleiss und Erstellungs- und Bewilligungsrisiken für einen Neubau.

Das Kirchgemeindehaus wurde nicht zu Schulzwecken erstellt, lässt sich aber mit verhältnismässigen Mitteln dafür baulich adaptieren. Der entsprechende Aufwand wird auf einen niedrigen sechsstelligen Betrag geschätzt. Darüber hinaus fügt sich das Kirchgemeindehaus sehr gut in die Gesamtanlage ein, wurde vor 13 Jahren saniert (Minergie-Standard) und sichert der Schule langfristig die Aula.

## 2.2. **Das MüZe und andere gemeinnützige Aktivitäten**

Wesentliche Nutzung des Kirchgemeindehauses bildet derzeit das MüZe. Die politische Gemeinde wie auch die Kirchgemeinde haben zusammen mit dem MüZe einen Alternativstandort im Kirchgemeindehaus Thoracker identifiziert und einvernehmlich ein Projekt zur Organisationsentwicklung des MüZe angeschoben. Beide Gemeindeinstitutionen haben ein grundsätzliches Bekenntnis für das MüZe abgegeben; die Details werden im Rahmen des Organisationsprojektes zu klären sein. Damit ist der Fortbestand des MüZe nicht mehr an das Kirchgemeindehaus Melchenbühl gekoppelt.

Gelegentlich wurde die Aula bereits in der Vergangenheit durch gemeinnützige Organisationen und durch Quartierbewohner genutzt. Der Gemeinderat der politischen Gemeinde hat der Kirchgemeinde zugesichert, dass auch nach einem Eigentumswechsel diese Gepflogenheit fortgeführt wird; dabei sind das Nutzungsprimat der Schule sowie die Bestimmungen der Gebührenverordnung vom 21. Dezember 2015 / 18. Juli 2016, namentlich Anhang IV, zu beachten.

## 3. IMMOBILIENTRANSAKTION UND BAURECHTSVERTRAG

### 3.1. **Preisbildung**

Die Vorbereitung des Geschäftes erfolgte im Spannungsfeld zweier Schätzungsgutachten, zwischen denen eine beträchtliche Preisspanne bestand.

Ein Gutachten aus dem Jahr 2015 taxierte die Liegenschaft auf CHF 4.53 Mio. Der Gemeinderat bemängelte an dem Gutachten, dass der geschätzte Mietwert unter Berücksichtigung der Lage und der baurechtlichen Grundordnung zu hoch sei. Fragwürdig war, dass einerseits der Mietwert je Fläche zu hoch angesetzt war und andererseits Flächen als wertschöpfend einberechnet waren, denen dieser Stellenwert eigentlich nicht zukommt (Treppenhaus, WC-Räume, Office-Küche etc.). Das Objekt ist in einer Zone öffentlicher Nutzung gelegen; dort sind kultische Nutzungen (z.B. Freikirchen) oder auch Schulen (privat und öffentlich) zulässig. Kommerzielle Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen sind hingegen nicht möglich. Damit ist der Kreis der in Frage kommenden Nutzer stark eingeschränkt. Ein aktuelleres Gutachten aus dem letzten Jahr, das den o.g. Einwänden Rechnung trägt, ermittelte entsprechend einen Verkehrswert von CHF 3.53 Mio.

Im Rahmen der Verhandlungen zwischen den beiden Gemeinderäten spielte ausserdem eine Rolle, dass die Kirchgemeinde vorrangig an stetigen Einkünften interessiert ist, um ihren Daueraufgaben gerecht zu werden. Obwohl von der politischen Gemeinde ein Erwerb von Gebäude und Grundstück angestrebt wurde, einigte man sich daher auf eine Baurechtslösung.

Das Ergebnis stellt einen Kompromiss dar, den die Vertreter der beiden Gemeinden als ausgewogen und partnerschaftlich anschauen.

In beiliegendem Gutachten wird die Wertbestimmung für die ungeteilte Immobilie (Gebäude und Land) mit den bereits genannten CHF 3.53 Mio. beziffert. Für eine Baurechtslösung sind die relativen Werte von Land und Baute zu bestimmen. Eine entsprechend Ergänzung hat ZIBAG am 20.09.2018 vorgenommen:

"Der Nettoertrag beläuft sich gemäss Gutachten auf CHF 124'844.00. Die Lageklasse dürfte sich gestützt auf die Lageklassentabelle für öffentliche Bauten und Sonderbauten auf 2.20 belaufen. Daraus resultiert ein Landwertanteil von 13.75%. Die 13.75% entsprechen dem Anteil des Nettoertrages für die Verzinsung des Landes und damit CHF 17'166.00<sup>3</sup>."

Über eine Barwertberechnung wurde der relative Landwert auf CHF 506'620.00 bestimmt. Dieser Betrag wurde zur Bestimmung des Kaufpreises für das Gebäude vom Verkehrswert von CHF 3.53 Mio., wie er im Zweitgutachten ermittelt wurde, in Abzug gebracht.

### 3.2. **Vertragseckpunkte**

Im Kauf- und Baurechtsvertrag, basierend auf dem Musterbaurechtsvertrag der Burgergemeinde Bern, wird vereinbart:

1. Erwerb des Gebäudes durch die Einwohnergemeinde im Baurecht
  - a) Kaufpreis Gebäude: CHF 3'023'380.00
  - b) Baurechtszins: CHF 17'166.00/Jahr
2. Baurechtslaufzeit von 60 Jahren
3. Heimfallquote 100% des dannzumaligen Zeitwertes
4. Übergang von Nutzen und Gefahr erfolgt per 1. Januar 2020

Auf der Grundlage dieser Eckwerte wird der Gemeinderat - nach Genehmigung durch den Grossen Gemeinderat und unbenützter Referendumsfrist - den Kauf- und Baurechtsvertrag mit der Kirchgemeinde Muri-Gümligen finalisieren und unterzeichnen.

## 4. ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat unter Vorbehalt des fakultativen Referendums, folgenden

### **B e s c h l u s s**

zu fassen:

---

<sup>3</sup> dies entspricht dem jährlichen Baurechtszins

1. Die Einwohnergemeinde Muri bei Bern erwirbt das bestehende Kirchgemeindehaus Melchenbühl zu einem Kaufpreis über CHF 3'023'380.00 und lässt sich von der Kirchgemeinde Muri-Gümligen auf dem Grundstück Muri b. Bern Gbbl. Nr. 2303 ein Baurecht über die Dauer von 60 Jahren und einem Baurechtszins von CHF 17'166.00 p.a. einräumen.
2. Es gelten die Vertragsbedingungen gemäss Ziff. 3.2 der gemeinderätlichen Botschaft.
3. Ein Verpflichtungskredit über CHF 3'100'000.00 wird genehmigt.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Geschäfts beauftragt, namentlich mit dem Abschluss des Baurechtsvertrags.

Muri bei Bern, 8. Juli 2019

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Karin Pulfer

**Beilage:**

- Verkehrswertgutachten ZIBAG vom 24. Juli 2018