

Melchenbühl; Kauf und Umnutzung Kirchgemeindehaus: Abrechnung Verpflichtungskredit



Abbildung 1: Kirchgemeindehaus und benachbarte Schulanlage

AUSGANGSLAGE

Situation Kirchgemeindehaus und bisherige Nutzungen

In den 80er-Jahren hatte die Kirchgemeinde Muri-Gümligen ca. 9'000 Mitglieder, heute sind es noch rund 6'000. Durch die zurückgehenden Mitgliederzahlen sind auch sinkende Einnahmen zu verzeichnen. Der Kirchgemeinderat beabsichtigte daher Einsparungen bei den Gebäuden vorzunehmen.

Zuletzt wurde das Kirchgemeindehaus Melchenbühl nur noch zu einem kleinen Teil durch kirchgemeindeeigene Veranstaltungen genutzt und die Pfarrwohnung war an Drittpersonen vermietet. Hauptnutzerin war bis anhin das Familien- und Weiterbildungszentrum "MüZe". Zudem waren zwei Räume im Untergeschoss an die Schule Melchenbühl vermietet. Gelegentlich wurde die Aula in der Vergangenheit durch Vereine, gemeinnützige Organisationen und die Quartierbevölkerung genutzt.

Schulraumentwicklung

Die Schulanlage Melchenbühl bot langjährig ausreichend Platz für ihre Bedürfnisse. Seit dem Schuljahr 2018 / 2019 mussten allerdings zwei Räume im Kirchgemeindehaus für Fachräume gemietet werden, um den steigenden Schulraumbedarf abzudecken. Auch die Tagesschule verzeichnete seit mehreren Jahren starken Zuwachs und war daher seit 2017 im Kirchgemeindehaus eingemietet. Die Aula im Kirchgemeindehaus musste bereits seit jeher hinzu gemietet werden, da die Schulanlage selbst über keinen solchen Raum verfügt. Obwohl der neue Doppelkindergarten auf der Schulanlage Melchenbühl erst im Sommer 2014 in Betrieb genommen wurde und daher nicht zum Perimeter der Sanierung gehörte, zeichnete sich der Bedarf für eine 3. Kindergartenklasse ab.

Die Primarschulanlage mit dem Sporttrakt stammt aus den 60er-Jahren und ist mittlerweile sanierungsbedürftig. Da mehrere Schulanlagen grösseren Unterhaltsbedarf aufweisen, muss die Investitionsplanung nachhaltig erfolgen. Die durchgeführte Schulraumplanung bestätigte, dass der steigende Raumbedarf für die Schulanlage beständig ist, was eine dauerhafte Schulraumerweiterung erfordert.

Umzug MüZe und Beschluss Kauf Kirchgemeindehaus

Die Einwohnergemeinde und die Kirchgemeinde haben zusammen mit dem MüZe für diese einen Alternativstandort im Kirchgemeindehaus Thoracker gefunden. Beide Gemeindeinstitutionen haben ein grundsätzliches Bekenntnis für das MüZe abgegeben, damit war deren Fortbestand nicht mehr an das Kirchgemeindehaus Melchenbühl gekoppelt.

Nach dem Entscheid über den Umzug des MüZe ins Thorackerhaus wurde an der Kirchgemeindeversammlung im Mai 2019 dem Verkauf des Kirchgemeindehauses zugestimmt. Am 27. August 2019 hat der Grosse Gemeinderat den Beschluss gefasst, dass die Einwohnergemeinde das Kirchgemeindehaus (im Baurecht) käuflich erwerben und in die Schulanlage integrieren soll. Im Sommer 2020 hat die Einwohnergemeinde das Kirchgemeindehaus Melchenbühl von der Kirchgemeinde übernommen.

Verkaufspreisbildung

Als Basis für den Verkaufspreis wurden zwei Schätzungsgutachten erstellt. Während ein Gutachten von 2015 den Mietwert unter Berücksichtigung der Lage und baurechtlichen Grundordnung als zu hoch berechnete, ermittelte ein Gutachten von 2018 einen Verkehrswert von CHF 3.53 Mio. Von der Einwohnergemeinde wurde zunächst ein Erwerb von Grundstück und Gebäude angestrebt. Die beiden Gemeinderäte einigten sich jedoch in partnerschaftlichem Einvernehmen auf den Erwerb im Baurecht, da die Kirchgemeinde aufgrund ihrer Daueraufgaben an regelmässigen Einkünften interessiert war.

Für eine Baurechtslösung sind die relativen Werte von Land und Baute zu bestimmen. 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. Somit wurde der Verkaufspreis für das Kirchgemeindehaus auf CHF 3'023'380.00 festgelegt.

2

SANIERUNGS- UND NUTZUNGSKONZEPT DER GESAMTANLAGE

Abwägung Erwerb vs. Erweiterung

Die komplexe Aufgabenstellung hinsichtlich einer Sanierung und allfälligen Erweiterung der Schulanlage war Gegenstand eines Planerwahlverfahrens. Dabei bewarben sich Planerteams nicht nur mit einer Offerte, sondern auch mit einem konkreten Lösungsansatz. Gestützt auf das Ergebnis des Planerwahlverfahrens hat das Siegerbüro des Planerwahlverfahrens eine Machbarkeitsstudie für die Umnutzung des Kirchgemeindehauses zu Schulraum erarbeitet. Damit erhielt der Gemeinderat eine fundierte Grundlage für eine vergleichende Abwägung zwischen den Optionen Erwerb und Erweiterung.

