

Machbarkeitsstudie

Beleben und Sanieren

Bericht und Ergebnisse

Januar - November 2021

Version vom 5. Dezember 2021

zur Information der Kirchgemeindeversammlung

Verfasser

Thomas Fuhrer, Architekt, Graber Pulver Architekten AG, Bern

Dieter Haller, Kirchgemeinderat (Präsidium)

Felix Mühlethaler, Kirchgemeinderat (Ressort Bau)

Luca Mumenthaler, Kirchgemeinderat (Ressort Finanzen)

Simon Reber, Finanzverwalter

Das Wichtigste in Kürze

Die Machbarkeitsstudie Beleben und Sanieren ist in der 2018 und 2019 erarbeiteten Strategie der Reformierten Kirche Burgdorf verankert. Dort ist festgehalten, dass die zurzeit stark unterbelegten Räumlichkeiten der Kirchgemeinde stärker genutzt und konsequenter auf die heutigen Bedürfnisse der Gemeinde und des Gemeinwesens ausgerichtet werden sollen. Mit einer Belebung kirchlicher Räume sollen auch sogenannte «distanzierte» Mitglieder der Kirchgemeinde stärker angesprochen werden. Diese Zielsetzung ist angesichts des aktuell kontinuierlichen Verlusts von Kirchenmitgliedern dringlich. Nebst diesen inhaltlichen Anliegen besteht insbesondere im kirchlichen Zentrum Neumatt ein Sanierungsbedarf am Gebäude.

Die Reformierte Kirche Burgdorf verfügt über drei Standorte, an denen das kirchliche Leben primär stattfindet: Das weitherum sichtbare, historische Ensemble mit der Stadtkirche, dem Pfarrhaus und dem Kirchenvorplatz auf dem Kirchbühl, das Kirchgemeindehaus an der Lyssachstrasse und das kirchliche Zentrum im Neumattquartier. Bereits in den für den Strategieprozess durchgeführten Analysen wurde das grosse Potenzial der Räumlichkeiten für eine breitere Öffentlichkeit erkannt.

Die nun hier vorliegende Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass Fragen der Nutzung und Fragen der Neugestaltung und Renovation der Liegenschaften und des Umschwungs zusammen betrachtet werden müssen. Das Beleben und das Sanieren stehen in einem engen Zusammenhang. Dieser Grunderkenntnis folgend, wird auf den folgenden Seiten ein Szenario mit folgenden Eckpunkten beschrieben:

- Das in der Stadt Burgdorf zentral und in einem vergleichsweise belebten und leicht zugänglichen Stadtteil liegende *Kirchgemeindehaus an der Lyssachstrasse* erhält konsequenter das Gesicht eines Treffpunktes und beherbergt verschiedene Dienstleistungen der Kirchgemeinde, so die Verwaltung und die Angebote für die Zielgruppen der Bereiche Migration und Alter.
- Auf dem Kirchbühl wird die *Stadtkirche* als Zentrum für das Feiern und die Kultur aufgewertet. Hierzu werden die kircheneigenen *Nebengebäude* im historischen Umschwung ausgebaut bzw. erneuert.
- Das *kirchliche Zentrum Neumatt* erfährt gezielt eine Ausrichtung als Ort für die Jugend und für Familien. Im renovierten Kirchenraum soll ein breiteres Spektrum religiös-spirituelle Veranstaltungen möglich werden.
- Im Zuge aller Sanierungen sollen *ökologische Kriterien* hoch gewertet werden.

Die vorliegende Machbarkeitsstudie beschreibt – teils mit mehreren Varianten – ein Umsetzungsszenario. Umsetzen bedeutet sowohl die Projektierung baulicher Lösungen als auch die Erarbeitung von betrieblichen Perspektiven und Konzepten. Dabei sind die grössten Herausforderungen

- die Verlegung der beiden Verwaltungsarbeitsplätze vom Pfarrhaus Kirchbühl ins Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse
- die Neuausrichtung der Nutzungen in Teilen des Pfarrhauses Kirchbühls
- der Aufbau des Schwerpunkts Jugend und Familien in der Neumatt und damit zusammenhängend ein allfälliger Abbau von Leistungen in anderen Stadtquartieren
- das Mit-Beleben der Räumlichkeiten an allen drei Standorten durch Dritte, d.h. der Ausbau des Vermietungswesens – insbes. am zentral gelegenen Standort Lyssachstrasse
- die Neuausrichtung der Stellenprofile der Hauswartinnen/Sigristinnen unter Einbezug von Arbeitskräften eines Arbeitsprogramms.

Die Machbarkeitsstudie stellt klar, dass diese Punkte nicht als betriebliche und architektonische Einzelbaustellen behandelt werden können. Eine Gesamtbetrachtung der drei Standorte und eine integrale Lösungsfindung sind angezeigt. Daher beinhaltet die vorliegende Studie auch einen Vorschlag für die Etablierung der Umsetzungsschritte.

Je nach Umsetzungsvariante werden die Kosten für Sanierungen, Erneuerungen und Anpassungen an Gebäuden auf CHF 2,3 Mio. bis 3,2 Mio. geschätzt. Die Reformierte Kirche Burgdorf kann diese Ausgaben nur tätigen, wenn ein gewisser Return-of-Investment ausgelöst werden kann. Beleben und Sanieren muss dem Erhalt des Mitgliederbestands und der Generierung neuer Erträge – bspw. aus Vermietungen – dienen.

Insgesamt geht es im Projekt Beleben und Sanieren wesentlich um die inhaltliche und materielle Zukunft der Reformierten Kirche Burgdorf.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung.....	2
1 Einführung.....	6
1.1 Die Strategie 2020 als Ausgangspunkt	6
1.1.1 Die kirchlichen Räume mit dem Sozialraum verknüpfen	6
1.1.2 Bewahrung der Schöpfung	7
1.2 Umsetzungsplanung 2020	7
1.3 Auftrag und Ziele der vorliegenden Machbarkeitsstudie.....	8
1.4 Bearbeitungsprozess – Rückblick und Ausblick.....	9
1.4.1 Zwei Modelle der Kirchenentwicklung.....	9
1.4.2 Zusätzliche Aspekte	10
1.4.3 Lösungen?.....	11
2 Teilprojekt Betrieb: Nutzungen und Kooperationen.....	13
2.1 Aktuelle Nutzungen und Raumbelagungen.....	13
2.1.1 Kirchengemeindehaus Lyssachstrasse.....	13
2.1.2 Kirchliches Zentrum Neumatt.....	15
2.1.3 Zentrale Erkenntnisse.....	15
2.2 Konzeption eines geöffneten Betriebs	16
2.2.1 Perspektive auf das Kirchengemeindehaus Lyssachstrasse	16
2.2.2 Perspektive auf das Pfarrhaus Kirchbühl und den Kirchenvorplatz	17
2.2.3 Perspektive auf das Kirchliche Zentrum Neumatt.....	18
2.3 Hauswartung und Arbeitsplätze Arbeitsintegration	19
3 Teilprojekt Gebäude und Umschwung.....	21
3.1 Arbeitsschritte und Vorgehen zur Machbarkeitsstudie	21
3.1.1 Räumliche Analyse der drei Standorte Kirchbühl, Neumatt und Lyssachstrasse.....	22
3.1.2 Darstellung möglicher Nutzungsschwerpunkte der Standorte mittels Szenographien	26
3.1.3 Variantenbildung Nutzungen pro Standort in Planschemen.....	32
3.2 Planerische Ergebnisse, räumliche Entwicklungsszenarien	33
3.2.1 Kirchengemeindehaus Lyssachstrasse.....	33
3.2.2 Pfarrhaus Kirchbühl, Stadtkirche, Kirchenvorplatz und Annexgebäude	39
3.2.3 Kirchliches Zentrum Neumatt.....	44

4	Teilprojekt Finanzen – Aufwand und Ertragsgenerierung	49
4.1	Grundlagen	49
4.2	Aufwand für Beleben&Sanieren.....	49
4.2.1	Kirchbühl.....	50
4.2.2	Lyssachstrasse	50
4.2.3	Neumatt.....	50
4.2.4	Übersicht	50
4.3	Ertragsgenerierung.....	50
4.3.1	Beleben&Sanieren klein (vgl. Anhang 3)	50
4.3.2	Beleben&Sanieren gross (vgl. Anhang 4)	51
4.4	Folgerungen zur Finanzierung	51
5	Gesamtsicht auf die drei Teilprojekte und weiteres Vorgehen	53
5.1	Zusammenfassung der Erkenntnisse.....	53
5.2	Etappierung	55
5.3	Gesamteinschätzung	57
5.4	Weiteres Vorgehen.....	58
6	Anhang	60
6.1	Anhang 1: Beleben und Sanieren, Erarbeiten der Machbarkeitsstudie. Auszüge aus der Projektplanung	60
6.2	Anhang 2: Bestandespläne Liegenschaften.....	66
6.2.1	Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse.....	66
6.2.2	Pfarrhaus Kirchbühl	68
6.2.3	Kirchliches Zentrum Neumatt.....	69
6.3	Anhang 3: Finanzplan, Variante 1, Investitionen von CHF 2,3 Mio.	70
6.4	Anhang 4: Finanzplan, Variante 2, Investitionen von CHF 3,2 Mio.	71

1 Einführung

1.1 Die Strategie 2020 als Ausgangspunkt

1.1.1 Die kirchlichen Räume mit dem Sozialraum verknüpfen

Von Juni 2018 bis Dezember 2019 bearbeitete die Reformierte Kirche Burgdorf ihre «Strategie 2020». Ziel dieser Arbeit des Kirchgemeinderats und der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter war die Entwicklung strategischer Leitsätze,

- an denen sich das Handeln generell sowie die Kommunikation und die Angebote aller Bereiche des kirchlichen Lebens orientieren können
- aufgrund derer inhaltliche Schwerpunkte gesetzt werden können
- aufgrund derer die Organisationskultur gestaltet und gelebt werden kann
- aufgrund derer Innovationen ausgelöst und Bisheriges beendet werden kann.

Weiter soll die Strategie 2020 die Entscheidungsfindung der Kirchgemeinde auf allen Ebenen stützen und vereinfachen. Sie soll helfen, in der Öffentlichkeit darzustellen und zu argumentieren, was die Reformierte Kirche Burgdorf ist.¹

Die im Dezember 2019 vorliegende Strategie 2020 legte sechs Gebiete fest, die während der nächsten Jahre fokussiert bearbeitet werden sollen. Der zweite dieser sogenannten Entwicklungsstränge wurde mit dem Satz *Die kirchlichen Räume mit dem Sozialraum verknüpfen* beschrieben. Dieser Leitsatz ist mit den folgenden strategischen Zielen konkretisiert:

- Die Räumlichkeiten der Kirchgemeinde sind Orte, die mit dem Alltagsleben rundherum verknüpft sind.
- Die Räume sind offen für Aktivitäten, Angebote und Dienstleistungen.
- Die Liegenschaften sind vielfach belegt. Ihre Finanzierung ist gesichert; zur Bausubstanz wird Sorge getragen.

Weiter ist in der Strategie festgelegt, dass in der Umsetzung dieses Entwicklungsstrangs die folgenden Massnahmen geprüft werden sollen:

- Im Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse und im kirchlichen Zentrum Neumatt bietet die Reformierte Kirchgemeinde ein polyvalentes Raumangebot für Begegnungs-, Bildungs- und Kulturaktivitäten sowie für Gottesdienste und Feiern. Sie evaluiert die bisherige Raumnutzung im Hinblick auf eine zielführende Lokalisierung der eigenen Angebote (Gottesdienste, Bildung, Zielgruppenarbeit, Administration). In die Analysen und Planungen werden auch die Raumnutzungen im Pfarrhaus Kirchbühl mit einbezogen. Ein besonderes Augenmerk gilt der Zielgruppe Familien.
- Sozialdiakonie und Seelsorge bieten wir vermehrt auch ausserhalb der gewohnten Orte an.
- Freie Raumkapazitäten werden gezielt, konzeptuell abgesichert an andere Nutzergruppen vermietet.
- Kooperationen zur Angebots- und Betriebsführung werden geprüft (z.B. Kooperationen mit Anbietern von Kinderbetreuung oder Arbeitsintegration sowie mit Körperschaften anderer Konfessionen).²

¹ Siehe Reformierte Kirche Burgdorf: Strategie 2020 vom 5. Dezember 2019 (Beschluss Kirchgemeinderat). https://ref-kirche-burgdorf.ch/fileadmin/user_upload/Home/Berichte_Rueckblick/2019_12_05_Strategie_Reformierte_Kirche_Burgdorf.pdf

² a.a.O. S. 8.

1.1.2 Bewahrung der Schöpfung

Der dritte Entwicklungsstrang der Strategie 2020 betrifft das Handeln der Reformierten Kirche Burgdorf in den Bereichen Internationales und Ökologie. Unter dem Titel Weltweite Kirche und Bewahrung der Schöpfung wird erstens das Engagement der Kirchgemeinde für Menschen und Partnergemeinden in Ländern mit verbreiteter Armut und in Katastrophengebieten angesprochen. Zweitens wird in der Strategie 2020 als strategisches Ziel formuliert:

Die Kirchgemeinde leistet Beiträge zur Wahrnehmung und Überwindung der ökologischen Krise. Konkretisiert wird dieses Ziel mit der Beschreibung folgender Massnahmen: Bei der Pflege und der Sanierung der Liegenschaften und deren Umgebung sowie im Beschaffungswesen hält die Kirchgemeinde ökologische Grundsätze ein.

Die Kirchgemeinde gab sich in somit in der Strategie 2020 den Auftrag, in Projekten zur Erneuerung, Sanierung und Pflege ihrer Gebäude und deren Umschwung ökologische Kriterien mit hoher Priorität einzuhalten und damit Beiträge zur Bewahrung der Schöpfung zu leisten.

1.2 Umsetzungsplanung 2020

Im Jahr 2020 bearbeiteten Arbeitsgruppen die Planung der Umsetzung der in der Strategie festgelegten Entwicklungsstränge. Im Herbst 2020 stand fest, dass im Entwicklungsstrang *Die kirchlichen Räume mit dem Sozialraum verknüpfen* die Stossrichtung «Beleben und Sanieren» weiterverfolgt wird. Die Stossrichtung war vor einer Arbeitsgruppe im ersten Halbjahr 2020 erarbeitet worden und Gegenstand von Diskussionen in drei Treffen und einer ganztägigen Retraite der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und des Kirchgemeinderats. Die aufgezeigte Alternative mit dem Titel «Fokussieren» wurde in diesem Prozess verworfen. Sie würde eine Konzentration auf die Standorte Kirchbühl und Lyssachstrasse und einen Verkauf oder eine Vermietung des Kirchlichen Zentrums Neumatt beinhalten. Die Alternative «Fokussieren» steht als fall-back-Strategie zur Verfügung, falls sich die Stossrichtung «Beleben und Sanieren» in den weiteren Planungsschritten als nicht machbar herausstellen sollte (insbesondere aus finanziellen Gründen). Die Alternative «Fokussieren» wird jedoch vorerst nicht weiterbearbeitet, da «Beleben und Sanieren» von einer Mehrheit als die zukunftsreichere Variante angesehen wird.

In der Formulierung vom September 2020 beinhaltet die Stossrichtung «Beleben und Sanieren» die folgenden Leitplanken:

1. Beibehalten der drei Standorte Kirchbühl (Stadtkirche und Pfarrhaus), Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse und Kirchliches Zentrum Neumatt
2. Festlegen inhaltlicher Schwerpunkte für die Nutzung der drei Standorte. In Diskussion stehen:
 - Kirchbühl (Stadtkirche und Pfarrhaus): Feiern und Kultur
 - Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse: Treffpunkt/Veranstaltungen und niederschwellige Beratung
 - Kirchliches Zentrum Neumatt: Jugend, Freizeit, Spiritualität
3. Nutzung eines Teils der Räume in Kooperation mit Partnerorganisationen (bspw. Arbeitsintegration, Kinderkrippe)³

Die vom Kirchgemeinderat und den Mitarbeitenden im Jahre 2020 breit diskutierte Stossrichtung der Liegenschaftsstrategie «Beleben und Sanieren» verlief kontrovers. Diskutiert wurde bspw., ob es zum jetzigen Zeitpunkt sinnvoll ist, eine Gesamtsicht auf die öffentlich genutzten Liegenschaften der Kirchgemeinde einzunehmen, d.h. in die Überlegungen und Abklärungen nebst der baulich sanierungsbedürftigen Neumatt auch die Liegenschaften an der Lyssachstrasse und auf dem Kirchbühl

³ Siehe Machbarkeitsstudie Beleben und Sanieren, Gesamtsicht auf die Liegenschaften der Kirchgemeinde. Botschaft und Anträge an die Kirchgemeindeversammlung der Reformierten Kirche Burgdorf vom 7. Dezember 2020.

einzubeziehungen und zu prüfen, ob die Standorte der Arbeitsplätze der Sozialdiakonie und der Verwaltung sowie die Hauswartwohnungen in den Kirchgemeindehäusern noch zweckdienlich sind. Der Kirchgemeinderat, der den strategischen Blick vertreten muss, wollte die Gesamtsicht auf die drei Standorte beibehalten. Es könnte inhaltlich nicht vertreten werden, sich auf den Standort Neumatt zu begrenzen. Die Nutzungen an den drei Standorten hängen zusammen. Wenn bspw. die Aktivitäten der Jugendarbeit von der Lyssachstrasse in das erneuerte Kirchliche Zentrum Neumatt umzieht, entsteht an der Lyssachstrasse Raum, der alternativ genutzt werden muss. Die Gesamtsicht auf die drei Standorte wurde auch von den externen Expertinnen/Experten, mit denen über das Projekt gesprochen wurde, empfohlen.

