

2023.FPI.0102

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Steigerhubelstrasse 65, 3008 Bern: Baurechtsvertrag zur Übernahme des Kirchgemeindehauses Steigerhubel (RefBernImmo AG); Verpflichtungs- und Investitionskredit

1. Worum es geht

Als Folge verschiedener Wohnüberbauungen im Stadtteil Mattenhof-Weissenbühl nehmen im Gebiet Brunnmatt/Steigerhubel die Schüler*innenzahlen stark zu. Das Raumprogramm der Volksschule (VS) Steigerhubel lässt sich in den bestehenden, sanierungsbedürftigen schulischen Einrichtungen nicht umsetzen. Bereits für das Schuljahr 2023/24 mussten in der VS Steigerhubel drei neue Klassen der Primarstufe eröffnet werden. Im Frühjahr 2023 wurde diesbezüglich eine Vereinbarung mit der Evangelisch-Reformierten Gesamtkirchgemeinde der Stadt Bern (RefBernImmo AG) getroffen, die die vorübergehende Nutzung des gesamten Kirchgemeindehauses im Steigerhubel ermöglichte. Parallel dazu wurden Verhandlungen für eine langfristige Nutzung des Kirchgemeindehauses geführt. In der Zwischenzeit konnte ein Baurechtsvertrag mit einer Laufzeit von 80 Jahren ausgehandelt werden. Einen vollständigen Verkauf des Grundstücks an die Stadt lehnt die Kirchgemeinde aus strategischen Gründen ab.

Für den Erwerb des Gebäudes wird dem Stadtrat ein Investitionskredit von Fr. 700 000.00 (zuzüglich Notariats- und Grundbuchkosten) und für die Übernahme des Grundstücks im Baurecht mit jährlich wiederkehrenden Kosten von Fr. 52 620.00 ein Verpflichtungskredit von Fr. 1 407 521.00 (kapitalisierter Wert des Baurechts) beantragt.

