

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Reichenbachstrasse 110, 112 und 114: Baurechtsvertrag mit Erwerb von Gebäuden der Evangelisch-Reformierten Gesamtkirchgemeinde der Stadt Bern (RefBernImmo AG); Verpflichtungs- und Investitionskredit

1. Worum es geht

Die Direktion für Bildung, Soziales und Sport (BSS) plant eine Betreuungseinrichtung für Kinder mit Basisstufe, Bibliothek, Kita und Tagesbetreuung für Schulkinder auf der Engehalbinsel einzurichten. Zu diesem Zweck soll das Gebäudeensemble der Kirchgemeinde Matthäus an der Reichenbachstrasse 110, 112 und 114 Bern, Grundstück Nr. 2/2275 im Baurecht erworben, umgenutzt und saniert werden. Für den Erwerb der Liegenschaft im Baurecht wird ein Investitionskredit von Fr. 1 800 000.00 und für die Übernahme des Baurechts mit jährlich wiederkehrenden Kosten von Fr. 60 000.00 ein Verpflichtungskredit von Fr. 1 500 000.00 (kapitalisierter Wert des Baurechts) beantragt. Einen definitiven vollständigen Erwerb des Grundstücks durch die Stadt Bern lehnte die Kirchgemeinde aus strategischen Gründen ab.

Parallel dazu, aber in einem separaten Antrag, beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat einen Projektierungskredit von 1,5 Mio. Franken für die baulichen Massnahmen an der Reichenbachstrasse 110, 112 und 114.



Situationsplan mit Schulanlage Rossfeld (blau), Kirchgemeinde Matthäus (grün) und Reichenbachstrasse 118 (rot)

2. Ausgangslage

Die Krankenpflegeschule Engeried auf dem Areal Reichenbachstrasse 118 wurde im Herbst 2011 aufgelöst. Auf dem Areal soll eine Neuüberbauung mit über 100 Wohnungen realisiert werden. Die

Betriebskommission des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) hat beschlossen, das Grundstück im eigenen Portfolio zu behalten und die Überbauung selber mit 100 % gemeinnützigem Wohnungsbau zu erstellen.

Die Stimmberechtigten haben am 25. September 2016 den Zonenplan Reichenbachstrasse mit 79,94 % Ja-Stimmen klar angenommen. Daraufhin wurde ein qualitätssicherndes Verfahren in Form eines offenen anonymen Projektwettbewerbs nach SIA 142 durchgeführt, aus welchem das Projekt «milet» des Berner Architekturbüros Büro B Architekten AG als Siegerprojekt zur Weiterbearbeitung hervorgegangen ist. Inzwischen konnte das Vorprojekt zum Bauvorhaben abgeschlossen werden; im Jahr 2019 wird das Baubewilligungsverfahren durchgeführt.

Für den Perimeter sind diverse Schul- und Betreuungsangebote vorgesehen. Die Situation stellt sich heute wie folgt dar:

Im Rahmen einer Zwischennutzung lagerte die Volksschule Rossfeld bereits im Dezember 2010 aufgrund enger Platzverhältnisse die Bereiche Tagesschule, Bibliothek (Leistungsvertrag mit der Kornhausbibliothek) und Basisstufe in die heute noch bestehende Krankenpflegeschule an der Reichenbachstrasse 118 aus. Aufgrund der geplanten Wohnüberbauung an der Reichenbachstrasse war die Nutzungsdauer von Beginn an zeitlich begrenzt. Nachdem die Zonenplanänderung für das Areal der ehemaligen Krankenpflegeschule Engeried am 25. September 2016 durch die Berner Stimmberechtigten und am 7. März 2017 durch den Kanton genehmigt wurde und der Zonenplan per 1. Mai 2017 in Kraft getreten ist, plant der Fonds den Baubeginn der neuen Wohnüberbauung Reichenbachstrasse 118 für das Jahr 2020. Das bedeutet, dass bis zu diesem Zeitpunkt ein Ersatz für die obgenannten ausgelagerten Schulnutzungen bereitstehen muss. Dazu werden bis zum Abschluss der Bauarbeiten an der Reichenbachstrasse 110, 112 und 114 (Matthäuskirche) provisorische Räume bereitgestellt werden müssen.