Im Herbst 2020 stand fest, dass als nächstes die Potenziale, die die drei Standorte für die Strategie «Beleben und Sanieren» bieten, geklärt und ausgelotet werden sollten. Für diesen Schritt würden das Wissen, die Kreativität und insbesondere auch die Kapazität der bisher Beteiligten nicht ausreichen. Die Kirchgemeinde benötigte nun die Kompetenzen und Kapazitäten von Spezialistinnen/Spezialisten. Insbesondere für den architektonischen Teil wurden nun Kompetenzen von aussen benötigt.

1.3 Auftrag und Ziele der vorliegenden Machbarkeitsstudie

Der Kirchgemeinderat beantragte im Dezember 2020 der Kirchgemeindeversammlung, eine Machbarkeitsstudie zu erarbeiten. Auf der Basis der Studie sollen danach ein Entscheid zu Varianten von «Beleben und Sanieren» an den drei Standorten gefällt werden. Erst danach wird die architektonische Planung in Angriff genommen mit einem Vorprojekt und später einem Bauprojekt.

In der Machbarkeitsstudie wird die erarbeitete Stossrichtung «Beleben und Sanieren» mit den konkret vorhandenen Räumen und deren Potentialen zusammengeführt. Der Sanierungsbedarf wird unter baulichen und insbesondere auch ökologischen Gesichtspunkten abgeschätzt. Kontrovers diskutierte Punkte (Lokalisierung der Büroarbeitsplätze, Hauswartwohnungen) sollen besonders sorgfältig weiterbearbeitet werden. Grundlage dafür ist eine präzise Analyse der vorhandenen baulichen Gegebenheiten und der angestrebten Nutzungen. Eine sorgfältige Arbeit in dieser Planungsphase hilft in der späteren Ausführung die Kosten tief zu halten und die Nachhaltigkeit der zu tätigen Investitionen zu sichern. Diese Phase bedingt einen intensiven Austausch zwischen Planungsbüro und Kirchgemeinde.

Die Ziele der Machbarkeitsstudie sind:

Die im Strategieprozess erarbeitete Stossrichtung Beleben und Sanieren wird mit den konkret vorhandenen Räumen und deren Potentialen zusammengeführt.

- Der Sanierungsbedarf wird unter baulichen, insbes. aber auch unter ökologischen Gesichtspunkten abgeschätzt.
- Kontrovers diskutierte Punkte (Lokalisierung der Büroarbeitsplätze, Hauswartwohnungen) sollen besonders sorgfältig weiterbearbeitet werden.
- Grundlage dafür ist eine präzise Analyse der vorhandenen Bausubstanz und der angestrebten Nutzungen.⁴

Der Kirchgemeinderat setzte für die Projektbearbeitung ab Januar 2021 eine Projektgruppe ein. Diese bestand aus drei Mitgliedern des Kirchgemeinderats (Präsident, Vorsitzende Baukommission und Finanzkommission), einer Vertretung des Pfarrteams, einer Vertretung des Teams Sozialdiakonie,

⁴ Siehe Beleben und Sanieren, Erarbeiten der Machbarkeitsstudie. Projektplanung 1. Januar bis 30. Juni 2021. Kirchgemeinderatssitzung vom 10. Dezember 2020, Beilage zu Traktandum 6.

einer Vertretung der Sigristinnen und einer Vertretung der Verwaltung. Für die Projektkoordination standen max. 20% des Pensums Jugendarbeit, für weitere Aufgaben standen max. 10% des Pensums Finanzverwaltung zur Verfügung. Die Projektgruppe wurde vom Ratspräsidenten geleitet. Der Kirchgemeinderat gab den architektonischen Teil der Machbarkeitsstudie dem Planungsbüro Graber Pulver Architekten AG, Bern in Auftrag.

Inhaltlich wurde die Projektarbeit zu Beleben und Sanieren in drei Teilprojekten gegliedert:

1. Gebäude und Umschwung (Leitung: Felix Mühlethaler)
2. Betrieb: Nutzungen und Kooperationen (Leitung: Dieter Haller)
3. Finanzen – Aufwand und Ertragsgenerierung (Leitung: Luca Mumenthaler).

1.4 Bearbeitungsprozess – Rückblick und Ausblick

Dem Kirchgemeinderat war es von Anfang an ein Anliegen, den Prozess zur Weiterentwicklung der Kirchgemeinde breit abzustützen. Als Ende 2017 der Strategieprozess geplant wurde, kam dies in der Formulierung des folgenden Grundsatzes zum Ausdruck: "Die Strategie 2020 ist ein in kooperativ entwickeltes, gemeinsames Konstrukt, das die Reformierte Kirche Burgdorf zusammenhält."⁵ Diesem Grundsatz – dieser Zielsetzung – konnte im nun drei Jahre dauernden Prozess nur bedingt entsprochen werden. Ein Teil der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stellte zu mehreren Zeitpunkten des Strategieprozesses und der Umsetzungsplanung sowohl das Vorgehen als auch die erarbeiteten Inhalte in Frage.

1.4.1 Zwei Modelle der Kirchenentwicklung

Im Prozess prallten und prallen zwei unterschiedliche Auffassungen über die Steuerung der Organisation Kirche aufeinander. Das eine Modell kann mit den Worten «Entstehen/Keimen – Lassen», das andere Modell mit den Worten «Gestalten – Führen» etikettiert werden. Die zwei Modelle widerspiegeln zwei gleichzeitig vorhandene Auffassungen, wie sich die Kirche weiter entwickeln soll. Die Modelle stellen Idealtypen dar. Es ist nicht so, dass das eine oder andere Modell auf eine Person oder auf eine Gruppe zutrifft. Vielmehr dienen die Modelle dazu, das Handeln und das Verhalten von Personen einordnen und verstehen zu können.

Modell «Entstehen- und Keimen-Lassen»	Modell «Gestalten und Führen»
<p>Handlungsbedarf wird situativ, interaktiv in konkreten Situationen geortet</p> <p>Inhalte und Angebote orientieren sich direkt am Evangelium</p> <p>Stärker spontan, "Funken setzen und schauen, ob ein Feuer entsteht."</p>	<p>Handlungsbedarf wird auf Basis regelmässiger, systematischer Beobachtung – bspw. Zahl der Besuchenden von Veranstaltungen, Zahl der Kirchengastritte/-Eintritte</p> <p>Steuerung von Angeboten bezieht sich auf die Strategie. Handlungsleitend sind die Ziele der partizipativ erarbeiteten Strategie 2020 betr. Belebung und Erneuerung der Liegenschaften sowie der Stärkung ökologischer Sanierungen und Raumbewirtschaftungen</p> <p>Strategie orientiert sich am Evangelium und an den Visionssätzen der Kantonalkirche – Strategie vermittelt zwischen biblischem Überbau und kon-</p>

⁵ Siehe Strategie 2020. Schriftliche Information an der Kirchgemeindeversammlung der Reformierten Kirche Burgdorf vom 11. Dezember 2017.

	kretem Handeln Stärker technokratisch, grosse Bedeutung des Projektmanagements
Entwicklung keimt auf Innovation in Schritten Lösungen entstehen in vorhandenen Gefässen, auf Basis vorhandener Beziehungen, primär mit vorhandenen Mitteln	Entwicklung wird gesteuert, vorangetrieben, «gemacht» Neue Bearbeitungsgefässe Externe Expertise, neue Kosten
Neues/Lösungen werden ausgehandelt, alle Beteiligten willigen ein, kollektive hohe Zufriedenheit als Massstab	Partizipation erfolgt zur Erarbeitung guter Lösungen, um Ressourcen zu erkennen und zu nutzen Entscheide in der Hierarchie Meinungsverschiedenheit wird in Kauf genommen
Keimende Kirche	Geleitete Kirche

Der Prozess wurde aus einer Perspektive «Gestalten und Führen» geplant und durchgeführt. Aus dieser Perspektive war/ist er stark partizipativ gestaltet (mit Treffen wie Kick-Off, Standortbestimmung, Partizipationsraum, Retraiten, zu denen jeweils alle Mitarbeitenden der Kirchgemeinde eingeladen sind⁶). Trotz dieser aus der Perspektive «Gestalten und Führen» real partizipativen Gefässe wird der Prozess aus der Perspektive «Entstehen- und Keimen-Lassen» als nicht partizipativ erlebt. Der Prozess antizipiert fertige Produkte, die nicht gewachsen/gekeimt sind. Diese Produkte sind wenig konkret, nicht vorstellbar. Ausserdem lässt das Modell «Gestalten und Führen» unterschiedliche Meinungen und entsprechende Spannungen zu. Bei nicht auflösbaren Meinungsverschiedenheiten gibt es keinen Abbruch des Prozesses. Die Ergebnisse der Situationsanalyse und daraus abgeleitete strategische Ziele stehen über Interessen und dem Bewahren von Privilegien einzelner Mitarbeitenden oder Mitarbeitendengruppen. Dies widerspricht im Modell «Entstehen- und Keimen-Lassen» der hohen Gewichtung der Zufriedenheit sämtlicher Beteiligten.

1.4.2 Zusätzliche Aspekte

Im Winter 2018/2019 wurde im Rahmen des Strategieprozesses eine Situationsanalyse vorgenommen.⁷ Diese erfolgte «technokratisch» im Muster von «Gestalten und Führen» (mit Stakeholder-Befragungen, Angebotsanalysen, einer Analyse kritischer Ereignisse, dem Beizug von Expertise). Die Situationsanalyse nennt ausgewogen positive und negative Aspekte. Doch wird in etlichen Bereichen Entwicklungsbedarf geortet. Aus der Perspektive «Entstehen- und Keimen-Lassen» ist die Auseinandersetzung mit Defiziten eine grosse Herausforderung. Wegen der hohen Identifikation mit den Arbeitsprozessen gelingt es manchmal nicht, Entwicklungen und Ergebnisse aus genügend Distanz zu betrachten. Negatives wird «persönlich genommen». Aus solcher Betroffenheit gelang es öfters nicht, sachlich über defizitäre Sachverhalte (wie bspw. Unterbelegung der Kirchgemeindegäuser) zu sprechen.

⁶ An diesen Anlässen waren alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter mit einem Pensum über 40 Stellenprozente beteiligt: die sechs Pfarrerrinnen und Pfarrer, die fünf Sozialdiakoninnen und Sozialdiakone, die drei Sigristinnen, die Sekretärin und der Finanzverwalter, die Hauptorganistin. Um die Partizipation zu stärken, wurde zur Bearbeitung der Strategie und zur Planung deren Umsetzung eine Kerngruppe eingesetzt. In ihr waren die Mitarbeitendenteams und der Kirchgemeinderat vertreten. Sie hatte den Auftrag die Vorgehensschritte (bspw. Retraiten) zu planen und zu leiten.

⁷ Siehe Reformierte Kirche Burgdorf: Strategie 2020, S. 3f. (Vgl. Fussnote 1).

Persönliche Betroffenheiten spielen im Prozess Beleben&Sanieren eine grosse Rolle. Drei Fragen sind in Zusammenhang mit der Weiterentwicklung der Nutzung der Liegenschaften der Kirchgemeinde wesentlich geworden:

- Sind die Hauswartwohnungen in den beiden Kirchgemeindegäusern zweckdienlich? Passt es, wenn die Hauswartinnen nahe am Betrieb wohnen/leben? Passt es diese Räumlichkeiten weiterhin als Wohnraum zu nutzen?
- Sind die Büros der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter passend lokalisiert? Insbes.: Passt der periphere Standort der Verwaltung auf dem Kirchbühl? Passt es, keine Arbeitsplätze in der Neumatt zu haben?
- Passt die geringe Nutzung des Kirchenplatzes und der Nebengebäude (Waschhaus/Scheune) auf dem Kirchbühl?

Mit jeder der aufgeworfenen Fragen sind Betroffenheiten einzelner Mitarbeitender verbunden. Hier sollten partizipativ – im Sinne von «Gestalten und Führen» Lösungen erarbeitet werden können. Im Sinne von «Entstehen- und Keimen-Lassen», was die Zufriedenheit aller verlangen würde, sind auf diese Fragen keine Antworten zu finden. Anders gesagt: Soweit in seiner Kompetenz, wird hier der Kirchgemeinderat Entscheidungen fällen müssen.

1.4.3 Lösungen?

Die beiden Entwicklungsmodelle «Entstehen- und Keimen-Lassen» und «Gestalten und Führen» sind nur auf den ersten Blick unvereinbar. Im Gegenteil: die beiden Entwicklungsmuster können sich gegenseitig befruchten und stärken.

- «Entstehen- und Keimen-Lassen» ist im kirchlichen Leben eine Notwendigkeit: Die vielfältige, generationenübergreifende Klientel der Kirche will sich in Interaktion mit den Professionellen der Theologie, Sozialdiakonie und Katechetik entfalten können. Das Bild der Zellen, in denen das Leben – Erfahrungen, Handeln und Beziehungen – im Sinne des Evangeliums keimt, hat hier eine hohe Berechtigung.
- Gleichzeitig gilt es die Rahmenbedingungen zu gestalten. In der Organisation Reformierte Kirche Burgdorf – mit um die 20 Mitarbeitenden, drei öffentlichen Gebäudekomplexen und vielem mehr – würde im jetzigen Zeitpunkt ein Keimen der Rahmenbedingungen nicht genügen. Die Rahmenbedingungen müssen geführt entwickelt werden – möglichst unter Beizug adäquater Instrumente wie strategischer Ziele, Nutzungsanalysen und Finanzanalyse.

Die beiden Entwicklungsmodelle haben demnach miteinander verwoben ihre Berechtigung. Unter Berücksichtigung dieses Grundsatzes wurde in den letzten Monaten auch an den umstrittenen Punkten, die auf der folgenden Seite dargestellt sind, gearbeitet. Das Gegenüberstellen und sachliche Abwägen von Vor- und Nachteilen sollen der reformierten Kirche Burgdorf zu zukunftssträchtigen, nachhaltigen Lösungen verhelfen.

Beleben und Sanieren - Drei umstrittene Punkte - Vor- und Nachteile

(Mit Einarbeitung der Rückmeldungen aus dem Forum der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter)

	Vorteile	Nachteile	Bemerkungen
Pfarrhaus Kirchbühl: Errichten einer neuen Wohnung im Hochparterre	<ul style="list-style-type: none"> - Das Pfarrhaus wird für den Zweck Wohnen genutzt. Dies ist langfristig eine plausible Nutzung, weil 24-Std.-Nutzung an sieben Tagen (Aufhebung der Unternutzung von ca. 120m², durch zwei Personen mit 80%-Pensen, selten genutzter Ratssaal) - Mieteinnahmen - Entsprechend der Strategie der Stadt Burgdorf entspricht Wohnen dem prioritären Zweck der Gebäude in der Altstadt 	<p>Das Pfarrhaus weist Eigenschaften auf, die die Qualität einer Wohnung im Hochparterre begrenzen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grundriss im denkmalgeschützten Gebäude - Geringe Sonneneinstrahlung: einige Räume sind nach Norden gerichtet - Lautstärke des Kirchengeläuts 	<p>Herausforderung: Es müssen Lösungen für die Co-Benutzung der Parkplätze und des Gartens erarbeitet werden.</p> <p>Andere Zwecke als Wohnen sind im Hochparterre schwer vorstellbar. Der Zugang für Mobilitätsbehinderte (Rollstühle) müsste gewährleistet sein. Als Variante wird das Angebot eines Pilgerzimmers erwähnt.</p> <p>Die Schalldichte der Räumlichkeiten soll überprüft werden</p>
Umzug Verwaltung an die Lyssachstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Die Informations- und Verwaltungsstelle der Kirchgemeinde kommt verkehrstechnisch günstig gelegen näher zu den Leuten, zu den Mitarbeitenden und Behörden der Kirchgemeinde. - Synergien für das Vermietungswesen der Kirchgemeinde - Barrierefreier Zugang - Die Ehe- und Familienberatung des Bezirks käme an der Lyssachstrasse in die Umgebung weiterer sozialdiakonischer Dienste 	<ul style="list-style-type: none"> - Für bislang von der Sekretärin geleistete Dienste auf dem Kirchbühl wie die Kirche-Aufschliessen, den Empfang von Lieferanten und Passantinnen muss Ersatz gefunden werden - Das Archiv muss ebenfalls verlegt werden. - Investition für Umbauarbeiten 	<p>Als Kontext: Die Stadt Burgdorf verfolgt seit längerer Zeit das Ansinnen, ihre Verwaltung vom Standort Kirchbühl weg an einen zentralen Standort zu verlegen.</p>
Aufhebung Hauswart- wohnung Lyssachstrasse	<ul style="list-style-type: none"> - Die heutige Hauswartwohnung ist von ihrer eingangsnahen Situierung ein idealer Ort für die Büros der Verwaltung und der Hauswartung. Das Sekretariat kann als Drehscheibe sichtbar situiert werden. Der wertvolle Raum im Parterre Südseite bleibt für die öffentliche Nutzung (Bistro, Mehrzweck- und Unterrichtsräume) erhalten. - Die Nachteile/Einschränkungen der heutigen Hauswartwohnung fallen weg (Störung der Bewohner*innen durch Betrieb im Hause; unzeitgemässer Grundriss, kleine Fenster) 	<ul style="list-style-type: none"> - Mietverhältnis muss aufgelöst werden. - Investition Umbau - Wegfall Mieteinnahmen Hauswartwohnung 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Aufhebung der Wohnung ist Teil der Variante 2 der Entwicklungsszenarien Lyssachstrasse. - In Variante 1 der Entwicklungsszenarien würde die Wohnung erhalten bleiben. - Herausforderung: Ein neues Konzept für die Hauswartung muss umgesetzt werden. Präsenz der Hauswartin ist weniger flexibel. Angedacht ist ein Modell mit Arbeitskräften der Arbeitsintegration. Das neue Modell beinhaltet auch attraktive Entwicklungsmöglichkeiten des Stellenprofils der Hauswartin. (Gilt für alle Hauswartinnen).