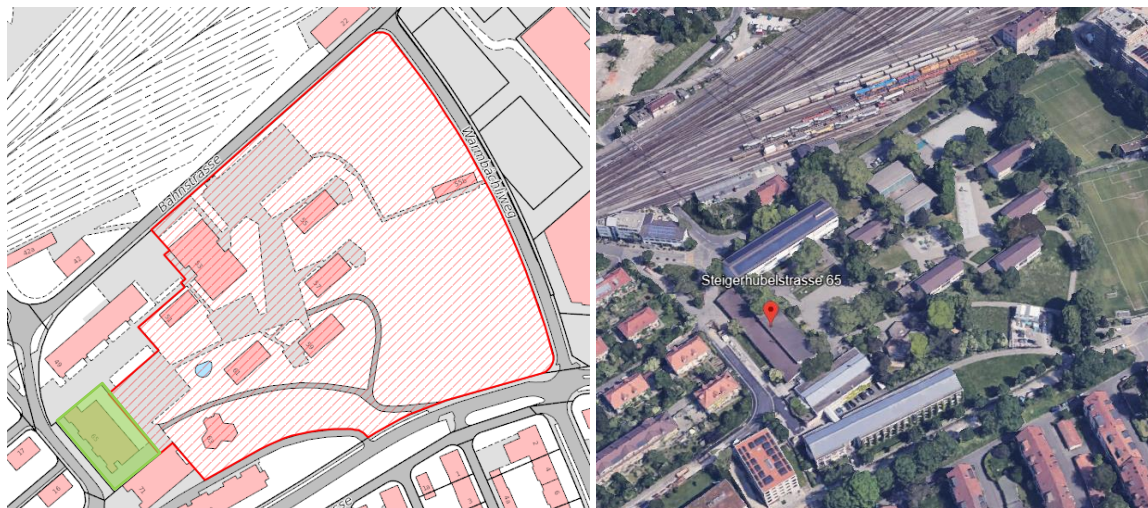
2. Ausgangslage

Im Schulkreis Mattenhof-Weissenbühl wird in den nächsten 15 Jahren eine Zunahme der Klassen von derzeit 117 auf 146 erwartet. Der Schulstandort Brunnmatt/Steigerhubel ist durch die Wohnüberbauung «Holliger» sowie den künftigen Überbauungen «Meinen- und Marti-Areal» stark von diesem Wachstum betroffen. Neben der Einrichtung von neuen Schulräumlichkeiten im «Holliger» und der geplanten Erweiterung des Kindergartens Schlossmatt soll dem steigenden Bedarf an Schulraum durch die temporäre Nutzung eines Schulmodulbaus auf dem Areal Steigerhubel sowie der bereits seit Mitte 2023 bestehenden Schulnutzung des Kirchgemeindehauses kurzfristig entgegengewirkt werden. Den Projektierungs- und Baukredit für das Provisorium Volksschule Steigerhubel in der Höhe von Fr. 6 930 000.00 hat der Stadtrat am 29. Juni 2023 mit SRB 2023-301 genehmigt. Um die Schulraumbedürfnisse langfristig zu decken, werden zusätzlich zum Erwerb des Kirchgemeindehauses ergänzende Flächen benötigt, weshalb zurzeit neben der Gesamtanierung der Schulhausanlage ein möglicher Neubau auf dem Areal geprüft wird. Für die Gesamtanierung und den Erweiterungsneubau bei der Volksschule Steigerhubel hat der Stadtrat am 22. Mai 2022 mit SRB 2022-246 einen Projektierungskredit von Fr. 6 100 000.00 genehmigt.

Als weitere Variante für die langfristigen Flächenbedürfnisse könnte gegebenenfalls das ehemalige Oberstufengebäude im Steigerhubel, welches im Besitz des Kantons Bern ist und derzeit von der Gewerblich-Industriellen Berufsschule Bern (GIBB) genutzt wird, dienen. Die Verhandlungen über eine Übernahme laufen derzeit. Eine potenzielle Übernahme seitens der Stadt kann gemäss heutigem Stand frühestens im Jahr 2032 erfolgen, weil diese – nebst der gegenseitigen

Übereinkunft über den Liegenschaftenhandel – abhängig ist von diversen kantonalen Projekten rund um die Konzentration der Standorte der Berner Fachhochschule (Campus Biel und Burgdorf). Angesichts dieser unsicheren Lage ist es daher notwendig, die Realisierung weiterer Flächen auf dem Schulareal zu prüfen. Dazu ist ein qualitätssicherndes Verfahren geplant. Die langfristige Sicherung des Kirchgemeindehauses ist aufgrund des Schulraumbedarfs in allen Szenarien nötig.

Die Schulanlage im Steigerhubel wurde zwischen 1952 und 1959 errichtet und ist entsprechend sanierungsbedürftig. Heute befinden sich die vier Primarschulpavillons, der Kindergartenpavillon, die drei Turnhallen und das Hauswirtsgebäude im Eigentum der Einwohnergemeinde Bern (Verwaltungsvermögen). Das Kirchgemeindehaus, das sich im Eigentum der RefBernImmo AG befindet, bildet einen räumlichen Abschluss nach Westen und definiert den Pausenhof.



