

## Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

### **Burgdorfholzstrasse 35: Bereinigung der Eigentumsverhältnisse: Kaufvertrag sowie Baurechtsvertrag mit Erwerb von Gebäuden der Evangelisch-Reformierten Gesamtkirchgemeinde der Stadt Bern; Verpflichtungskredit**

#### **1. Worum es geht**

Mit dem vorliegenden Vortrag wird dem Stadtrat die Bereinigung der Eigentumsverhältnisse enthaltend Kaufvertrag sowie Baurechtsvertrag mit Erwerb von Gebäuden Bern-Grundstück Nr. 4/3617 von der Evangelisch-Reformierten Gesamtkirchgemeinde der Stadt Bern unterbreitet. Das Gebäude an der Burgdorfholzstrasse 35 ist heute zu zwei Drittel im Miteigentum der Evangelisch-Reformierten Gesamtkirchgemeinde und zu einem Drittel im Miteigentum der Einwohnergemeinde Bern. Das als Gemeindehaus erstellte und gemeinsam genutzte Gebäude soll künftig ausschliesslich der Einwohnergemeinde Bern als Schulstandort dienen.

Für den Erwerb der Liegenschaft im Baurecht wird ein Investitionskredit von Fr. 542 000.00 und für die Übernahme des Baurechts mit jährlich wiederkehrenden Kosten von Fr. 35 000.00 ein Verpflichtungskredit von insgesamt Fr. 873 066.00 beantragt. Einen Erwerb des Grundstücks durch die Stadt lehnte die Kirchgemeinde ab.

Parallel zu diesem Antrag beantragt der Gemeinderat einen Projektierungskredit für die baulichen Massnahmen an der Burgdorfholzstrasse 35 (2016.PRD.000034).

#### **2. Ausgangslage**

Der Schulraum im Burgfeld-Quartier ist heute auf einen Kindergarten (Burgdorfholzstrasse 41) und einen Pavillon (Biderstrasse 22) verteilt, in welchen jeweils eine Mischklasse (1. / 2. Kindergartenklasse und 1. / 2. Primarklasse) unterrichtet wird. Ab der dritten Klasse besuchen die Kinder den Unterricht im Schulhaus Bitzium. Die aktuelle Entwicklung der Anzahl Schülerinnen und Schüler in den Quartieren Schönberg Ost und Baumgarten führt zu einer räumlichen Überlastung des Schulhauses Bitzium. Aus diesem Grund sollen die Kinder aus dem Burgfeld bis zur 6. Klasse im Gemeindehaus Burgfeld (Burgdorfholzstrasse 35) sowie im Kindergarten Burgfeld (Burgdorfholzstrasse 41) unterrichtet werden. Damit wird für die zusätzlichen Kinder im Schulhaus Bitzium Raum geschaffen. Dem Quartier können weiterhin Räumlichkeiten zur Verfügung gestellt werden. Die Kirchgemeinde mietet ein Büro mit einem Sitzungszimmer und allenfalls wie die Quartiervereine sporadisch einen Versammlungsraum. Auf den Pavillon Burgfeld (Biderstrasse 22) als Unterstufenstandort kann aus heutiger Sicht in Zukunft verzichtet werden. Die Planung einer Nachnutzung wird zum gegebenen Zeitpunkt aufgenommen. Der Spielplatz soll für das Quartier erhalten bleiben.

Die Gesamtkirchgemeinde Bern ist daran, mittelfristig im Rahmen eines Strukturdialogs ihre Organisation zu überprüfen. Ausserdem sollen die liegenschaftsbezogenen Ausgaben der Kirchgemeinden, u.a. auch der Nydegg-Kirchgemeinde, um 50 % gesenkt werden.

Die Kirchgemeinde Nydegg ist mit folgenden Liegenschaften im Gemeindegebiet vertreten: die Nydeggkirche, Gemeindehaus Burgfeld inkl. Gottesdienstraum und Amtsräume der Pfarrperson, das Kirchgemeindehaus Schosshalde, Pfarrhaus Schosshaldenstrasse sowie Standort Matte. Um

das kurzfristige Ziel - die Reduktion der Liegenschaftskosten - zu erreichen, will die Kirchgemeinde Nydegg auf das Gemeindehaus im Burgfeld verzichten.