2 Teilprojekt Betrieb: Nutzungen und Kooperationen

Das Teilprojekt Betrieb ist längerfristig in verschiedene Arbeitspakete gegliedert:

- Aktuelle Nutzungen und aktueller Raumbedarf (intern und extern)
- Hauswartung und Arbeitsplätze Arbeitsintegration
- Betriebskonzept
- Kooperationen (mit externen Mietern)

In der Bearbeitung während der Monate Januar bis Juli 2021 wurden die Schwerpunkte bei den aktuellen Nutzungen, einem geöffneten, belebten Betrieb und bei der Hauswartung gelegt. Im Hinblick auf einen zukünftigen Betrieb in den Liegenschaften wurden Best Practice-Beispiele untersucht. Die Fragen der Kooperationen und Dauervermietungen wurden zurückgestellt. Bevor mit möglichen Partnern angesprochen werden können, muss die Kirchgemeinde selbst die Stossrichtung kennen.

2.1 Aktuelle Nutzungen und Raumelegungen

Seit längerer Zeit wurde festgestellt, die Räumlichkeiten der Kirchgemeinde wären zu wenig genutzt und ausgelastet. Insbesondere im Kirchlichen Zentrum Neumatt hätten die Belegungen in den letzten Jahren stark abgenommen. Im Rahmen von Beleben und Sanieren wurde die Auslastung des Kirchgemeindehauses Lyssachstrasse und des Kirchlichen Zentrums Neumatt während der Periode 12. August 2019 bis 31. Januar 2020 analysiert. Es handelt sich um die letzten Monate vor den seither andauernden Corona-Restriktionen und ausserdem um eine Zeitperiode (rund um Weihnachten), während der tendenziell viele Veranstaltungen stattfinden. Die Ergebnisse in einer Zusammenfassung:⁸

2.1.1 Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse

Grosser Saal

Den Schwerpunkt im grossen Saal bilden Tanz- und Gymnastikanlässe, die den Saal vier Mal wöchentlich während ca. 2 Stunden belegen. Eine dieser regelmässigen Belegungen erfolgt durch eine private Therapeutin. In den beobachteten Monaten kamen noch acht weitere Belegungen mit Tanz einer privaten Organisatorin dazu. Regelmässige kirchliche Nutzung am Dienstag "Offenes Haus". Weniger als 10 übrige Veranstaltungen der Kirche.

Nutzungen des Saals externer Veranstalter: ca. 5.

Es gibt zwischen 5 und 10 Nutzungen des ganzen Hauses (inkl. kleiner Saal). Hier sollte genauer geklärt werden, was - wozu - wie lange - genutzt wird.

Zusammenfassung: **Mittlere Belegungsdichte**. Doch wird der Saal zweckentfremdet für Tanz als Freizeitangebot und therapeutisches Angebot genutzt. Sehr wenige übrige Veranstaltungen. Der Saal scheint Potenzial für Musikaufführungen zu haben (Nutzung Musikschule, Flügel vorhanden; jedoch wird die Orgel nicht mehr benutzt).

⁸ Vgl. Reformierte Kirche Burgdorf, Projekt Beleben&Sanieren, März 2021. Analyse der Raumelegungen 12. August 2019 - 31. Januar 2020. Arbeitspapier.

Kleiner Saal

Ca. 40 Belegungen. Der heilpädagogische kirchliche Unterricht hat hier seine Heimat (fast die Hälfte aller Nutzungen).

Der kleine Saal ist stark unterbelegt (pro Woche zwei Belegungen)

Es gibt zwischen 5 und 10 Nutzungen des ganzen Hauses (inkl. kleiner Saal). Hier ist unklar, wie der kleine Saal genutzt wird.

Mehrzweckraum E1

Insgesamt 32 Belegungen

Donnerstag - Samstag praktisch keine Belegungen

Externe Nutzer*innen: Mütter- und Väterberatung, Frauengruppe Südquartier

E1 ist stark unterbelegt.

Mehrzweckraum E2

Insgesamt 34 Belegungen, davon 14 der Kreativgruppe SBV

Donnerstag und Freitag wenige Belegungen

Samstag/Sonntag keine Belegungen

E2 ist stark unterbelegt.

Mehrzweckraum E3, Sitzungszimmer

Insgesamt 13 Belegungen zwischen Sommer- und Herbstferien

Insgesamt 32 Belegungen zwischen Herbstferien und Weihnachten

Insgesamt 19 Belegungen im Januar 2020

Es gibt hin und wieder Spontanbelegungen

8 Tage mit je zwei Belegungen, Zwei Tage mit je drei Belegungen

In der Regel handelt es sich um Sitzungen kleiner Teams, Arbeitsgruppen, zweier Personen (bspw. Kirchgemeinderatsmitglied und Mitarbeiter*in) und ähnliches

Erkennbar ist eine Veranstaltung: Trauertreff, monatlich

Zusammenfassung: 64 Belegungen, **mittlere Belegungsdichte**, Nutzung hauptsächlich zur internen Arbeitsorganisation

Mehrzweckräume Untergeschoss, U1 und U2

Während der Beobachtungszeit August 2019 - Januar 2020 waren diese Räume stark belegt. Die Kirchgemeinde stellte die zwei Räume temporär dem Weiterbildungszentrum Burgdorf für Kurse zur Verfügung. Daher waren während der Schulzeit jeweils Montag-, Dienstag- und Donnerstagmorgen beide Räume reserviert. Seither sind die Räume wieder weitgehend unbenutzt. Die ausserordentliche Nutzung des Winterhalbjahrs 2019/2020 verweist auf die Potenziale der Räumlichkeiten.

Von Oktober 2019 - Januar 2020 nutzte ausserdem die Theatergruppe Burgdorf, jeweils am Montag und Donnerstag, 19.00 Uhr den Raum U1. Es handelt sich ebenfalls um eine ausserordentliche Nutzung.

Zwei weitere Nutzungen sind dokumentiert.

Üblicherweise sind die Räume im UG sehr wenig genutzt.

2.1.2 Kirchliches Zentrum Neumatt

Grosser Saal

Die Kirche führt Altersnachmittage und KUW durch. Der KUW findet 3x samstags im gesamten Parterre (Kirche, Saal, Foyer, Sakristei) statt. Ausserdem Einzelveranstaltungen wie Pfarrverein und Bezirksversammlung (wo Parkplätze gefragt sind)

Der Saal ist eine punktuell genutzte Ausweichmöglichkeit für die Schulen Burgdorf (Gymnasium und Oberstufe Gsteighof)

Die Pro Senectute nutzt die Saalfläche für Bewegungstraining

Der Cevi taucht hin und wieder aus dem UG auf und nutzt den Saal

Aus dem Quartier fanden im Winterquartal die Seniorenessen statt (In der Zwischenzeit wurden diese aufgehoben. Noch verifizieren.)

Zwei Versammlungen privater Trägerschaften (OL-Verein, Swiss Re)

Insgesamt ca. 80 Termine in einem halben Jahr. **Der Saal ist unterbelegt.**

Mehrzweckraum EG (Sakristei)

Insgesamt 8 Belegungen zwischen Sommer- und Herbstferien

Insgesamt 34 Belegungen zwischen Herbstferien und Weihnachten

Insgesamt 8 Belegungen im Januar 2020

Total: 50

Davon:

Mehr als die Hälfte der Belegungen betreffen die KUW. Teils auch Samstag und Sonntag.

Sitzungen des Mitarbeiter*innenforums

Im November und Dezember ca. 10 Termine "Probe Szenerie Burgdorf". Vorübergehende Nutzung.

Einige wenige Belegungen in Zusammenhang mit Belegungen des Saals (bspw. durch Pro Senectute)

6 Tage mit je zwei Belegungen

1 Tag mit je drei Belegungen

Unterbelegung

Mehrzweckraum UG

Es gibt etwas mehr als 20 Nutzungen der KUW. der Raum ist meistens zusammen mit dem Mehrzweckraum EG und dem Saal reserviert. Das Zeitfenster pro Reservation ist nicht erkennbar.

Im Januar 3 Termine der Szenerie Burgdorf. Vorübergehende Nutzung.

Starke Unterbelegung

2.1.3 Zentrale Erkenntnisse

Im Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse ist der grosse Saal wochentags gut belegt (Kinder-/Jugendtanz, Kirchenchor, Gymnastik und kirchliche Anlässe. In den übrigen Räumen besteht terminlich sehr viel Spielraum, insbes. auch im kleinen Saal. Das Haus ist an Wochenenden wenig belegt. Im Kirchlichen Zentrum Neumatt bilden die KUW sowie vereinzelte Veranstaltungen der Kirchgemeinde und des Cevi einen Schwerpunkt. Wenige externe Nutzungen. Oft findet tageweise nichts statt.

Die bereits während der Erarbeitung der Strategie festgestellte Unterbelegung der Kirchgemeindegemeinschaften wird durch die Analyse der Raumbelagungen von August 2019 bis Januar 2020 fassbarer. Auch die Unterbelegungen werden von den Beteiligten unterschiedlich gewertet. Aus der Perspektive «Entstehen- und Keimen-Lassen» wird zurecht immer wieder betont, dass es Inseln in den einzelnen Häusern gibt, während derer viel läuft und kirchliches Leben intensiv erlebt werden kann. Es kommt hin und wieder auch zu Engpässen – dass Raumbelegungswünsche nicht erfüllt werden können.

Aus der Perspektive «Gestalten und Führen» stehen angesichts der Tatsache, dass Lebens-, Arbeits- und Wohnräume ein knappes, immer teurer werdendes Gut darstellen, auch Fragen der Raumbewirtschaftung im Vordergrund: Soll die Kirchgemeinde ihre zentral gelegenen, zumeist auf hohem Niveau erhaltene Bausubstanz nicht stärker nutzen bzw. zur Nutzung zur bereitstellen?

Auf dem Hintergrund der Analysen besteht bei einer stärkeren Öffnung der Liegenschaften für externe Nutzende keine Gefahr, dass die aktuell stattfindenden Belegungen der Kirchgemeinde keinen Platz mehr finden könnten. Den Spitzen der KUW-Belegungen kann mit drei bis vier Mehrzweckräume, die für Unterricht bemessen und eingerichtet werden, Rechnung getragen werden. Ausserdem ist Unterricht auch in weiteren Räumen - bspw. in der neu gestalteten Neumattkirche oder im Jugendraum - möglich.

Im Rahmen von Beleben&Sanieren geführte Gespräche mit Schlüsselpersonen zeigen, dass Räume für Aktivitäten mit Platzbedarf ausserhalb von Wohnungen in Burgdorf ein gefragtes, wertvolles Gut sind. Die Reformierte Kirche kann mit einem geöffneten Betrieb an ihren drei Standorten Wesentliches zum Wohlergehen der Bevölkerung beitragen.

2.2 Konzeption eines geöffneten Betriebs

Als Ergebnis der Umsetzungsplanung wurde im September 2020 für die Stossrichtung «Beleben und Sanieren» provisorische, inhaltliche Schwerpunkte für die Nutzung der drei Standorte formuliert:

- Kirchbühl (Stadtkirche und Pfarrhaus): Feiern und Kultur
- Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse: Treffpunkt/Veranstaltungen und niederschwellige Beratung
- Kirchliches Zentrum Neumatt: Jugend, Freizeit, Spiritualität

Ausserdem wurde festgehalten, dass ein Teil der Räume in Kooperation mit Partnerorganisationen genutzt werden könnte.

2.2.1 Perspektive auf das Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse

Veränderte Voraussetzungen

- Die Jugendarbeit wird in der Neumatt angesiedelt, im Hinblick auf Synergien mit dem Cevi, mit der (neuen) Familienarbeit
- Roundabout und Break-Dance werden in der Neumatt angesiedelt, im Hinblick auf Synergien mit der Jugendarbeit
- Auch Gymnastik- und Therapieangebote (Vermietungen) werden tendenziell in die Neumatt verlegt

Schwerpunktsetzung Veranstaltungen

- Der grosse Saal, zentral in Burgdorf gelegen, wird vermehrt für Tagungen, Konferenzen, Bildungsveranstaltungen der Kirche und anderer genutzt (aktive Bewirtschaftung)
- Der kleine Saal ist ein attraktiver Raum für Kirchgemeinderatssitzungen (und Sitzungen/Treffen vergleichbarer Grösse)
- Mehrzweckräume für die KUW
- Der kleine Saal und Mehrzweckräume können für grosse Tagungen/Konferenzen genutzt werden

Schwerpunktsetzung *Treffpunkt*

- Der bestehende Betrieb «Offenes Haus» bildet einen Baustein der Idee *Treffpunkt* (dienstags mit Schwerpunkt Migrationsarbeit)
- Ein zweites *Treffpunkt*-Angebot ist für die Zielgruppe ab 60 an einem anderen Wochentag angedacht (der Aufbau ist im Aufgabenbeschrieb der Sozialdiakoniestelle Alter ab 2022 vorgesehen)
- Angedacht ist eine generelle Öffnung des Eingangsbereichs im Sinne von Eintreten – Ruhen/Verpflegen – Sich-Austauschen, Zusammenarbeiten.

Schwerpunktsetzung *Beratung (niederschwellige)*

Die Sozialdiakonie mit ihren Facetten – Sozial- und Finanzberatung, Migrationsspezifisches, Alters-/Generationenspezifisches, Seelsorge, Ehe-, Paar und Familienberatung ist im Haus sichtbar und gut erreichbar.

Verwaltung/Sekretariat

Das Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse wird zu einem alltäglich belebten Haus. Hierhin gehört auch die zentrale Informationsstelle (wie bisher mit einer regelmässigen Erreichbarkeit). Synergien im Hinblick auf das Vermitteln von Dienstleistungen (bspw. Raumvermietungen, Beratungen, Anliegen der kirchlichen Mitarbeitenden und des Kirchgemeinderats) und im Hinblick auf die Öffentlichkeitsarbeit sind wichtig.

Hauswartung

- Der belebte Betrieb löst ein grösseres Arbeitsvolumen aus.
- Neu wird mit Arbeitskräften der Arbeitsintegration gearbeitet (Anleitung, Begleitung, Aufsicht).
- Teil Leitung und Koordination nimmt gegenüber Reinigen und Bereitstellen zu.

2.2.2 Perspektive auf das Pfarrhaus Kirchbühl und den Kirchenvorplatz

Veränderte Voraussetzungen

Wenn die Verwaltung und die Ehe-, Paar- und Familienberatung an die Lyssachstrasse verlegt werden, wird im Hochparterre des Pfarrhauses Platz frei. In den Abwägungen und während der Begehungen hat sich als passender Ersatz der Einbau einer Wohnung im Hochparterre des Pfarrhauses herauskristallisiert. Diese Wohnung kann an kirchennahe Personen oder Dritte vermietet werden. Wegen der vergleichsweisen dezentralen Lage und der Zugangsbarrieren für Mobilitätsbehinderte sind die Nutzungsmöglichkeiten des Hochparterres für öffentliche Zwecke eingeschränkt.

Schwerpunktsetzung Feiern und Kultur

Es braucht in der Nähe der Stadtkirche weiterhin einen Mehrzweckraum in Zusammenhang mit Veranstaltungen in der Kirche (bspw. Einsingen vor Konzerten), evtl. Nutzung durch die KiK
 Es braucht genügend öffentliche Toiletten. Eine behindertengängige Toilette fehlt. Der Einbau in der Pfrundscheuer scheint möglich. In der Kirche sind solche räumlichen Veränderungen eher unpassend und vermutlich aus denkmalpflegerischer Sicht nicht möglich.
 Nutzen des Waschhauses als kleiner Versammlungsraum; Einbau einer Gastronomie-Infrastruktur (Getränke, Speisen wärmen, Tische und Stühle), Nutzung des Vorplatzes für Kirchenkaffee, Apéros nach Feierlichkeiten in der Kirche, Feste, ...

2.2.3 Perspektive auf das Kirchliche Zentrum Neumatt

Veränderte Voraussetzungen

Schwerpunktsetzung Familienzentrum, Jugendarbeit und Quartierkirche

Bereits im Prozess der Strategie-Entwicklung wurde im Mai 2019 während der Meielisalp-Retraite die Idee eines Zentrums für Familien in der Neumatt erörtert. In der Umsetzungsplanung 2020 wurde dieser Schwerpunkt mit den Stichworten "Jugend, Freizeit, Spiritualität" beschrieben (siehe in diesem Bericht S. 7).

Im Rahmen von Beleben&Sanieren haben der Jugendarbeiter David Kempfer und die Gemeinwesen-arbeiterin Regula Etzensperger zu diesem möglichen Vorhaben ein Arbeitspapier verfasst.⁹ Als Stoss-richtung formulieren sie: "Wir sind der Überzeugung, dass es wertvoll ist das 1962 erbaute Gebäude im Quartier Burgdorf Nord mit neuem Leben zu bereichern. Die Vision ist es, aus dem kirchlichen Zentrum Neumatt einen Ort zu machen, wo sich Menschen und insbesondere Jugendliche und Familien ungezwungen treffen können, ein Ort, wo diverse Begegnungen stattfinden können, ein Ort, der dem Potential für gemeinsames Neues Rechnung trägt und der einen bedingungslosen und niedrigschwiligen Zugang zu unserer Kirchgemeinde bietet."