grün: Steigerhubelstrasse 65 (Kirchgemeindehaus) / rot: VS Steigerhubel

Das Grundstück Bern Gbbl. 3/3466 (Steigerhubelstrasse 65) hat eine Fläche von 1 754 m² und ist in einer Zone für öffentliche Nutzung «Freifläche B* (FB*)» gelegen. Im Erdgeschoss des schützenswerten Gebäudes befinden sich grosszügige Räume, die sich zum östlich gelegenen Pausenhof öffnen, während Nebenräume in einem separaten Bereich auf der Westseite angeordnet sind. Die Dachgestaltung ermöglicht die Nutzung des Dachgeschosses als Galeriegeschoss. Zwei versetzte Pultdächer wurden so konzipiert, dass sie die tiefen Räume im Erdgeschoss von Westen her über ein Lichtband beleuchten. Das Gebäude ist analog der Schulanlage Steigerhubel sanierungsbedürftig. In Bezug auf die Bautechnik erreicht insbesondere die Haustechnik das Ende ihrer Nutzungsdauer, aber auch wesentliche Teile des Innenausbaus erfordern umfangreiche Investitionen, welche entsprechend bei der Betrachtung des Verkehrswerts berücksichtigt wurden.

Die künftigen Raumanforderungen der Kirchgemeinde sollen aufgrund von Fusionsabklärungen der Kirchgemeinden Frieden und Heiliggeist voraussichtlich in einem gemeinsamen Standort im kirchlichen Zentrum Bürenpark erfüllt werden. Zusätzlich wurde in der Zwischenzeit ein Aussenposten im Holligerhof 9 etabliert, sowie das Kooperationsprojekt Restaurant DOCK8 in der Siedlung Holliger ins Leben gerufen. Dies ermöglicht seitens Kirchgemeinde eine strategische Neuausrichtung der Steigerhubelstrasse 65.

Seit Mitte 2023 werden sämtliche Räumlichkeiten des Kirchgemeindehauses von der Einwohnergemeinde Bern gemietet. Mit geringfügigen Anpassungen wie Maler-, Elektro- und Schreinerarbeiten konnte innerhalb kurzer Zeit Raum für drei Klassen bereitgestellt werden. Der Schulraum dient sowohl der unmittelbaren Bedarfsdeckung, kann aber auch in späteren Phasen bis zur endgültigen Zuweisung im Rahmen des Gesamtprojekts Steigerhubel genutzt werden.

Extern vermietete Räume im Untergeschoss wie die Webstube, das Kerzenziehen oder die Bandräume können voraussichtlich bis zur Gesamtanierung weiterhin gemeinsam genutzt werden. Alle Mieter*innen wurden über die neue Vermieterin sowie die kommenden Veränderungen informiert.

Aufgrund des sich abzeichnenden Schulraummangels im Steigerhubelquartier wurde bereits im Jahr 2020 im Rahmen der Studie «Erweiterung VS Steigerhubel und Vereingarderoben/ Ersatzneubau KG Schlossmatt» eine potenzielle Nutzung des Kirchgemeindehauses geprüft. Damals wurde die Errichtung einer Tagesbetreuung mit einer Gesamtnutzfläche von 978 m² als die am sinnvollsten erscheinende Option identifiziert, wobei einige Räumlichkeiten auch vom Quartier hätten genutzt werden können. Mit der Übernahme des Kirchgemeindehauses kann diese Idee erneut aufgegriffen und im Rahmen der Gesamtanierung beziehungsweise des Erweiterungsneubaus überprüft werden.

3. Eckwerte Baurechtsvertrag

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. Die RefBernImmo AG gewährt der Einwohnergemeinde Bern auf ihrem Grundstück Bern Gbbl. 3/3466 ein selbstständiges und dauerndes Baurecht (mit Eröffnung eines eigenen Grundbuchblatts). Folgende Eckwerte wurden vereinbart:

Eckwerte Baurechtsvertrag	
Adresse Parzelle	Steigerhubelstrasse 65, 3008 Bern Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 3/4146 (SDR-Baurecht) lastend auf dem Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 3/3466
Baurechtsgeberin/Grundeigentümerin	RefBernImmo AG, c/o Ev.-ref. Gesamtkirchgemeinde der Stadt Bern
Baurechtsnehmerin / Bauberechtigte	Einwohnergemeinde Bern, Immobilien Stadt Bern
Grundstücksfläche	1 754 m ²
Dauer/Übergang von Nutzen und Gefahr	- Nutzen und Gefahr am Baurecht beginnen der Bauberechtigten am 1. August 2024 (vorbehaltlich der Zustimmung der zuständigen Organe der Einwohnergemeinde Bern). - Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und dauert 80 Jahre.
Baurechtszins/Beginn der Zinspflicht	- Die Bauberechtigte verpflichtet sich ab Übergang Nutzen und Gefahr, einen jährlichen Baurechtszins von Fr. 52 620.00 zu bezahlen.
Erwerbspreis	Den Erwerbspreis für das Gebäude Steigerhubelstrasse 65 haben die Parteien bestimmt und festgesetzt auf Fr. 700 000.00.
Heimfallentschädigung	Die Grundeigentümerschaft hat der Bauberechtigten für die heimfallenden Gebäude eine Entschädigung im Umfang von 80 Prozent des zum Zeitpunkt des Heimfalls geltenden Verkehrswerts zu leisten.

4. Kosten

Während der Verhandlungen wurde der Preis für das Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück unter Einbezug einer Immobilienbewertung sowie einer Zustandsanalyse festgelegt. In den Verhandlungen haben sich die Parteien auf folgenden Preis geeinigt:

Kaufpreis Kirchgemeindehaus	Fr. 700 000.00
Total Erwerb Gebäude (Investitionskredit)	Fr. 700 000.00

Der Baurechtszins wurde auf Basis des Landwerts des unabhängigen Bewertungsgutachtens hergeleitet. Im Bewertungsgutachten wurde der Landwert unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen für Dienstleistungsnutzungen festgelegt. Als Verhandlungsergebnis konnte mit der Ref-BernImmo AG ein Baurechtszins von jährlich Fr. 52 620.00 bzw. Fr. 27.45 pro m² Geschossfläche (GF) vereinbart werden. Dieser Baurechtszins wird als angemessen für die möglichen Nutzungen am vorliegenden Standort angesehen.

Gemäss Artikel 143 Buchstabe 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 für die Bestimmung des zuständigen Organs zum Abschluss des Rechtsgeschäfts. Da im vorliegenden Fall eine Baurechtsdauer von 80 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 einen Verpflichtungskredit von Fr. 1 407 521.00 ergibt, der in der Zuständigkeit des Stadtrats liegt.

5. Finanzierung

Zur Finanzierung des Erwerbs der Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück ist ein Investitionskredit von Fr. 700 000.00 und für die Übernahme des Baurechts ein Verpflichtungskredit von Fr. 1 407 521.00 zulasten der Erfolgsrechnung von Immobilien Stadt Bern zu bewilligen.

Gemäss harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM2) betragen die Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 Prozent. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 4 Prozent auf dem Hochbau und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Restbuchwert	700 000.00	672 000.00	644 000.00	28 000.00
Abschreibung 4 %	28 000.00	28 000.00	28 000.00	28 000.00
Abschreibung 10 %	-	-	-	-
Zinssatz 1,3 %	9 100.00	8 735.00	8 370.00	365.00
Kapitalfolgekosten	37 100.00	36 735.00	36 370.00	28 365.00

6. Klima und Nachhaltigkeit/Prüfung der Vorlage auf Klimaverträglichkeit

Gemäss Artikel 9 des Klimareglements der Stadt Bern vom 17. März 2022 (KR; SSSB 820.1) müssen alle Vorlagen Informationen über mögliche Auswirkungen auf das Klima sowie deren Vereinbarkeit mit den Zielen des Klimareglements enthalten.

Hinsichtlich des Klimas stellt der Erwerb weder eine Verschlechterung noch eine Verbesserung dar. Die zunächst geringfügigen Bauarbeiten (siehe Ziffer 2) erfolgten in einem bestehenden Gebäude und wurden so weit wie möglich im Einklang mit der künftigen Endnutzung durchgeführt. Das Mobiliar wird im Rahmen der Kreislaufwirtschaft weiterverwendet.