Die Resultate der Machbarkeitsstudie haben ergeben, dass der Erwerb und Umbau des Kirchgemeindehauses vorteilhafter ausgefallen ist als ein Neubau resp. eine Erweiterung. Dies nicht primär aus finanziellen Gründen, sondern auch aufgrund anderer Faktoren wie Nachhaltigkeit, Landverschleiss, Erstellungs- und Bewilligungsrisiken für einen Neubau.

Das Kirchgemeindehaus wurde zwar nicht für eine Schulnutzung erstellt, lässt sich aber mit verhältnismässigem Aufwand baulich adaptieren. Darüber hinaus fügt sich das Kirchgemeindehaus sehr gut in die Gesamtanlage ein, zudem wurde dieses vor 13 Jahren bereits saniert und ermöglicht die langfristige Nutzung der Aula für schulische Zwecke.

Die Machbarkeitsstudie hat zudem aufgezeigt, dass sich die benötigten Räume der Schule (Bibliothek, Tagesschule und 3. Kindergartenklasse) gut in das ehemalige Kirchgemeindehaus integrieren lassen.

Umnutzung Kirchgemeindehaus und bauliche Massnahmen

Die Umnutzung des Kirchgemeindehauses für die Tagesschule, den Kindergarten und die Bibliothek haben einige räumliche und bauliche Anpassungen zur Folge. Zudem sind der Einbau einer WC-Anlage sowie Erneuerungen der Oberflächen (Bodenbeläge, Malerarbeiten etc.) vorgesehen. Die geschätzten Kosten für die baulichen Massnahmen in Höhe von rund CHF 530'000 wurden durch den Grossen Gemeinderat im März 2021 im Rahmen des Verpflichtungskredits für die Sanierung und Erweiterung der Schulanlage Melchenbühl genehmigt.

Der Umbau des Kirchgemeindehauses erfolgt vorgezogen zur Sanierung der Schulanlage Melchenbühl, damit Schule, Tagesschule und Kindergarten das Gebäude vor der Sanierung der Schulanlage beziehen können und keine Provisorien notwendig sind.

Vorgezogene Anpassungsarbeiten für Schule

In der Zwischenzeit werden die Räume des Kirchgemeindehauses von der Schule und der Tagesschule rege genutzt. Um einen reibungslosen schulischen Ablauf gewährleisten zu können, waren kleinere bauliche Massnahmen im Kirchgemeindehaus (im Rahmen des Kredits der Schulanlage Melchenbühl) notwendig, welche nicht bis zum geplanten Umbau der Schulanlage warten können: Dies betrifft die Schliessanlage der Kirchgemeinde, welche ausgebaut und durch eine neue ersetzt werden musste, verschiedene EDV-Installationen für den Schulbetrieb sowie den Einbau von Musikschränken in der Aula. Letzteres war notwendig, weil das Musikzimmer in die Aula des Kirchgemeindehauses verlegt wurde.

Der sofortige Umzug des Musikzimmers in die Aula bringt der Schule bereits heute eine räumliche Entlastung. So kann das bisherige Musikzimmer für Gruppenunterricht oder Kleinklassen genutzt werden. Der Raum ist bereits heute als vollwertiges Klassenzimmer eingerichtet und kann ohne grosse Anpassungsarbeiten für Unterricht genutzt werden. Die vorgezogenen Anpassungsarbeiten wurden im Frühjahr 2021 in Angriff genommen und sind zwischenzeitlich fast abgeschlossen. Diese vorgezogenen baulichen Massnahmen bleiben auch nach der Sanierung erhalten.

3

KREDITABRECHNUNG

Wie der Kreditabrechnung entnommen werden kann (*Beilage 1*), schliesst diese unter dem Kostenvoranschlag ab. Die Kreditabrechnung mit insgesamt CHF 3'032'090.35 bedeutet eine Kostenunterschreitung von CHF 67'909.65, was rund 2% des Kostenvoranschlags entspricht.

Ausschlaggebend für diesen positiven Abschluss war eine Rundung im Kreditantrag sowie eine speditive Ausarbeitung des Kauf- und Baurechtsvertrags, wodurch ebenfalls Einsparungen erzielt werden konnten.

4

ANTRAG

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgenden

Beschluss

zu fassen:

Die Abrechnung des Verpflichtungskredits für das Projekt "Melchenbühl; Kauf und Umnutzung Kirchgemeindehaus" wird genehmigt.

Bei einem bewilligten Kredit von CHF 3'100'000.00 schliesst das Projekt mit Kosten von CHF 3'032'090.35 und mit einer Kreditunterschreitung von CHF 67'909.65 ab.

Muri bei Bern, 13. September 2021

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke Corina Bühler

Beilage:

Kreditabrechnung vom 22. Juli 2021