Begründet wird die Schwerpunktsetzung damit, dass Familien bisher in den Gebäuden der Kirche keinen spezifischen Ort hätten. Weiter wird ausgeführt: "Aus der 2018, im Rahmen des Strategieer-arbeitung durchgeführten Bedarfserhebung wissen wir auch, dass Familien, gerade auch mit kleinen Kindern, in den Angeboten der Kirchgemeinde und allgemein in Burgdorf unterbedient sind." In der Erhebung gab es Anzeichen dafür, dass ein Bedürfnis für ein solches Angebot vorhanden wäre.

In der Folge wird formuliert, dass das Kirchliche Zentrum Neumatt sich gezielter als bisher an zwei Zielgruppen wenden soll:

- Kinder und Jugendliche im Alter zwischen 10 und 20 Jahren
- Familien, d.h. erwachsene Betreuungspersonen von Kindern

Im Kirchlichen Zentrum Neumatt würden zwei Herzen schlagen. Im Erdgeschoss ein Familienkaffee und im Untergeschoss der Jugendraum als Begegnungsort für Kinder und Jugendliche. An diesen zwei Orten sollen zusammen mit den Gästen und Besucherinnen und Besuchern in partizipativen Prozessen lebensnahe zeitgemässe und innovative Formen und Angebote für Gemeinschaft, Unterstützung Befähigung und Spiritualität entstehen. Die Mitarbeitenden der Kirche möchten die Grundstrukturen legen, jedoch dann den Raum offenlassen, so dass sich die Bedürfnisse und Anliegen der Zielgruppen darin manifestieren können. Dementsprechend wird das Angebot mit der Zeit weiter ergänzt, erweitert und angepasst.

Das ausgebaute Engagement der Quartier- und Jugendarbeit in der Neumatt würde eine Reduktion der Präsenz der Reformierten Kirche im Quartier Gyrischachen mit sich bringen. Die Neumatt wird zum Ausgangs- und Stützpunkt der Aktivitäten. Die Quartier- und Jugendarbeit wirkt dennoch weiterhin im Gyrischachen-Quartier. Das Verhältnis der Arbeit am Stützpunkt Neumatt zur Arbeit im weiteren Gemeinwesen wird konzeptuell noch verfeinert ausgearbeitet.

Erste (exemplarische) Konkretisierung im Arbeitspapier von Kempfer/Etzensperger: Es wird ein Kaffee mit regelmässigen Öffnungszeiten betrieben. Das Kaffee dient als Treffpunkt und ermöglicht Gespräche und das Knüpfen und Pflegen sozialer Kontakte. Bei schönem Wetter wird auch der Vorplatz bespielt. Im Kirchenraum gibt es eine Spielecke für Kleinkinder im Saal einen für Kinder über 3 Jahren. Beide sind abbaubar und können verstaut werden.

Im Naturboden Keller des Untergeschosses wird ein Indoor-Spielplatz mit Sandkasten Anlage und Bobby Car Strecke gebaut, der als weiteres Herausstellungsmerkmal des Kaffees dient.

⁹ Siehe "Jugend und Familien in der Neumatt". Erster Entwurf des Arbeitspapiers von David Kempfer und Regula Etzensperger vom 24. Juni 2021.

In den Jugendräumen des Untergeschosses findet man Billard und Tischfussball, bequeme Sofas und einen ausgestatteten Musikraum. Die Fensterfront erlaubt eine Öffnung des Settings gegen aussen. Der untere Eingang bietet zudem Möglichkeit für ein separates Kommen und Gehen. Die Räumlichkeiten werden regelmässig durch Angebote bespielt, können aber von der Zielgruppe nach Absprache und Vereinbarung auch autonom genutzt werden.

Umsetzung Raumprogramm

In Zusammenhang mit der Schwerpunktsetzung Familienzentrum, Jugendarbeit, Quartierkirche wurden im Prozess Beleben&Sanieren der letzten Monate die folgenden Anpassungen an Gebäuden und Umschwung erörtert (vgl. ausführlich Abschnitt 3.2.3):

- Familienzentrum im Erdgeschoss: Kirche und Saal als verbindbare räumliche Einheit für flexible Nutzungen zwischen Gottesdienstraum und Kaffee
- Zwei Arbeitsplätze Sozialdiakonie im Erdgeschoss und ein Besprechungsraum (zwei Räume auf der Fläche der heutigen Sakristei)
- Mehrzweckraum/Unterrichtsraum (EG). Unterricht kann auch im Jugendraum (UG) sowie in der Kirche und im Saal stattfinden
- Neuer Jugendraum im Untergeschoss, zusätzlich zu heutigen Cevi-Räumlichkeiten (Hintergrund ist ein stärkeres Zusammenwirken mit dem Cevi)
- Indoor-Spielplatz im Raum mit Sandboden unter der Kirche (erfordert zweiten Treppenzugang)

Bereits während der Phase Umsetzungsplanung wurde die weitläufige und abwechslungsreiche Aussenumgebung in die Überlegungen einbezogen. In der Neugestaltung soll mit den Potenzialen, die die Umgebung bietet, gearbeitet werden - bspw. stärkere Betonung der Verbindung von Kirchenraum und grünem Aussenraum oder Einbezug des vorbeifliessenden Wassers in die Aussenanlage. Der Aussenraum Südseite soll für die Nutzung durch Jugendliche zur Verfügung stehen.

Zur Belegung des Orts als Quartierkirche und Ort der Spiritualität könnten als Akt mit Symbolkraft die heute grell klingenden Glocken revidiert werden (ein Traktandum, das die Baukommission seit längerem beschäftigt).

2.3 Hauswartung und Arbeitsplätze Arbeitsintegration

In einem geöffneten, belebten Betrieb verändern sich die alltäglich anfallenden Arbeiten der Hauswartinnen/Sigristinnen. Grundsätzlich vermehren sich die Aufgaben:

- Der Aufwand für die Koordination, für die Anleitung von Benutzerinnen/Benutzern und für die Administration steigt
- Durch die stärkere Nutzung der Räume steigt der Reinigungs- und Wartungsbedarf
- Eine gesteigerte Raumbelastung bedeutet längere Betriebszeiten, je nach Betriebsordnung auch vermehrt an Wochenenden.

In den 1980er-Jahren ist im Schweizer Sozialwesen die Arbeitsintegration entstanden. In Programmen werden Langzeitarbeitslose und Leistungsbeeinträchtigte in Arbeitsprozesse integriert, teils mit dem Ziel, nach einer gewissen Zeitspanne eine Stelle mit üblichem Leistungsniveau antreten zu können. In Burgdorf bietet die Stiftung intact in diesem Sinn geschützte Arbeitsplätze an – bspw. in der Velostation oder im Landhaus (früher bts). Weitere Arbeitsplätze mit gezielt angepassten Leistungsanforderungen bietet in Burgdorf bspw. auch das Hotel Orchidee einigen Bewohnerinnen/Bewohnern der Stiftung Lebensart Bärau an.

Im Kontext dieser Entwicklungen ist die Idee entstanden, die Reformierte Kirche könnte Arbeitssettings für Menschen mit (temporär) reduziertem Leistungsvermögen anbieten. Arbeitsinhalte gäbe es

(bereits jetzt) einige: Reinigungsarbeiten, Räume bereitstellen, Laub rechen und Schnee schaufeln, mithelfen Mahlzeiten zuzubereiten, Präsenzdienste, administrative Routinearbeiten.
Herausforderungen könnten sein: Unregelmässige Arbeitszeiten, hohe Anforderungen an die Zuverlässigkeit, technische Fertigkeiten und die notwendigen Repräsentationskompetenzen. Gleichzeitig zeigen Beispiele an verschiedenen Orten, dass das Modell Arbeitsplätze mit reduzierten Leistungsanforderungen und Publikumskontakt funktionieren kann (Bsp. Velostation, Orchidee, Gemeinschaftszentrum Chäppu Träff Ittigen).

Zur Sondierung von Chancen und Herausforderungen von Programmarbeitsplätzen in der Reformierten Kirche Burgdorf fand anfangs Juli 2021 ein Gespräch mit den drei Sigristinnen Patricia Rüfenacht, Mirjam Trüssel und Fabienne Wyss sowie der Sozialdiakonin Judith Osterberger statt. Die Sigristinnen wären von der Neuerung direkt im Arbeitsalltag betroffen; Judith Osterberger ist bereit, konzeptuell an einer allfälligen Umsetzung zu arbeiten.

Ergebnisse des Gesprächs waren:

- Die Teilnehmerinnen sind bereit das Ansinnen zu prüfen. Sie sehen die Potenziale von Arbeitssettings mit leistungsreduzierten Arbeitnehmenden; sie thematisieren ebenso die oben genannten Herausforderungen
- Ein Arbeitssetting mit einer Person könnte unabhängig von Beleben&Sanieren aufgebaut werden. Im Kleinen könnten Erfahrungen gesammelt werden, die für eine umfangreichere Lösung (mit mehreren Arbeitsplätzen) nützlich sein könnten
- Die bereits genannten Arbeitsinhalte fallen an den drei Standorten punktuell an. Daher wäre es im aktuellen Betrieb sinnvoll, wenn die Person tageweise an den drei Standorten eingesetzt würde. Der Einbezug administrativer Routinearbeiten wäre sinnvoll.

Erste Abklärungen von Judith Osterberger ergaben, dass als Rahmen bspw. ein von intact organisiertes sechsmonatiges Praktikum in Frage käme. Weitere Beispiele möglicher Arbeitssettings – jenes der Orchidee Burgdorf und jenes der in Bern ansässigen Organisation Blindspot – werden in einem nächsten Schritt geprüft.

3 Teilprojekt Gebäude und Umschwung

3.1 Arbeitsschritte und Vorgehen zur Machbarkeitsstudie

Das Teilprojekt Gebäude und Umschwung wurde wesentlich durch unseren externen Partner, das Architekturbüro Graber Pulver, Bern, umgesetzt. Projektleiter war Architekt Thomas Fuhrer. Er hat uns bezüglich Vorgehens und Inhalten beraten und die in diesem Kapitel folgenden Analysen, Illustrationen und Pläne erstellt.

Ausgehend von den spezifischen Gegebenheiten der Reformierten Kirche Burgdorf als Auftraggeberin, welche von Anfang an eine breite Abstützung der Strategie und der Planung in der Gemeinde und bei den Mitarbeitenden gesucht hat, wurde das planerische Vorgehen gewählt. Zuerst wurden Analysen mit konventionellen Mitteln zur räumlichen Analyse verwendet (Nutzungsanalysen Kapitel 2, räumliche Analysen Abschnitt 3.1.1).

Dann wurden Szenographien zur Illustration verschiedener Nutzungsschwerpunkte pro Standort erarbeitet, um den Diskussionen in den verschiedenen Gremien Tiefe zu geben und konkrete Vorstellungen zu fördern. Dies im Wissen darum, dass es zu diesem Zeitpunkt nicht um Illustrationen fertig ausgearbeiteter Projekte gehen kann, sondern die Bilder als Hilfsmittel für die Diskussion dienen sollen (Abschnitt 3.1.2).

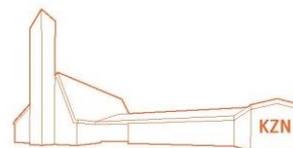
Den Vorläufigen Endpunkt der Machbarkeitsstudie bilden die Pläne für die drei betrachteten Standorte, teils in Varianten (Abschnitt 3.2). Basierend auf diesen Plänen wurden auch die Kosten berechnet (Kapitel 4).

3.1.1 Räumliche Analyse der drei Standorte Kirchbühl, Neumatt und Lyssachstrasse

In einem ersten Schritt der räumlichen Analyse wurden die drei Standorte Kirchbühl, Neumatt und Lyssachstrasse in Burgdorf verortet und nach ihren Hauptmerkmalen beschrieben.



Jedes Gebäude hat seine individuelle Entstehungsgeschichte, Bezug zum jeweiligen Quartier und Funktion für die Kirchgemeinde. Eine erste Übersicht dazu ist im Folgenden dargestellt.



Lage	ausserordentlich	zentral	peripher
Nettogeschossfläche	540 m ²	1577 m ²	1343 m ²
Funktionen	Verwaltung / Wohnen Beratung	Veranstaltungen / Ausbildung Büro / Jugend / Wohnen	Veranstaltungen / Ausbildung Jugend / Wohnen
Flexibilität	klein	hoch	mittel
Erweiterungspotential	unmöglich	begrenzt	klein
Durchmischung	klein	hoch	mittel
Symbolkraft	gross	klein	mittel
Bausubstanz	1728 gut erhalten	1941 saniert	1962 unsaniert
Denkmalschutz	schützenswert	erhaltenswert	schützenswert

Einschätzung Gebäude

Pro Liegenschaft wurden die wichtigsten Charakterisierungen der Entstehung zusammengetragen.



Bewertung: **erhaltenswert, K-Objekt**
Geschützt gemäss Vertrag vom 22.04.2009

Beschreibung

Gemeindehaus der Reformierten Kirchgemeinde, erbaut 1940/41
Klarer Massivbau über L-förmigem Grundriss parallel zur Lyssachstrasse stehender Hauptbaukörper mit charakteristischen Saalfenstern und zeittypischem Schriftzug im OG.
Rechtwinklig zur Strasse eingeschossiger Trakt mit offener Vorhalle.
Die für die Kriegsjahre typische Kargheit wird unterstrichen durch das Satteldach und die scharf in die Mauern geschnittenen Fenster mit knapp sitzenden Granitgesimsen.
Im Treppenhaus Wandbild von W. Christen. In der Vorhalle zierlicher Brunnen nahe dem Vorgarten.
Das geschickt in die Strassenbiegung platzierte Kirchgemeindehaus schlägt stilistisch den Bogen von der Landi-Moderne zur Architektur der 1950er Jahre und ist neben dem Silogebäude an der Kirchbergstrasse 11 einer der ganz wenigen qualitativollen Bauten dieser Zeit in Burgdorf.

Bauinventar Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse 2

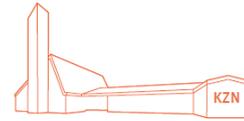


Bewertung: **schützenswert, K-Objekt**
Baugruppe: **Geschützt gemäss RRB 1486 vom 27.10.2010 A (Burgdorf, Altstadt)**

Beschreibung

Pfarrhaus von 1727/28, nach Projekt des bekannten Werkmeisters Dünz; Renov. 1824; umgebaut u. rest. 1977
Stattliches Barockgebäude unter hohem Walmdach.
Wohlproportionierter Putzbau mit ausgewogenen Sandsteingliederungen.
Anspruchsvolle Hauptfassade mit grosszügiger, axierter Befensterung; Fenster mit kräftigen Bänken u. kleinteiliger Sprossierung mittels wulstförmigen Kreuzstöcken und Diamantbossen.
Die südseitige, gerade verdachte Mitteltür mit Stichbogensturz ist über eine zweiläufige Freitreppe erreichbar.
Eines der grössten bernischen Pfarrhäuser des 18. Jh., vgl. die gleichzeitigen Berner Campagnen.
Aussergewöhnliche Stellung: nordwestlich auf die ehemalige Stadtmauer (Kirchbühl/Grabenstrasse) aufgesetztes Eckmonument mit prächtiger Aussicht.
Benachbart die Stadtkirche Kirchbühl 24. Zum vorzüglichen Pfarrensemble gehören der Brunnen, das Waschhaus und die Pfarrscheune Nummer 27 und 29.

Bauinventar Pfarrhaus Kirchbühl 26



Bewertung: **schützenswert; K-Objekt**

Beschreibung

Kirchliches Zentrum Neumatt, erbaut 1961/62

Hofbildende, gegen Westen offene Anlage mit zwei niedrigen Trakten im Osten und Süden (Saal, Unterrichtsräume, Wohnung) und der Kirche unter hohem asymmetrischem Satteldach im Norden.

Von den in rotem Sichtbackstein ausgeführten Bauten mit Kupferdächern hebt sich wahrzeichenhaft ein eleganter, der Schmalseite der Kirche angefügter Beton-Campanile mit leicht wirkenden Trägern ab.

Die gegen den Hof geschlossenen Bauten öffnen sich durch grosse Fenster gegen aussen.

Sehr schöner, weiter Kirchenraum mit offenem Dachstuhl und grosszügiger Glasfront gegen den Allmändbach.

Schlichte, zeitgemässe Ausstattung.

Hof mit zeittypischen Granitplatten und niedrigem 2-Becken-Brunnen in moderner Formensprache.

Der unaufdringliche Bau gehört zu den besten Vertretern der Architektur der 1960er Jahre in Burgdorf.

Bauinventar Kirchliches Zentrum Neumatt Willestrasse 6

3.1.2 Darstellung möglicher Nutzungsschwerpunkte der Standorte mittels Szenographien

Bereits in der Erarbeitungsphase der Strategie kristallisierten sich für die drei Standorte Kirchbühl, Neumatt und Lyssachstrasse Nutzungsschwerpunkte heraus, welche aufgrund der räumlichen Gegebenheiten als besonders passend erscheinen. Diese Nutzungsschwerpunkte wurden zuerst textlich als eine Art Arbeitsthese beschrieben. Für den Standort Kirchbühl war der Titelbegriff „Feiern und Kultur“, für die Lyssachstrasse „Veranstaltung und Beratung“ und für die Neumatt „Jugend und Spiritualität“.