### 3. Bereinigung der Eigentumsverhältnisse

Grundlage für die Bereinigung ist die Immobilienbewertung per 10. Januar 2014. Die Einwohnergemeinde Bern, Immobilien Stadt Bern (ISB), verkauft ihren Miteigentumsanteil von einem Drittel an der Liegenschaft Bern 4/3617 an die Evangelisch-Reformierte Gesamtkirchgemeinde der Stadt Bern, wodurch diese Alleineigentümerin wird. Die Gesamtkirchgemeinde wiederum räumt ISB an ihrer Liegenschaft Bern 4/3617 über die gesamte Grundstücksfläche auf die Dauer von 60 Jahren ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein.

Mit der Botschaft vom 11. November 2015 beantragt der Kleine Kirchenrat beim Grosse Kirchenrat, dem Kauf des Miteigentumsanteils, Verkauf des Gebäudes sowie der Einräumung des Baurechts zuzustimmen. Der Grosse Kirchenrat hat dem Geschäft am 25. November 2015 zugestimmt.

### 4. Kosten

Der Marktwert der Liegenschaft Grundstück Bern 4/3617 wird gemäss der Immobilienbewertung auf rund Fr. 2 450 000.00 geschätzt. Dieser Betrag teilt sich auf den Gebäudewert (Fr. 1 450 000.00) und den Landwert (Fr. 1 000 000.00) auf. Vom Gesamtwert wird der bereits im Miteigentum der Stadt befindende Drittel von Fr. 817 000.00 abgezogen. Eine weitere Reduktion ergibt sich aufgrund der zu erwartenden Mehrkosten von infolge asbest- bzw. PCB/CP-haltigen Materialien im Gebäude. Diese Kosten wurden in einem von beiden Parteien gemeinsam in Auftrag gegebenen Gutachten mitsamt Kostenprognose ermittelt und auf die jeweiligen Miteigentumsanteile mittels eines detaillierten Kostenschlüssels aufgeteilt. Hinzu kommen die Kosten für den Nachführungsgeometer, das Grundbuchamt und das Notariat, welche von den Parteien je hälftig getragen werden. Übergang von Nutzen und Gefahr wurde rückwirkend auf den 1. Januar 2016 festgelegt. Ab dem Zeitpunkt des Übergangs von Nutzen und Gefahr verpflichtet sich die Einwohnergemeinde Bern, der Evangelisch-Reformierten Gesamtkirchgemeinde der Stadt Bern einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 35 000.00 zu bezahlen. Gemäss Artikel 143 Absatz c der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1), ist bei beschränkten dinglichen Rechten mit jährlich wiederkehrenden Leistungen der kapitalisierte Wert massgebend. Da im vorliegenden Fall eine Baurechtsdauer von 60 Jahren vorliegt, wird der Barwert für diesen Zeitraum berücksichtigt. Der Barwert berechnet sich durch die Abzinsung der zukünftigen Zahlungen und anschliessendes Summieren zum Zinssatz von 3.5 %.

Die Zusammenstellung der Kosten sieht wie folgt aus:

Gebäude Burgdorfholzstrasse 35, 3006 Bern	Fr.	1 450 000.00
Kosten Geometer, Grundbuch, Notar (½ von Fr. 10 000.00)	Fr.	5 000.00
Miteigentumsanteil von 1/3 an der Liegenschaft Bern 4/3617	Fr.	- 817 000.00
Verrechnung künftige Sanierungskosten	Fr.	- 96 000.00
<hr/>		
Differenzzahlung zu Lasten Einwohnergemeinde Bern (Erwerb Baurecht)	Fr.	542 000.00
<hr/>		
Baurechtszins von Fr. 35 000.00; Barwert 60 Jahre, Zins 3.5 %	Fr.	873 066.00
<hr/>		
<b>Total Verpflichtungskredit zu Lasten Einwohnergemeinde Bern</b>	<b>Fr.</b>	<b>1 415 066.00</b>

## 5. Finanzierung

Zur Finanzierung des Erwerbs im Baurecht ist ein Investitionskredit von Fr. 542 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB14-016 und ein Verpflichtungskredit von Fr. 873 066.00 für die Übernahme des Baurechts zulasten der Erfolgsrechnung (jährlich Fr. 35 000.00 zulasten der PG620100 Bewirtschaftung Immobilien VV) zu bewilligen.