Zusätzlich sollen die Kita Aaregg am oberen Aareggweg 51 und die Zumiete für die Tagi Engehalbinsel an der Reichenbachstrasse 78 mit dem Ziel einer effizienteren Führung der beiden Institutionen sowie aus pädagogischen und sozialen Gründen zusammengelegt werden. So können sowohl Freizeitangebote als auch die Betreuung der Kinder gemeinsam noch besser auf die kindlichen Bedürfnisse abgestimmt werden. Ursprünglich war zu diesem Zweck ein Ausbau der Liegenschaft am oberen Aareggweg 51 geplant. Folgerichtig wurde ein Wettbewerb für eine Sanierung, Erweiterung, Teilerersatz oder Ersatz der Liegenschaft ausgeschrieben. Das Gewinnerteam hat einen Ersatzneubau für Kita und Tagi vorgeschlagen. Im Mai 2014 wurde jedoch aus Kostengründen entschieden, das Projekt abzubrechen.

Eine Nutzungsstudie von Bauart Architekten vom 9. September 2016 hat ergeben, dass mit dem Ensemble Matthäus (Kirche, Sakristei, Kirchgemeindehaus und Pfarrhaus) sowohl der Bedarf an Schulraum (Basisstufe), der Kornhausbibliothek sowie der Betreuungsangebote (Tagesschule, Tagi, Kita), wie auch der Bedarf für kirchliche und quartierorientierte Nutzungen gedeckt werden kann. Die Liegenschaften oberer Aareggweg 51 und die Zumiete Reichenbachstrasse 78 können demnach aus heutiger Sicht aufgegeben werden. Die Planung einer Nachnutzung für die städtische Liegenschaft am oberen Aareggweg 51 wird zur gegebenen Zeit aufgenommen.

Gleichzeitig mit einer gemeinsamen baulichen Lösung für Angebote, welche bisher durch die Schulen, das Schulamt und das Jugendamt unabhängig voneinander betrieben oder unterstützt werden, sollen auch die inhaltliche Kooperation, verbesserte Übergänge und gemeinsame Organisationsformen für die Betreuungsangebote im Sinne eines Pilotprojekts erprobt werden.

3. Das Projekt

3.1. Baurecht- und Dienstbarkeitsvertrag

Die Evangelisch-Reformierte Gesamtkirchgemeinde der Stadt Bern (RefBernImmoAG) räumt der Einwohnergemeinde Bern (Immobilien Stadt Bern [ISB]) an ihrem Grundstück Bern (Länggasse/Tiefenau)-Grundbuchblatt Nr. 2275, Kreis II, ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein. Die Evangelisch-Reformierte Gesamtkirchgemeinde der Stadt Bern hat ihre Liegenschaften des Finanzvermögens (Liegenschaften, die nicht mehr dem kirchlichen Zweck dienen) an die RefBernImmo AG ausgelagert, weshalb die RefBernImmo AG hier Vertragspartnerin ist. Die Aktiengesellschaft wurde per 1. Januar 2017 gegründet und ist zu 100 % im Eigentum der Evangelisch-Reformierten Gesamtkirchgemeinde der Stadt Bern. Das Gebäudeensemble umfasst das Kirchgemeindehaus, die Kirche inklusive zugehöriger Sakristei und das Pfarrhaus. Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und dauert 60 Jahre. Nutzen und Gefahr am Vertragsobjekt gehen am 1. Januar 2019 auf die Einwohnergemeinde Bern über.

3.2. Raumprogramme

Zur Nutzung steht ein Gebäudeensemble mit insgesamt vier Gebäuden zur Verfügung.



Die Nutzungsstudie von Bauart Architekten lieferte den Nachweis auf Stufe Machbarkeitsstudie, dass alle geforderten Nutzungsflächen in der erwähnten Baugruppe untergebracht werden können, ohne dass massive Eingriffe in die Primärstruktur der Gebäude erforderlich werden. Damit eine gute Funktionalität gewährleistet werden kann, sollen gleiche Nutzungseinheiten in einem Gebäude konzentriert angeordnet werden. Die in der Nutzungsstudie vorgeschlagene Raumaufteilung wird im Rahmen von weiteren Planungsschritten überprüft. Für die Umnutzung der Liegenschaften sind keine zonenrechtlichen Anpassungen notwendig.

Sakristei

Die Räumlichkeiten der Sakristei werden von der Evangelisch-Reformierten Gesamtkirchgemeinde der Stadt Bern integral und bei ausgebautem Zustand zu einem Mietpreis von Fr. 160.00 pro m² und Jahr von ISB als Baurechtnehmerin zurückgemietet. In den Räumen sind Büroarbeitsplätze, ein Sitzungszimmer und ein Pausenraum geplant.