Potential Nutzungen

Bald kam die Notwendigkeit auf, konkreter und spezifischer zu planen, um in der Machbarkeitsstudie weiterzukommen. Um diesbezüglich eine breite Abstützung und Mitwirkung zu erhalten, wurde das Mittel der Szenographien gewählt. Dabei hat Thomas Fuhrer neben seinem Hauptberuf als Architekt auch noch seine ausgezeichneten Fähigkeiten als Illustrator bewiesen. Die Szenographien wurden in der Projektsteuerungsgruppe und im Kirchengemeinderat inkl. allen Interessierten präsentiert und diskutiert.

Im Folgenden werden alle erarbeiteten Szenographien wiedergegeben. Illustrativ wird beim ersten Bild, dem Saal der Neumatt auch der Erarbeitungsprozess dargestellt. Das erste Bild zeigt eine unbearbeitete Photographie, wenn auch in etwas ungewohnter Perspektive: Man schaut vom Kirchensaal über die halb abgesenkte Wand in den grossen Saal. Bereits diese Perspektive auf den heutigen Bestand zeigt ein grosses vorhandenes Potential für das Zusammenspiel dieser beiden Räume. Diese in der ursprünglichen Konzeption der Gesamtanlage angelegte Verbindung ist in der heutigen Nutzung etwas in Vergessenheit geraten.



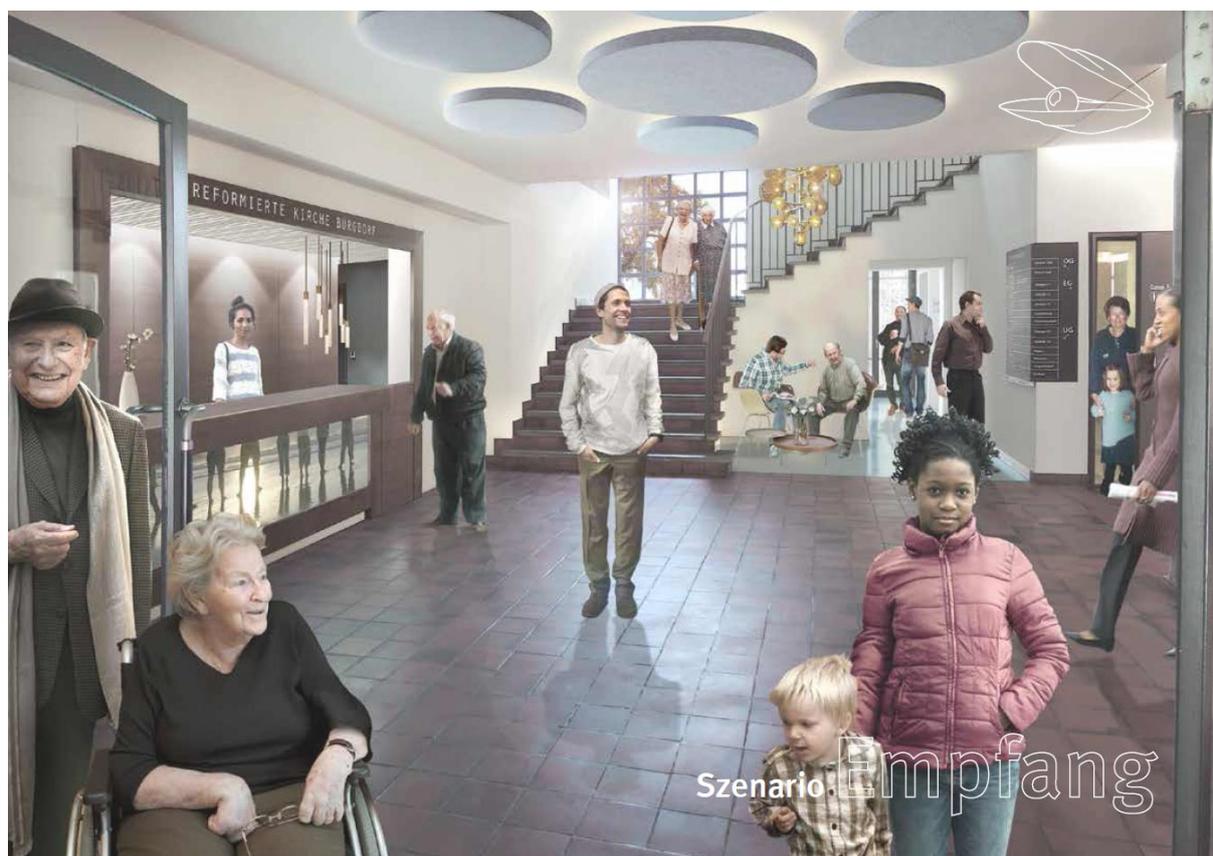
In der bearbeiteten Szenographie wird dem Leitspruch „Beleben und Sanieren“ Rechnung getragen. Der Kirchenraum wird neu gedacht mit variablen Nutzungen, viel Leben und einem Kaffee an der Schnittstelle zum grossen Saal. Wie an diesem Bild deutlich wird sollte inhaltlich „Beleben“ vor „Sanieren“ kommen. Dass die technischen und baulichen Aspekte längerfristig vorausgedacht werden müssen ist dabei selbstverständlich.



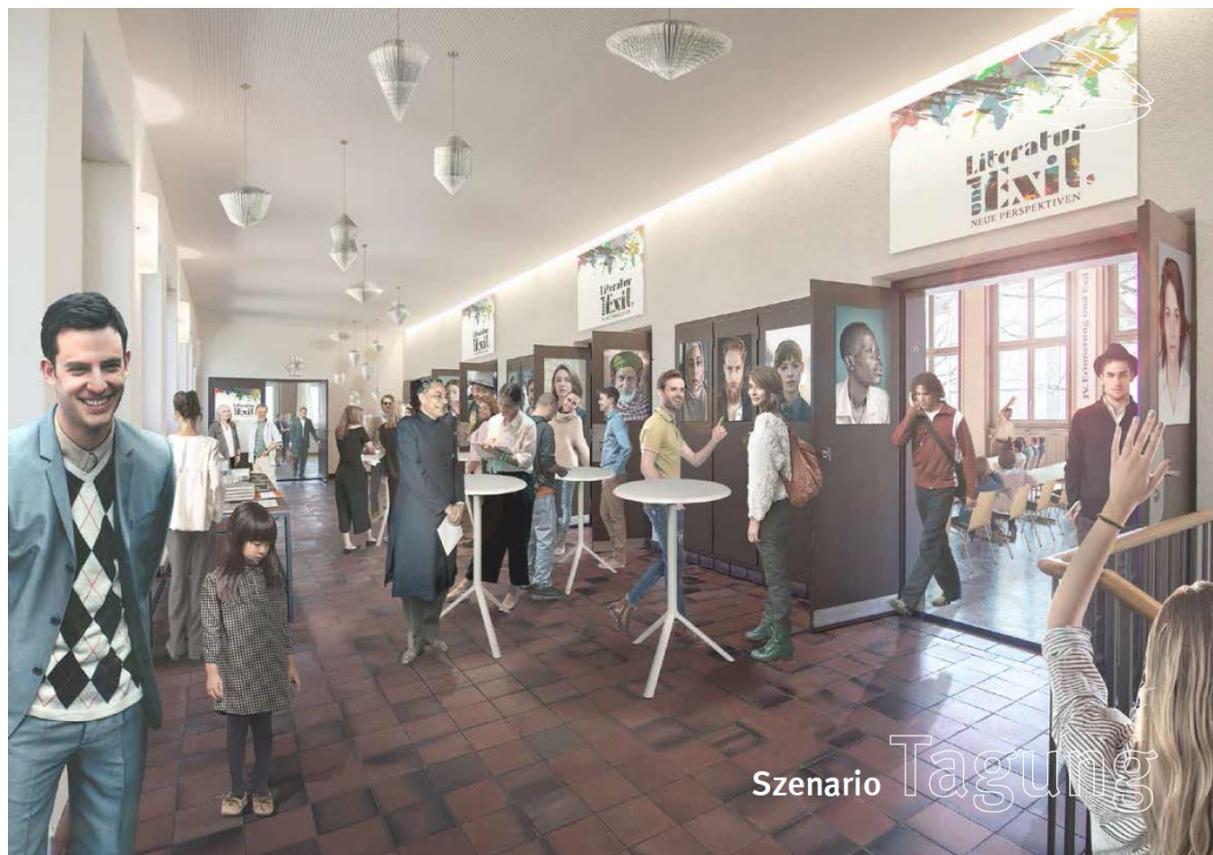
Eine zweite Szenographie betrifft auch die Neumatt, diesmal im Aussenraum auf der Westseite. Die Jugendarbeit der Reformierten Kirche würde ihren Basisstandort von der Lyssachstrasse in die Neumatt verlegen und Synergien mit dem bereits am Standort präsenten CEVI gewinnen. Auf dem Bild zeigt sich, dass viele der in der Analyse von Jugendarbeiter David Kempter genannten Anforderungen für die Räume der Jugendarbeit (wie z.B. leicht zugänglicher und einsehbarer Standort) in der Neumatt gegeben sind.



Die beiden Szenographien zum Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse versuchen sich den gesuchten Charakteristika für diesen Standort anzunähern. Neue Nutzungsschwerpunkte an der Lyssachstrasse gruppieren sich um die Themen Alter, Migration und Verwaltung. Auch an dieser Stelle sei nochmals erwähnt, dass die Szenographien vor den Plänen der Machbarkeitsstudie erstellt wurden und keinesfalls den Anspruch auf architektonische Richtigkeit in allen Belangen erheben. Das erste Bild zeigt den wichtigen Eingangsbereich mit einem neuen Empfang und der Möglichkeit für vielfältige Begegnungen. Mitarbeitende und Ratsuchende, Pfarrpersonen und Verwaltungsangestellte, KirchgemeinderätInnen und Gemeindemitglieder gehen hier ein und aus, begegnen sich geplant oder auch zufällig und finden im Kirchgemeindehaus Raum dafür.



Die Szenographie über das Foyer zum grossen Saal im Obergeschoss des Kirchgemeindehauses regt an, dass dort neben den kircheneigenen Veranstaltungen auch externe Veranstaltungen denkbar wären. Diese Nutzungen könnten aufgrund der sehr zentralen Lage des Kirchgemeindehauses in Burgdorf sehr gefragt sein, entsprechende Mieteinnahmen generieren und im besten Fall auch inhaltliche Impulse an die Ref. Kirche zurückspielen.



Die erarbeitete Szenographie mit dem Pfarrhaus Kirchbühl im Blick weist darüber hinaus auf das grosse Potential des Aussenraums und das Ensemble um die Stadtkirche hin: Die Pfrundscheuer und das Waschhaus sind bisher nur marginal genutzt, haben aber aufgrund ihrer Lage ein enormes Potential zur Belebung des Ensembles. Die Analyse hat gezeigt, dass im Umfeld bereits bestehender Nutzungen (Gottesdienste, Konzerte, Hochzeiten, Individualbesucher der Kirche etc.) auch noch neue Nutzungen denkbar wären und dieses Potential genutzt werden soll. Darüber wird in den erarbeiteten Plan-Varianten später weiter nachgedacht.



3.1.3 Variantenbildung Nutzungen pro Standort in Planschemen

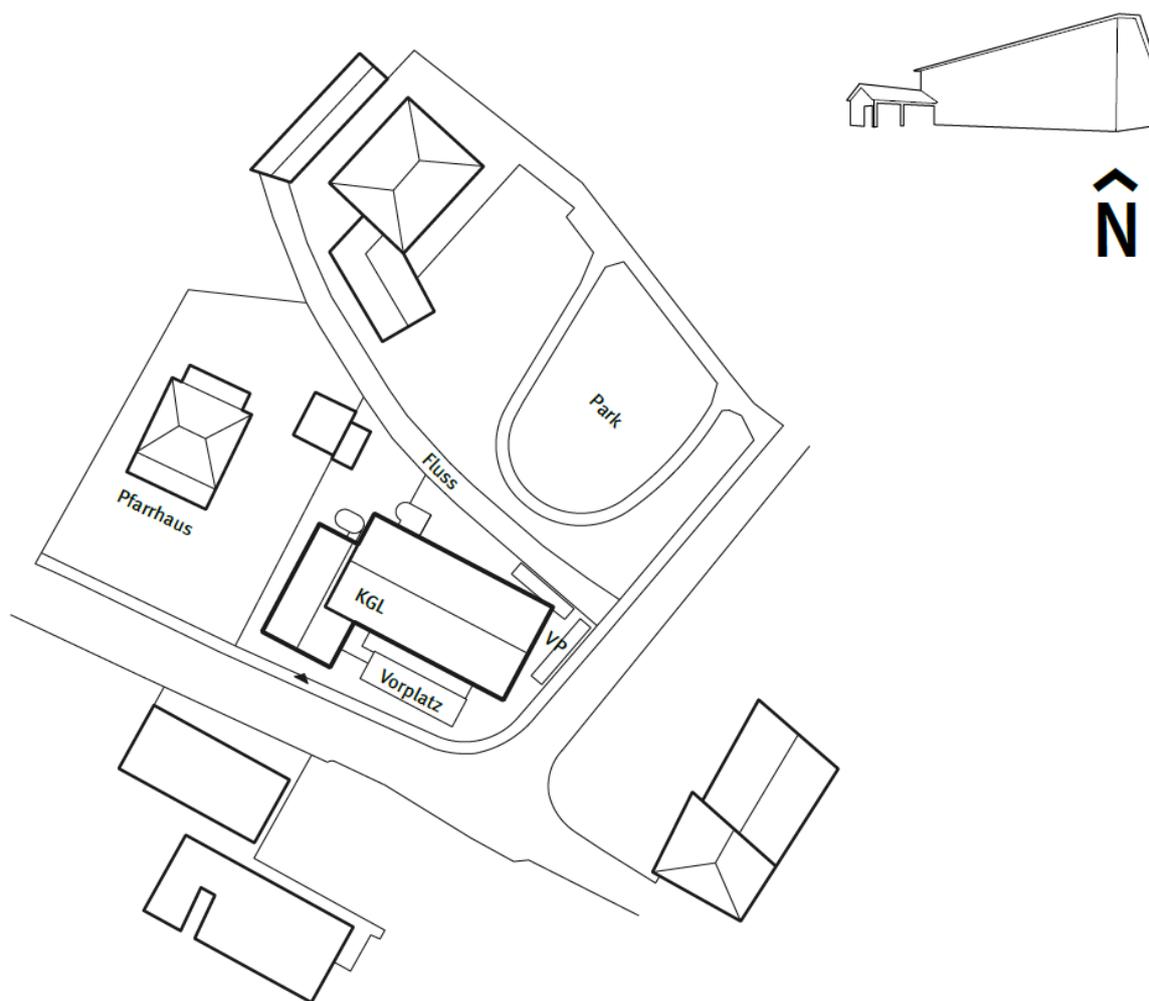
Der nächste Arbeitsschritt der Machbarkeitsstudie erfolgte wieder in konventioneller Manier. In Form von Planschemen 1:250 wurden pro Standort neben der planerischen Darstellung der Ist-Situation (im Anhang) zwei bis drei Varianten erarbeitet. Die Varianten wurden in der Projektsteuerungsgruppe intensiv diskutiert. Anlässlich einer Begehung der Liegenschaften vor Ort im Beisein von Architekt Fuhrer konnte sich die Projektsteuerungsgruppe ein präzises Bild der tatsächlichen Gegebenheiten machen und das Geplante in den richtigen Zusammenhang stellen. Auf Grund der Inputs aus der Projektsteuerungsgruppe wurden die Pläne noch leicht überarbeitet. Auch die Wünsche und Anregungen aus allen anderen möglichen Diskussionen sowie auch aus dem langjährigen Prozess der Erarbeitung der Strategie wurden einbezogen. Die gewählten Varianten sind im folgenden Kapitel 3.2 wiedergegeben.

3.2 Planerische Ergebnisse, räumliche Entwicklungsszenarien

Die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie sind zusammenhängend in Planschemen 1:250 dargestellt. Für das Kirchbühl und die Lyssachstrasse sind jeweils zwei Varianten dargestellt. Basierend auf diesen Plänen wurden auch die Kosten berechnet (Kapitel 4). Die Varianten pro Standort bilden ein zusammenhängendes Ganzes. Pro Standort braucht es aufgrund der Nutzungsverteilungen also je eine der dargestellten Varianten, wobei von der Nutzung her jeweils frei ist, welche gewählt wird. Die Präferenzen für eine Variante leiten sich eher aus der Optimierung der jeweiligen Standorte und dem Kosten-Nutzen-Verhältnis her.