Gemäss Harmonisiertem Rechnungslegungsmodell 2 (HRM2) betragen die Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 % und 4 %. Der Abschreibungssatz für Schulanlagen beträgt 4 %.

<b>Investition</b>	<b>1. Jahr</b>	<b>2. Jahr</b>	<b>3. Jahr</b>	<b>25. Jahr</b>
Anschaffungswert	542 000.00	520 320.00	498 640.00	21 680.00
Abschreibung 4 %	21 680.00	21 680.00	21 680.00	21 680.00
Zins 2.31 %	12 520.00	12 020.00	11 520.00	500.00
<b>Kapitalfolgekosten</b>	<b>34 200.00</b>	<b>33 700.00</b>	<b>33 200.00</b>	<b>22 180.00</b>

## 6. Fazit und weiteres Vorgehen

Der Erwerb der Liegenschaft im Baurecht Burgdorfholzstrasse 35 macht aus strategischer wie auch aus wirtschaftlicher Sicht Sinn. Das Gemeindehaus an der Burgdorfholzstrasse 35 und der Kindergarten an der Burgdorfholzstrasse 41 sollen durch die Sperrung des Industriegangs und dem dadurch entstehenden Aussenraum zu einem gemeinsamen Standort zusammenwachsen. Dadurch wird das Schulhaus Bitzius entlastet, die Anzahl Schulstandorte kann von zwei kleinen auf einen grösseren Standort reduziert werden, und die Kinder können bis und mit sechster Klasse im eigenen Quartier zur Schule gehen. Geplant ist die Eröffnung einer dritten Klasse ab dem Schuljahr 2017/2018, vorerst in den bestehenden Räumlichkeiten an der Biderstrasse. Das Gemeindehaus soll per Schuljahr 2019/2020 saniert und den Anforderungen der Schule entsprechend umgebaut werden. Danach wird auch die vierte Klasse eröffnet werden können. In der Zeit bis zur Sanierung des Gebäudes wird eine Zwischennutzung durch die Quartierorganisationen ermöglicht.

Wie erwähnt, erfolgte der Übergang von Nutzen und Gefahr vorbehaltlich der Genehmigung durch den Stadtrat bereits per 1. Januar 2016. Bis zum Baustart werden die Räumlichkeiten durch ISB zum grössten Teil an das Quartier vermietet. Nach heutigem Zeitplan wird mit dem Baubeginn im Frühling 2018 und dem Bezug im Sommer 2019 gerechnet.

### Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag betreffend Burgdorfholzstrasse 35: Bereinigung der Eigentumsverhältnisse: Kaufvertrag sowie Baurechtsvertrag mit Erwerb von Gebäuden der Evangelisch-Reformierten Gesamtkirchgemeinde der Stadt Bern; Verpflichtungskredit.
2. Für den Erwerb des selbständigen und dauernden Baurechts Bern-Grundstück Nr. 4/4555 von der Evangelisch-Reformierten Gesamtkirchgemeinde der Stadt Bern wird ein Investitionskredit von Fr. 542 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB14-016 bewilligt.
3. Für die Entrichtung des jährlichen Baurechtszinses des selbständigen und dauernden Baurechts Bern-Grundstück Nr. 4/4555, wird ein Verpflichtungskredit von Fr. 873 066.00 zulasten der Erfolgsrechnung, PG620100 Bewirtschaftung Immobilie VV bewilligt.

4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 27. April 2016

Der Gemeinderat

Beilage:

- Situationsplan