Die zukünftige Einbindung in die Planung der Gesamtsanierung und Erweiterung der VS Steigerhubel wird die erforderlichen und geeigneten Massnahmen zur Einhaltung des Klimareglements der Stadt Bern und der Strategie «Nachhaltiges Immobilienmanagement Verwaltungsvermögen» beinhalten. Bereits jetzt lässt sich sagen, dass bei der Abwägung von Alternativen die Vermeidung von grauen Emissionen gemäss dem Ziel «Reduzierung der grauen Emissionen und des grauen Energieverbrauchs» eine hohe Priorität haben wird (Art. 5 Abs. 2 KR). Die Möglichkeit der Errichtung einer Photovoltaikanlage auf den vorhandenen Dachflächen zur Erreichung des Ziels «deutliche Steigerung des Anteils erneuerbarer Energie am Gesamtenergieverbrauch» (Art. 4 Abs. 2 lit. c KR) wird im Detail geprüft werden müssen. Insgesamt kann festgestellt werden, dass die vorgelegte Planung im Einklang mit den Zielen des Klimareglements steht.

7. Nutzen des Geschäfts und weiteres Vorgehen

Der Baukredit für die Gesamtsanierung und Erweiterung der VS Steigerhubel wird zu einem späteren Zeitpunkt in einem eigenständigen Antrag eingereicht. Das Kirchgemeindehaus wird als Teil der schulischen Gesamtbedarfdeckung dannzumal miteinbezogen.

Die Einbindung des Kirchgemeindehauses in den Schulbetrieb der Schulanlage Steigerhubel stellt eine dringend benötigte Entlastung dar und trägt letztendlich erheblich zur Reduzierung des Flächenbedarfs für den geplanten Neubau bei. Im Hinblick auf die Gesamtanlage ermöglicht die Integration des Kirchgemeindehauses eine umfassende Nutzung des Areals Steigerhubel bis hin zum westlichen Teil. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zu bestehenden Gebäuden können sowohl räumliche als auch betriebliche Synergien effektiv genutzt werden.

Aktuell gestaltet sich die geplante Vorgehensweise im Gesamtprojekt VS Steigerhubel wie folgt:

- Zwischennutzung Kirchgemeindehaus 2023 – 2029
- Bauphase Neubau 2027 – 2029
- Bauphase Sanierung Bestand (inkl. Kirchgemeindehaus) 2029 – 2031

8. Zuständigkeit und Fakultatives Referendum

Die Zuständigkeit zum Abschluss des Baurechtsvertrags richtet sich nach Artikel 143 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1). Massgebend sind vorliegend der Erwerbspreis für das Gebäude von Fr. 700 000.00 und der kapitalisierte Baurechtszins von Fr. 1 407 521.00. Damit liegt das Geschäft gestützt auf Artikel 51 der Gemeindeordnung in der Zuständigkeit des Stadtrats und unterliegt dem fakultativen Referendum.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag betreffend Steigerhubelstrasse 65, 3008 Bern: Baurechtsvertrag zur Übernahme des Kirchgemeindehaus Steigerhubel (RefBernImmo AG); Verpflichtungs- und Investitionskredit.

2. Er bewilligt für den Erwerb des Gebäudes auf Bern-Grundstück Nr. 3/3466 von der Evangelisch-Reformierten Gesamtkirchgemeinde der Stadt Bern (RefBernImmo AG) einen Investitionskredit von Fr. 700 000.00 zuzüglich Notariats- und Grundbuchkosten, und für den Erwerb des selbständigen und dauernden Baurechts betreffend Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 3/4146 (SDR-Baurecht) lastend auf dem Grundstück Bern Gbbl.-Nr. 3/3466 einen Verpflichtungskredit von Fr. 1 407 521.00 zulasten der Erfolgsrechnung von Immobilien Stadt Bern.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 24. Januar 2024

Der Gemeinderat