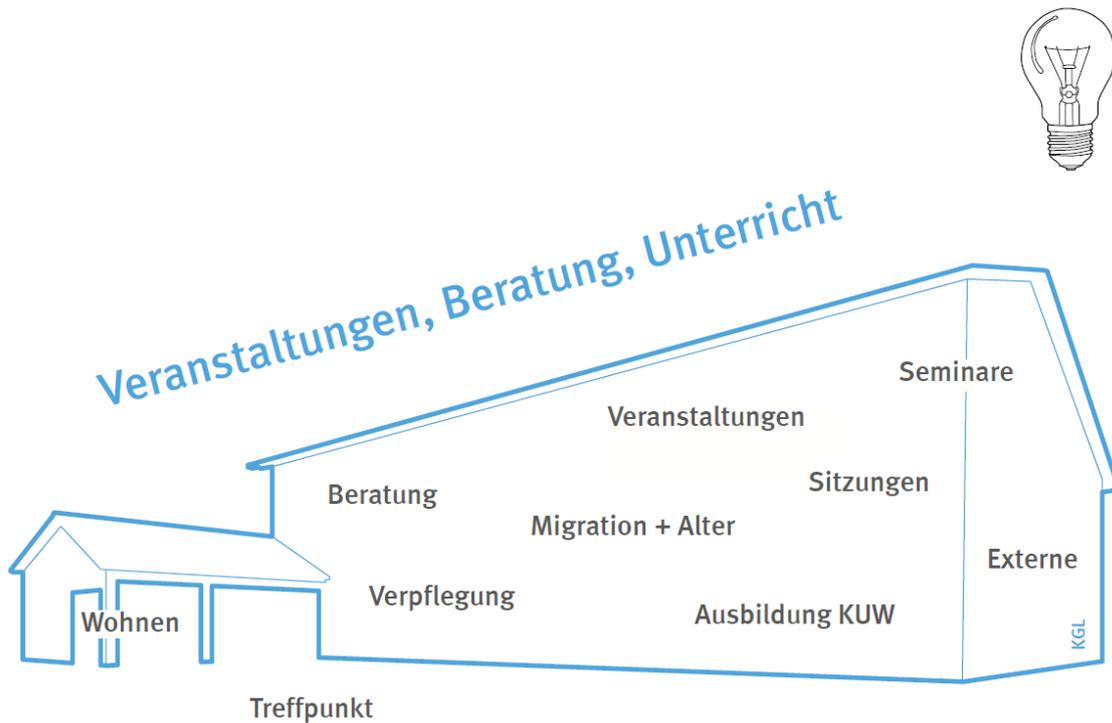
3.2.1 Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse

Das Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse 2 wurde in den Kriegsjahren 1941/42 erstellt und ist seither im Besitz der Reformierten Kirche Burgdorf. Das Gebäude ist denkmalpflegerisch als erhaltenswert eingestuft. Im Umfeld des Kirchgemeindehauses für die Kirche zu erwähnen ist die Nachbarschaft zum Pfarrhaus Lyssachstrasse 6. Gegenüber dem Kirchgemeindehaus liegt das Museum Franz Gertsch. Auf der anderen Seite des Kanals liegt ein öffentlicher Park mit Spielplatz. Das Kirchgemeindehaus liegt sehr zentral in Burgdorf in Gehdistanz zum Bahnhof.



Situation Lyssachstrasse 2

Als hauptsächliche Nutzungen für die Lyssachstrasse wurden die auf dem folgenden Schema beschriebenen festgelegt.



› Spielfeld „Lyssachstrasse“⁶⁶

Die **Variante 1** Lyssachstrasse enthält folgende Nutzungen:

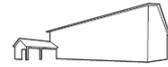
Obergeschoss: Grosser und kleiner Saal mit Foyer

Erdgeschoss: Eingangsbereich, Aufenthalt (Café), Büros, Sitzungs- und Beratungsräume, Wohnung

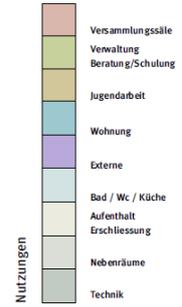
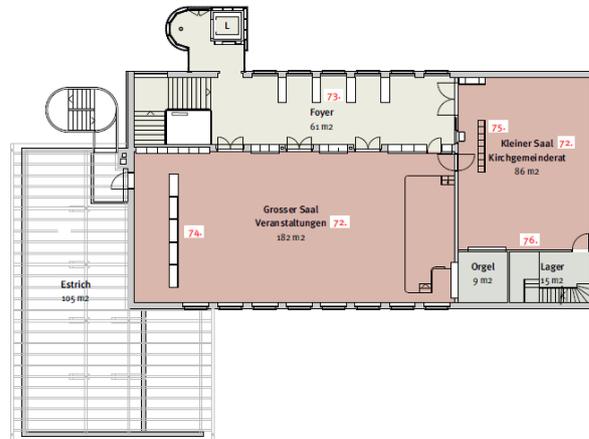
UG: Büros, Mehrzweckräume, Küche, externe Vermietung und Haustechnik

Hauptidee der Umgestaltung ist die Zusammenführung der Verwaltung mit einem Grossteil der anderen Mitarbeitenden der Kirchengemeinde zu einem Dienstleistungszentrum der Kirchengemeinde am zentralen Standort Lyssachstrasse. Synergien durch die Zusammenlegung werden sich erhofft (inhaltlich und organisatorisch).

Variante 1



Beratung / Verwaltung / Versammlung / Wohnen / Externe



KGL

Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse

Obergeschoss 1 : 250

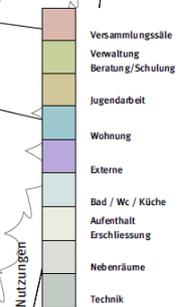
NGFOG 379 m²

NGF Total 1343 m²



Variante 1

Beratung / Verwaltung / Versammlung / Wohnen / Externe



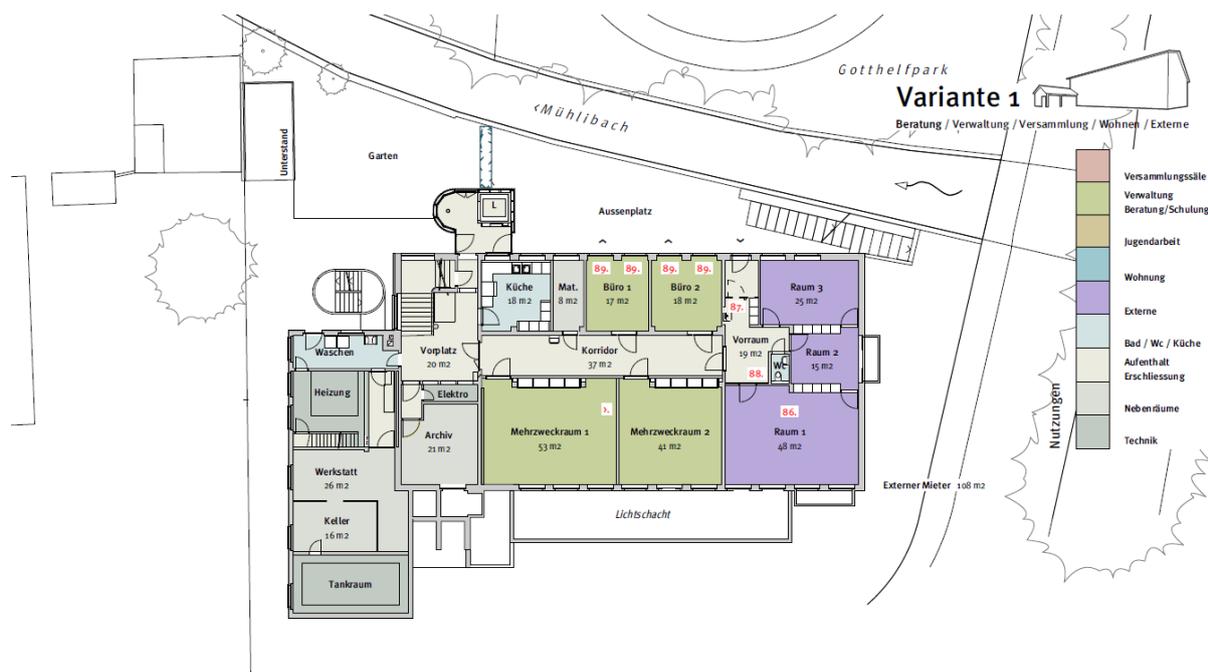
KGL

Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse

Erdgeschoss 1 : 250

NGF EG 480 m²

NGF Total 1343 m²



KGL

Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse

Untergeschoss 1 : 250

NGF UG 48,4 m²

NGF Total 134,3 m²

Die **Variante 2** Lyssachstrasse enthält folgende Nutzungen:

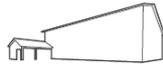
Obergeschoss: Grosser und kleiner Saal mit Foyer

Erdgeschoss: Eingangsbereich, Aufenthalt (Café), Büros, Sitzungs- und Beratungsräume

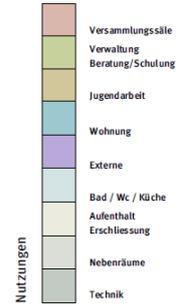
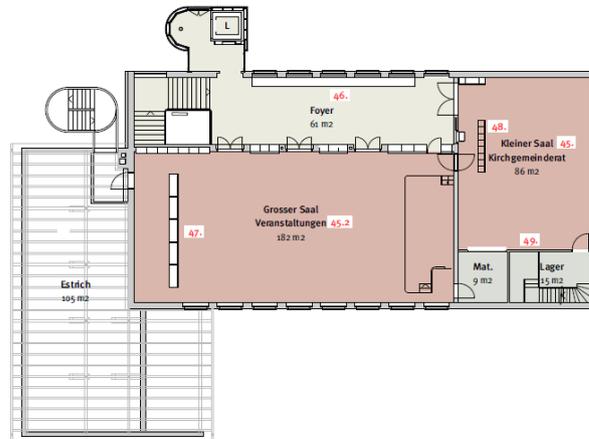
UG: Büros, Mehrzweckraum, Küche, externe Vermietung und Haustechnik

Hauptidee der Umgestaltung ist auch hier die Zusammenführung der Verwaltung mit einem Grossteil der anderen Mitarbeitenden der Kirchgemeinde zu einem Dienstleistungszentrum der Kirchgemeinde am zentralen Standort Lyssachstrasse. Synergien durch die Zusammenlegung werden sich erhofft (inhaltlich und organisatorisch). Diese Idee ist in Variante 2 noch stärker ausgearbeitet mit der Konzentration im Erdgeschoss ohne die heutige Wohnung. Die detaillierte Organisation der Büros und der Bezug zu den Räumen, in welchen die Beratungen stattfinden, sind in weiteren Planungsschritten noch zu erarbeiten. Im Untergeschoss wird dadurch mehr Platz für die externe Vermietung frei.

Variante 2



Verwaltung / Beratung / Schulung / Versammlung / Externe



KGL

Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse

Obergeschoss 1 : 250

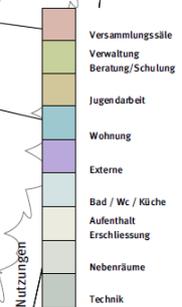
NGFOG 379 m²

NGF Total 1343 m²



Variante 2

Verwaltung / Beratung / Schulung / Versammlung / Externe



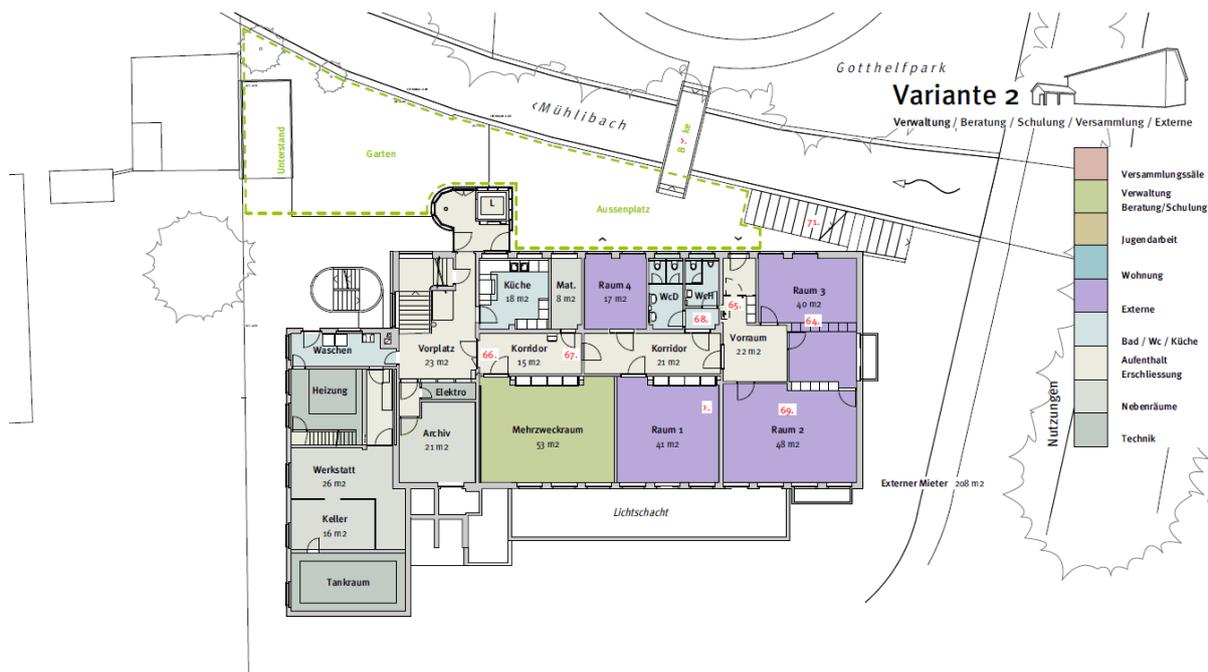
KGL

Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse

Erdgeschoss 1 : 250

NGF EG 480 m²

NGF Total 1343 m²



KGL

Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse

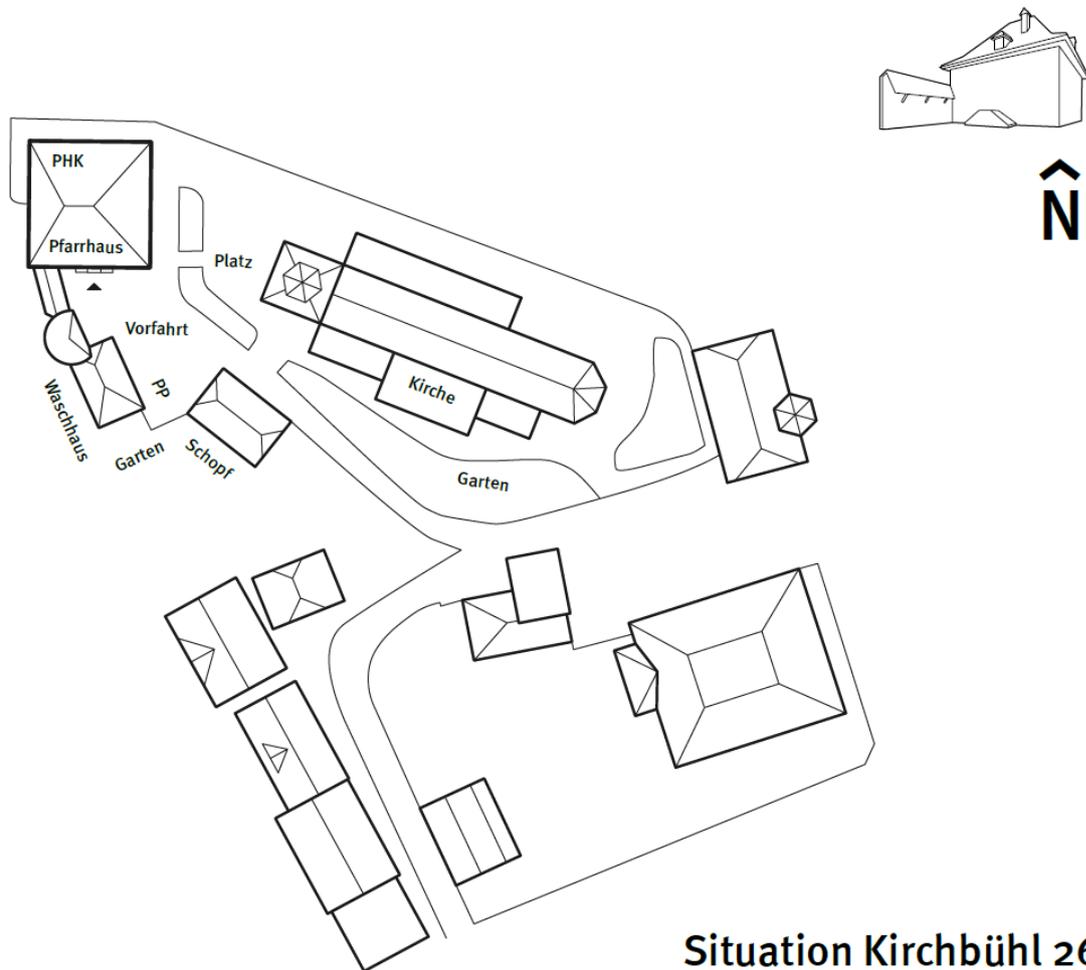
Untergeschoss 1 : 250

NGF UG 48,4 m²

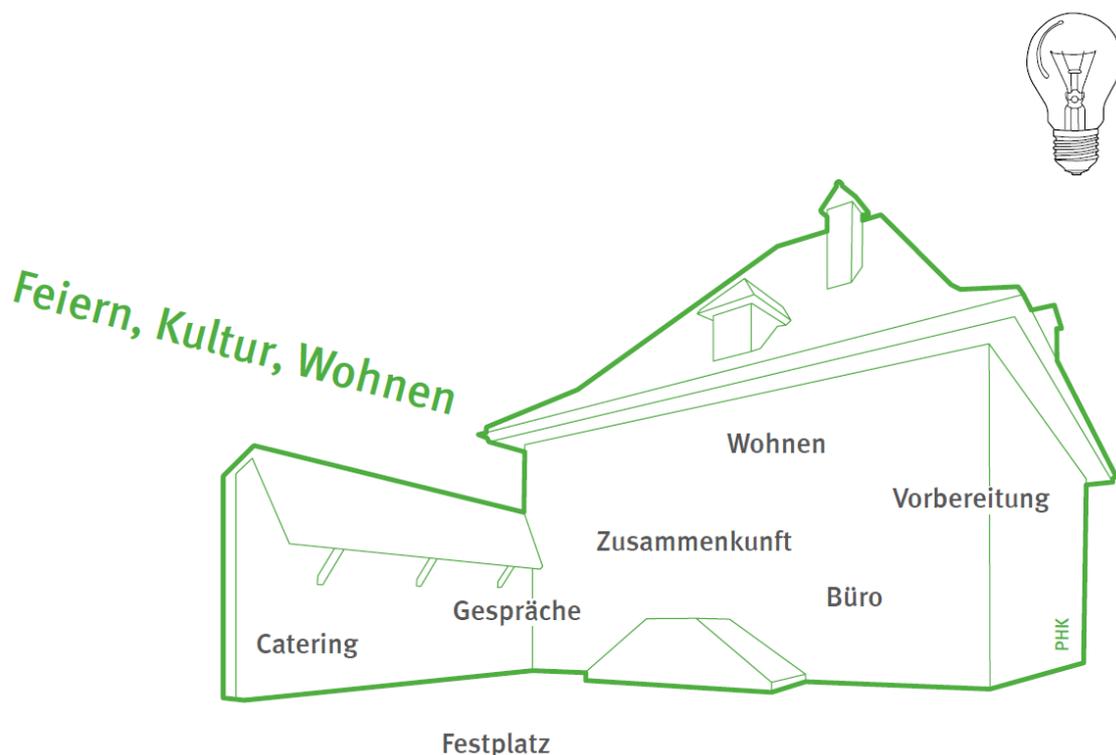
NGF Total 1343 m²

3.2.2 Pfarrhaus Kirchbühl, Stadtkirche, Kirchenvorplatz und Annexgebäude

Das Pfarrhaus Kirchbühl gehört zum Ensemble um die Stadtkirche mit Vorplätzen und den Nebengebäuden Waschhaus und Pfrundscheuer. Alle Gebäude sind denkmalpflegerisch geschützt. Das Ensemble liegt auf dem weithin sichtbaren Kirchbühl, welches zusammen mit dem Schlosshügel und dem Schloss das Stadtbild von Burgdorf wesentlich prägt.