Kirche

Die Kirche Matthäus (Reichenbachstrasse 114) wird künftig vom Schulamt bei Immobilien Stadt Bern gemietet. Als Hauptnutzerin wird die Kornhausbibliothek (mit Leistungsvertrag zur Untermiete) den

Raum nutzen. Neben dem Betrieb einer Bibliothek wird sie der lokalen Kirchgemeinde die Räumlichkeiten für diverse Anlässe (Gottesdienst, Kultur und Kunst) wie folgt zur Verfügung stellen:

- Das Recht zur Nutzung der Kirche an jährlich 26 Sonntagen zur Gestaltung eines Gottesdiensts (vormittags und abends).
- Das Recht zur Nutzung der Kirche an vier zusätzlichen Feiertagen (Weihnachten, Karfreitag etc.) zur Gestaltung eines Gottesdiensts.
- Das Recht zur Nutzung der Kirche an jährlich zwölf Samstagen.
- Das Recht zur Nutzung der Kirche an jährlich 50 Abenden (ab 18.00 Uhr).

Die weiteren Details der Nutzung sind in einem Betriebskonzept unter den Beteiligten (Kornhausbibliothek, lokale Kirchgemeinde, Schulamt, Schulleitung) sowie der Denkmalpflege in Bearbeitung. Die Nutzung der Kirche durch die Kirchgemeinde erfolgt unentgeltlich und ist mit einer Personaldienstbarkeit dinglich gesichert.

Gemeindehaus und Pfarrhaus

Das Kirchgemeindehaus und das Pfarrhaus kommen für eine gemeinsame Nutzung mit der Kirchgemeinde Matthäus nicht in Frage und stehen einzig zur Nutzung für Betreuungs- und schulische Angebote zur Verfügung. Die Räumlichkeiten für die Kita können gemäss Nutzungsstudie im Pfarrhaus integriert werden, während die Basisstufe, Tagi sowie die Tagesschule im Kirchgemeindehaus Platz finden. Eine Erweiterung im Bereich des gedeckten Vorplatzes im Erdgeschoss von ca. 100 m² ist laut Nutzungsstudie jedoch noch erforderlich, damit das Klassenzimmer der Basisstufe Platz findet.

Ab dem Übergang von Nutzen und Gefahr des Vertragsobjekts sollen die bestehenden Nutzungen bis zum Umbaubeginn weitergeführt werden. Die Siegristwohnung im Kirchgemeindehaus steht heute leer. Eine Zwischennutzung ist vorgesehen.

Der Zustand von Kirchgemeindehaus, Pfarrhaus, Kirche und Sakristei genügt altersbedingt den heutigen Anforderungen und Vorschriften nicht mehr. Neben baulichen Massnahmen im Zusammenhang mit der Umnutzung ist es notwendig, sämtliche Gebäude zu sanieren und die Gebäudehülle energetisch aufzuwerten. Parallel zu diesem Antrag beantragt der Gemeinderat diesbezüglich dem Stadtrat einen Projektierungskredit für die baulichen Massnahmen.

4. Kosten

Der Preis für den Erwerb der Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück wurde auf Basis von Immobilienbewertungen für das Kirchgemeindehaus und für die Kirche, einer Schätzung für das Einfamilienhaus, einer Zustandsanalyse, einem Schadstoffbericht und der überarbeiteten Nutzungsstudie Rossfeld im Rahmen von Verhandlungen festgelegt. Er setzt sich wie folgt zusammen:

Kaufpreis Kirchgemeindehaus und Kirche inkl. Sakristei	Fr.	1 080 000.00
Kaufpreis Pfarrhaus	Fr.	700 000.00
Kosten Geometer, Grundbuch, Notar	Fr.	20 000.00
Total Erwerb Gebäude (Investitionskredit)	Fr.	1 800 000.00

Das Verhandlungsergebnis berücksichtigt die strategische Vorgabe der Evangelisch-Reformierten Gesamtkirchgemeinde, wonach die Liegenschaft nur im Baurecht übernommen werden kann sowie die Forderung der lokalen Kirchgemeinde, dass das Kirchengebäude in Absprache mit der Hauptnutzung weiterhin für Anlässe im Bereich Gottesdienst, Kultur/Kunst etc. unentgeltlich zur Verfügung

steht. Zudem wurden im Schadstoffbericht auf Fr. 91 500.00 geschätzte Kosten für die Beseitigung von Schadstoffen (Asbest) im Kaufpreis berücksichtigt. Die Kaufpreise der Gebäude liegen deshalb unterhalb der vorliegenden Bewertungsgutachten. Der gesamte Baurechtszins beträgt mit jährlich Fr. 60 000.00 ca. Fr. 25.00 pro m² Nettogeschossfläche, was für eine öffentliche Nutzung als angemessen bezeichnet werden kann.