Heute beherbergt das Pfarrhaus Kirchbühl neben der Pfarrwohnung im Obergeschoss im Hochparterre u.a. auch die Büroräumlichkeiten der Verwaltung. Als hauptsächliche künftige Nutzungen für den Standort Kirchbühl wurde „Feiern, Kultur, Wohnen“ festgelegt. In der Umsetzung davon gibt es zwei Varianten: Variante 1 mit dem Verbleib von halböffentlichen Nutzungen im Hochparterre, Variante 2 mit Nutzung des Waschhauses. Bei beiden Varianten ist der Umzug der Verwaltungsbüros an die Lyssachstrasse vorgesehen.



› Spielfeld „Kirchbühl“

Die **Variante 1** Pfarrhaus Kirchbühl enthält folgende Nutzungen:

Obergeschoss: Pfarrwohnung

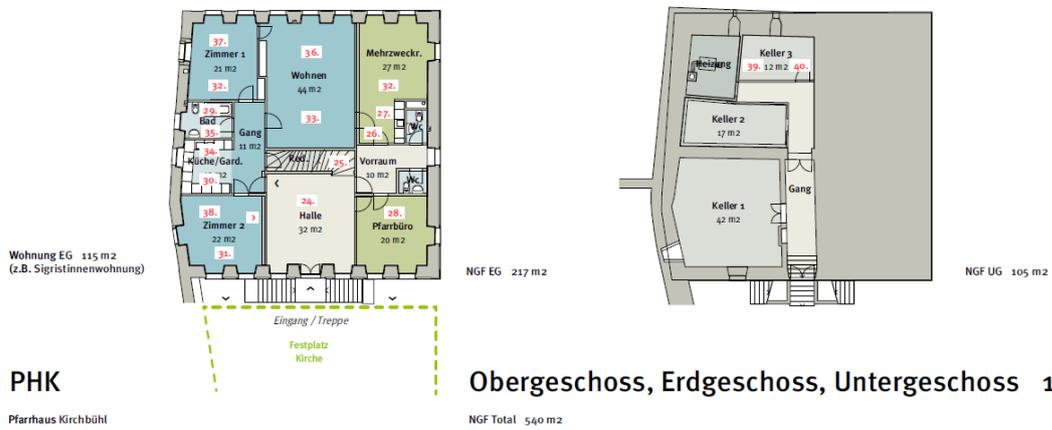
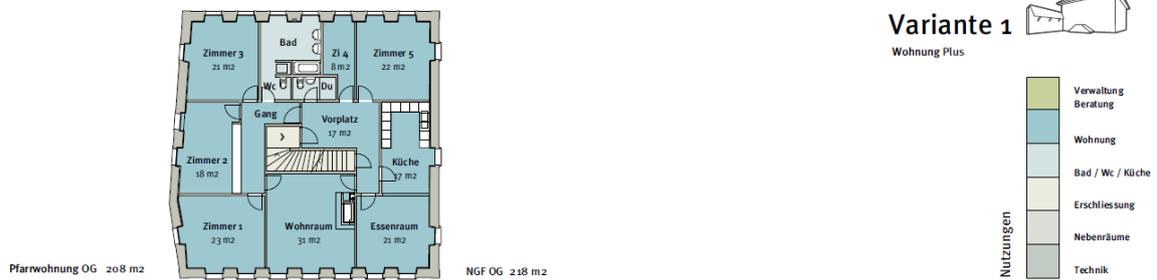
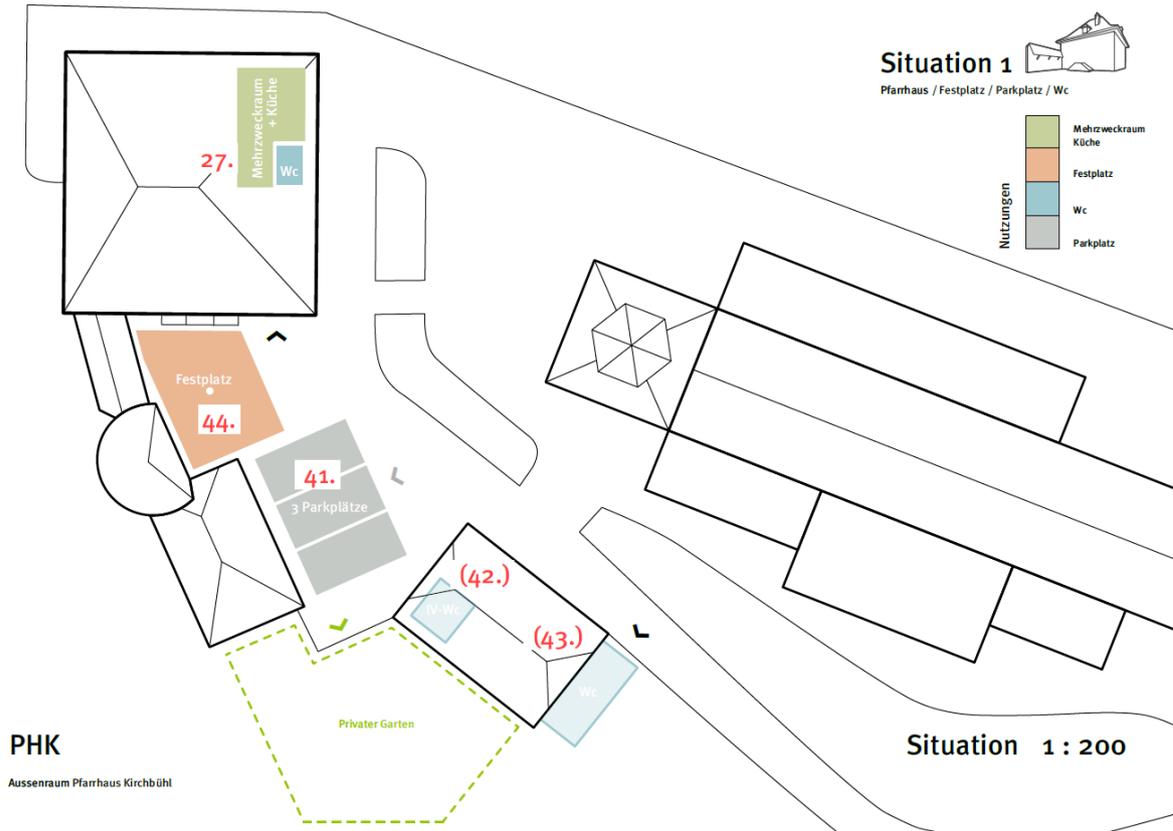
Hochparterre: Pfarrbüro zur Wohnung im OG, Wohnung für kirchennahe Person, für die Stadtkirche zudienender Mehrzweckraum inkl. Küche und Toiletten (nicht behindertengängig)

UG: Keller und Heizung

Aussenraum: Nutzung temporär z.B. als Festplatz. Parkplätze ausschliesslich für Anlieferungen oder als Behinderten-PP.

Ergänzung der bestehenden Toilettenanlage in der Pfrundscheuer mit einer behindertengängigen Toilette.

In dieser Variante wird versucht, mit möglichst geringem Aufwand die für das Umfeld der Stadtkirche formulierten Bedürfnisse zu befriedigen und gleichzeitig eine zusätzliche Wohnung zu schaffen, welche für den Standort als geeignete Nutzung angesehen wird.



Die **Variante 2** Pfarrhaus Kirchbühl enthält folgende Nutzungen:

Obergeschoss: Pfarrwohnung

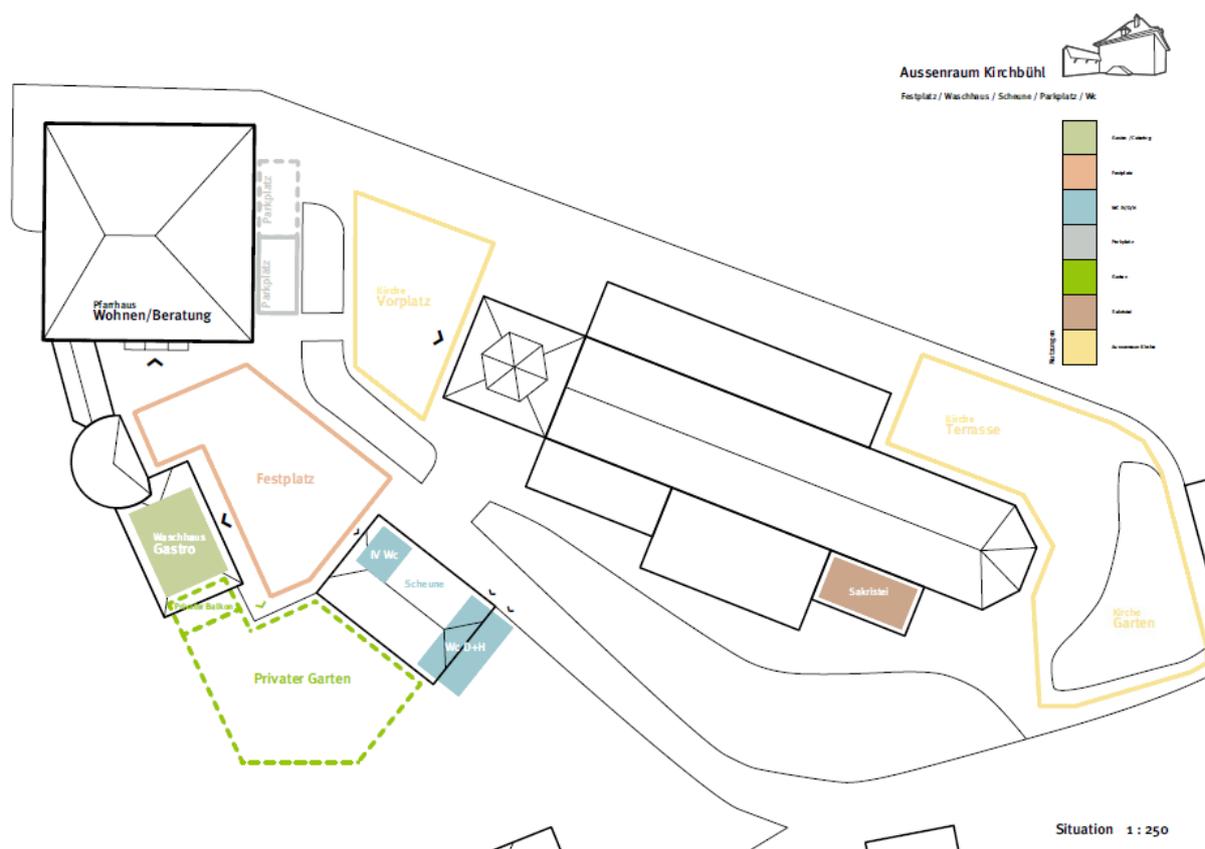
Hochparterre: Pfarrbüro zur Wohnung im OG, weitere Wohnung für kirchennahe Person, ev. als weitere Pfarrwohnung mit Pfarrbüro

UG: Keller und Heizung

Für die Stadtkirche zudienende Nutzungen werden im zusätzlich ausgebauten Waschhaus und in der Pfrundscheuer untergebracht. Insbesondere das Waschhaus ist aufgrund seiner Lage für das Ensemble äusserst gut positioniert. In der Variante 2 ist dort im neu über zwei (heute sehr niedrige) Geschosse gedachten Raum eine Kücheneinrichtung geplant. In der Pfrundscheuer werden die Toiletten neu rollstuhlgängig geplant.

Aussenraum: Nutzung temporär z.B. als Festplatz, welcher durch die neue Infrastruktur unterstützt wird. Parkplätze ausschliesslich für Anlieferungen oder als Behinderten-PP. Der bisherige private Garten bleibt privat für die beiden Wohnungen.

In dieser Variante werden der Standort und das Ensemble in seiner Ganzheit aufgewertet. Der Standort erhält so eine gebührende zukunftsfähige Infrastruktur. Dem sowohl seitens Kirchgemeinde als auch im Forum geäusserten Wunsch, die neue Infrastruktur im Waschhaus in allen Jahreszeiten nutzen zu können, wurde durch eine Überarbeitung dieser Variante entsprochen. Deshalb sind auch die Kosten für diese Variante gegenüber der Vorversion leicht erhöht. Die untenstehenden Pläne entsprechen dem überarbeiteten neuen Stand.



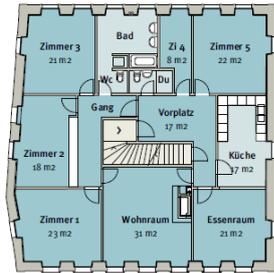
Variante 2



Pfarrwohnung Plus

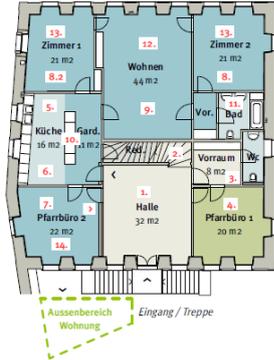
Nutzungen

Verwaltung Beratung
Wohnung
Bad / Wc / Küche
Erschliesung
Nebenräume
Technik



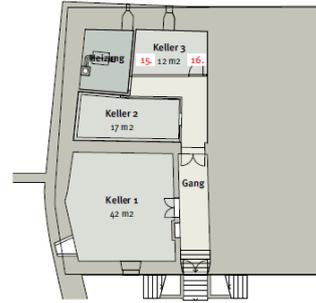
Pfarrwohnung OG 208 m²

NGF OG 218 m²



Wohnung EG 148 m²
(z.B. Pfarrwohnung)

NGF EG 217 m²



NGF UG 105 m²

PHK

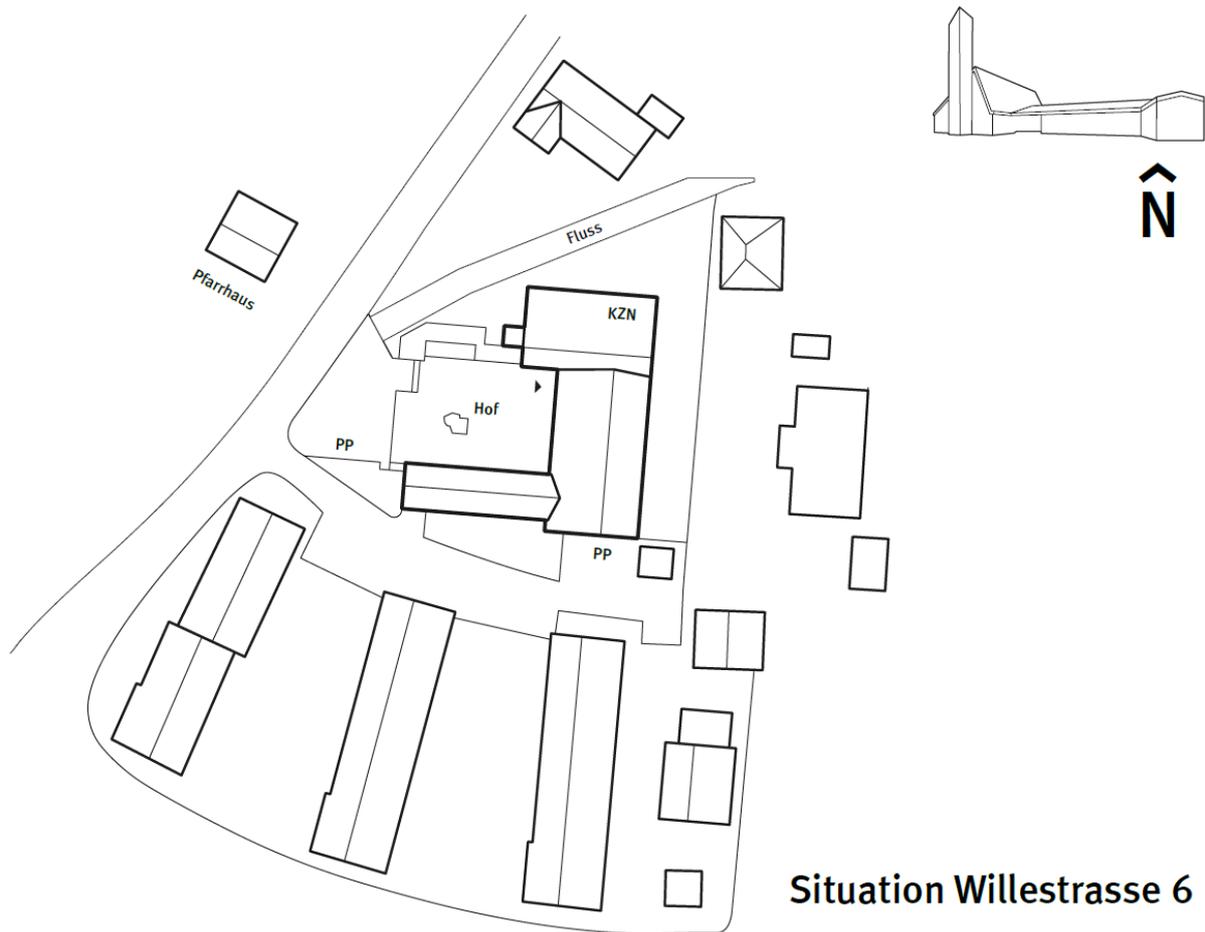
Pfarrhaus Kirchbühl

Obergeschoss, Erdgeschoss, Untergeschoss 1 : 250

NGF Total 540 m²

3.2.3 Kirchliches Zentrum Neumatt

Das Kirchliche Zentrum Neumatt wurde in den 1960er-Jahren als Quartierkirche erstellt. Das Gebäude ist denkmalpflegerisch geschützt. Die schöne Gesamtanlage hat grosses räumliches Potential und ist jedoch baulich von den drei Standorten am ehesten sanierungsbedürftig. Gegenüber der Willestrasse befindet sich auch ein Pfarrhaus (Dufourstrasse) im Besitz der Reformierten Kirche Burgdorf.