Übergang von Nutzen und Gefahr wurde auf den 1. Januar 2019 festgelegt. Ab diesem Zeitpunkt verpflichtet sich die Einwohnergemeinde Bern, der Evangelisch-Reformierten Gesamtkirchgemeinde der Stadt Bern (RefBernImmo AG) einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 60 000.00 zu entrichten. 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 %, was gerundet einen Verpflichtungskredit von Fr. 1 500 000.00 ergibt.

5. Finanzierung

Zur Finanzierung des Erwerbs der Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück ist ein Investitionskredit von Fr. 1 800 000.00 und für die Übernahme des Baurechts ein Verpflichtungskredit von Fr. 1 500 000.00 zulasten der Erfolgsrechnung (jährlich Fr. 60 000.00 zulasten der PG620100 Bewirtschaftung Immobilien Verwaltungsvermögen) 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 %.

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Anschaffungswert	1 800 000.00	1 728 000.00	1 656 000.00	72 000.00
Abschreibung 4 %	72 000.00	72 000.00	72 000.00	72 000.00
Zins 1,43 %	25 740.00	24 710.00	23 680.00	1 030.00
Kapitalfolgekosten	97 740.00	96 710.00	95 680.00	73 030.00

6. Fazit und weiteres Vorgehen

Der Baurechtserwerb des Gebäudeensembles des Kirchgemeindehauses Matthäus an der Reichenbachstrasse 110, 112 und 114 macht sowohl aus wirtschaftlicher wie auch aus pädagogischer Sicht Sinn. Die heutigen drei Standorte städtischer Nutzungen (oberer Aareggweg 51, Reichenbachstrasse 78 und Reichenbachstrasse 118) können auf einen Standort reduziert werden. Dadurch können sowohl räumliche wie auch betriebliche Synergien genutzt werden. Mit der geplanten Nutzung der Kirche entsteht ein Ort der Kultur: einerseits eine Bibliothek mit idealen räumlichen Voraussetzungen für die angedachte Nutzung, andererseits stehen die Räumlichkeiten der Kirchgemeinde und der Schule dem Quartier als Versammlungs-, Konzert- und Ausstellungsort für grössere Veranstaltungen zur Verfügung.

Das Ensemble der Kirchgemeinde Matthäus schafft mit seinen vielschichtigen öffentlichen Nutzungen einen sinnvollen und attraktiven Auftakt zur geplanten Wohnüberbauung Reichenbachstrasse 118. Zirka 10 % der oberirdischen Geschossfläche, die im Wettbewerbsprogramm für die neue Überbauung noch für die Basisstufe, die Tageschule und die Bibliothek vorgesehen waren, können nun für Wohnzwecke verwendet werden. Die notwendige Flexibilität war Teil der Wettbewerbsaufgabe.

Die Stadt Bern erwirbt im Baurecht kulturell wertvolle Bauten an bester Lage, welche mit angemessenem Aufwand umgenutzt werden können.

Gemäss heutigem Stand gestaltet sich das weitere Vorgehen wie folgt:

- | | |
|---|-----------------|
| - Genehmigung Projektierungskredit Stadtrat | 4. Quartal 2018 |
| - Bauprojekt mit Kostenvoranschlag | 3. Quartal 2019 |
| - Volksabstimmung Baukredit | 3. Quartal 2020 |
| - Baubeginn | 4. Quartal 2020 |
| - Bauende | 4. Quartal 2021 |

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag betreffend Reichenbachstrasse 110, 112 und 114: Baurechtsvertrag mit Erwerb von Gebäuden der Evangelisch-Reformierten Gesamtkirchgemeinde der Stadt Bern (RefBernImmo AG); Verpflichtungs- und Investitionskredit.
2. Er bewilligt für den Erwerb der Gebäude auf Bern-Grundstück Nr. 2/2774 von der Evangelisch-Reformierten Gesamtkirchgemeinde der Stadt Bern (RefBernImmo AG) einen Investitionskredit von Fr. 1 800 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto Abrechnungskreis 1711, und für den Erwerb des selbständigen und dauernden Baurechts Bern-Grundstück Nr. 2/2774 einen Verpflichtungskredit von Fr. 1 500 000.00 zulasten der Erfolgsrechnung, PG620100 Bewirtschaftung Immobilie Verwaltungsvermögen.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 19. September 2018

Der Gemeinderat