In der Strategie wurden der Neumatt die Nutzungsschwerpunkte Jugend und Spiritualität zgedacht.



› Spielfeld „Neumatt“^{CS}

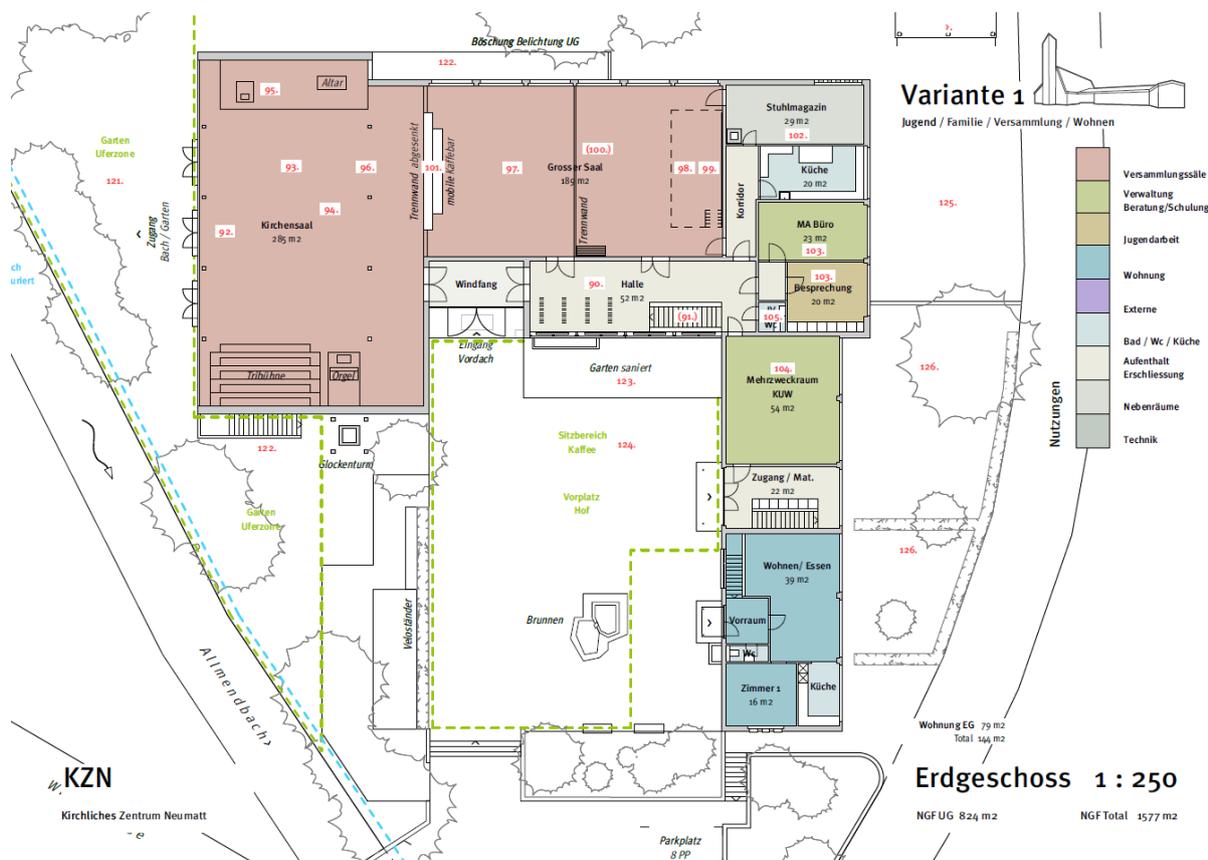
Um die vielen Möglichkeiten zu fassen und zu veranschaulichen wurden für die Neumatt Arbeitsblätter erstellt, welche jeweils für die Diskussionen der Arbeitsgruppen zur Verfügung standen. Um den Arbeitsprozess zu illustrieren sollen diese Arbeitsblätter auch in diesem Bericht nicht fehlen.

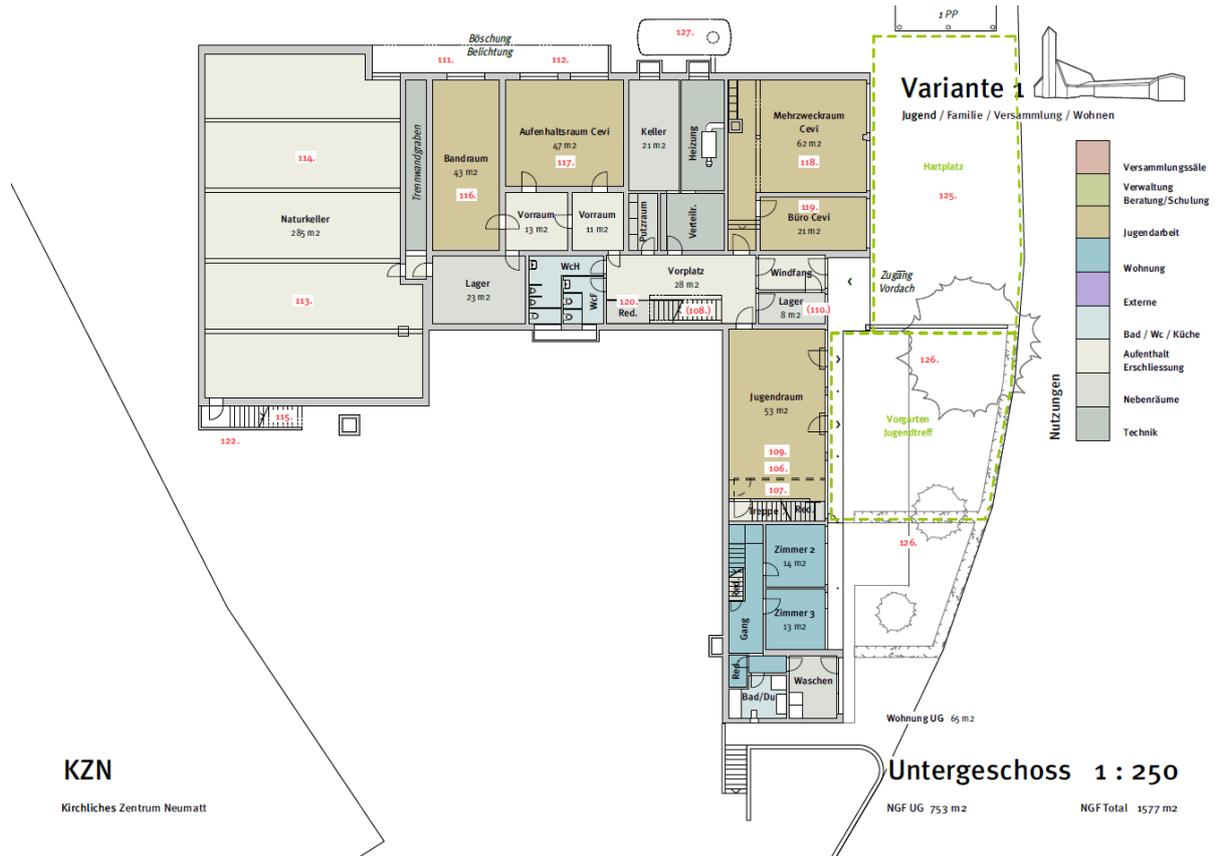


Für das Kirchliche Zentrum Neumatt wird aufgrund der Diskussion in der Projektsteuerungsgruppe nur eine Variante 1 weiterverfolgt. Diese enthält folgende Nutzungen:
 Erdgeschoss: Kirchensaal, grosser Saal (neu unterteilbar), Mehrzweckraum/ KUW, Besprechungsraum, Büro Jugend- und Quartierarbeit, Küche, Stuhlmagazin, IV-WC, Sigristinnen-Wohnung
 UG: Räume für Jugendarbeit und Cevi, WC-Anlagen, Sigristinnen-Wohnung, Keller und Haustechnik

Die Aussenanlagen sind fast nach allen Seiten hin entwicklungsfähig, insbesondere auf dem zentralen Vorplatz, an der Uferzone zum Allmändbach und auf der Südseite zu den neuen Jugendräumen. Ideen wie ein "Garten der Religionen" könnten umgesetzt werden.

Räumliches Erweiterungspotential besteht aufgrund der baugesetzlichen Vorschriften und des denkmalpflegerischen Schutzes nur marginal.





4 Teilprojekt Finanzen – Aufwand und Ertragsgenerierung

4.1 Grundlagen

Die Finanzen der Reformierten Kirche stehen zurzeit auf einer soliden Basis. Die realen Erträge lagen in den Jahren 2017 - 2020 jeweils über den erwarteten Erträgen, so dass in den Jahren 2017 und 2018 zusätzliche Abschreibungen getätigt und im Rechnungsjahr 2020 ca. CHF 140'000 dem Eigenkapital zugeschlagen werden konnten.

Die Steuererträge der Reformierten Kirche bewegen sich auf konstantem Niveau. Die Zuzüge von Kirchenmitgliedern sowie die wirtschaftliche Prosperität vermögen bislang die Steuerausfälle, die durch Kirchenaustritte entstehen, zu kompensieren. Der Steuerfuss der Reformierten Kirche Burgdorf liegt im Vergleich mit anderen Kirchgemeinden ähnlicher Grösse tief. Das Eigenkapital beträgt CHF 3,4 Mio.

Trotzdem: Würden die Erträge auf dem Niveau der letzten Jahre bleiben, wäre die Finanzierung der Leistungen der Reformierten Kirche Burgdorf auf dem heutigen Niveau nicht gesichert. Zurückzuführen ist dies auf die allgemeine Teuerung und insbesondere auf das damit verknüpfte kontinuierliche Wachstum der Lohnsumme der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kirchgemeinde. Wird von einem konstanten Ertrag von etwa CHF 3 Mio. ausgegangen, muss in den nächsten Jahren auf das Eigenkapital gegriffen werden. Die Schwelle, an welcher das Eigenkapital verbraucht wäre, würde im Jahr 2043 erreicht.

Die Reformierte Kirche muss daher – unabhängig von den Investitionen in die Liegenschaften, von denen hier die Rede ist – höhere Erträge generieren. Dies ist möglich durch

- a. eine Konsolidierung der Mitgliederzahlen und dadurch eine Sicherung des Steuersubstarts
- b. allgemeines wirtschaftliches Wachstum (Prosperität), die auch für Bund, Kantone und Einwohnergemeinden ein (notwendiges) Wachstum der Steuersubstrate bewirkt
- c. das Erwirtschaften höherer Erträge der Kirchgemeinde durch ein intensiveres Bewirtschaften der Liegenschaften und ein gezielteres „Verkaufen“ von Angeboten und Leistungen gegen Entgelt (bspw. Eintritte zu Veranstaltungen).
- d. eine Steuererhöhung der Kirchgemeinde

Die Finanzlage der Kirchgemeinde muss demnach mit oder ohne Investitionen in Beleben&Sanieren im Auge behalten werden. Wie erwähnt würde bei konstant bleibenden Steuererträgen die Bilanz der Kirchgemeinde im Jahr 2043 negativ. Wie in den folgenden Abschnitten dargestellt, bewirken Investitionen in Beleben&Sanieren, dass dieser Zeitpunkt, je nach Variante der Investitionen zwischen fünf und sieben Jahren früher eintreffen würde.

Anders gesagt: Die Reformierte Kirche muss sich vor einem Entscheid zu Neuinvestitionen mit der Frage der Ertragsgenerierung auseinandersetzen. Die Finanzstrategie muss klären,

- wie durch den Erhalt der Mitgliederzahlen zur Sicherung des Steuervolumens beigetragen werden kann (siehe oben Punkt a)
- wie höhere Erträge aus Leistungen erwirtschaftet werden können (siehe oben Punkt c)
- welche Leistungssteigerungen allenfalls eine Steuererhöhung rechtfertigen würden (siehe oben Punkt d)

4.2 Aufwand für Beleben&Sanieren

Die Fachleute von Graber und Pulver erarbeiteten eine Grobkostenschätzung der Varianten möglicher Bauvorhaben, die in Kapitel 3 auf den Plänen vorgestellt sind. Die Beträge sind inkl. Mehrwertsteuer (7%) gerechnet. Kosten wie Leerstände während der Bauphase oder Arbeitsleistungen von

Mitarbeitenden der Kirchgemeinde sind nicht berücksichtigt. Bislang haben keine Schadstoffuntersuchungen stattgefunden. Daher sind keine Kosten allfälliger Schadstoffsanierungen enthalten.

4.2.1 Kirchbühl

Variante 1 (Wohnung, der Stadtkirche zudienender Mehrzweckraum inkl. Küche, Toiletten und Küche im Pfarrhaus) CHF 270'000 bis 335'000.-

Variante 2 (der Stadtkirche zudienende Infrastruktur im Waschhaus): CHF 400'000.- bis 485'000.-

4.2.2 Lyssachstrasse

Variante 1 (Betrieb light mit Veranstaltungen, Dienstleistungen, Verwaltung): CHF 330'000.- bis 410'000.-

Variante 2 (Betrieb optimiert mit Veranstaltungen, Dienstleistungen, Verwaltung): CHF 470'000 - 585'000.-

Das Dach könnte für den Betrieb einer Fotovoltaikanlage vermietet werden; daher sind keine Kosten dafür berechnet.

4.2.3 Neumatt

CHF 1'700'000 bis 2,100'000.- (inkl. Dachsanierung, Umgebungsgestaltung (bspw. Naturgarten) und Indoor-Spielplatz.

4.2.4 Übersicht

Für die weiteren Überlegungen und Berechnungen wird hier von zwei Varianten ausgegangen:

1: *Beleben&Sanieren klein* bedeutet einen Investitionsaufwand in die Liegenschaften an den drei Standorten von CHF 2,3 Mio.

2: *Beleben&Sanieren gross* bedeutet einen Investitionsaufwand in die Liegenschaften an den drei Standorten von CHF 3,2 Mio.

4.3 Ertragsgenerierung

Eine Arbeitsgruppe der Finanzkommission erarbeitete für die beiden Varianten *Beleben&Sanieren klein* und *gross* je ein Szenario der Entwicklung zusätzlicher Erträge.

4.3.1 Beleben&Sanieren klein (vgl. Anhang 3)

Details zu Mehreinnahmen Kirchliches Zentrum Neumatt ab 2025 (pro Jahr, geschätzt):

Einnahmen neu	20'000.--
./. Einnahmen bisher	8'000.--

Details zu Mehreinnahmen Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse ab 2025 (pro Jahr, geschätzt):

Dauermieten UG	10'000.--
Events 800.-- / Tag	10'000.--
Anlässe kommerziell	3'000.--
Anlässe nicht kommerziell	3'000.--

Mieten EG	4'000.--
./. Raumvermietungen bisher	8'000.--
./. Wohnungsmiete Hauswart	14'000.—

Details zu Mehreinnahmen Kirchbühl ab 2025 (geschätzt):

Miete Wohnung EG	16'000.—
------------------	----------

Die aus diesen Finanzszenarien resultierenden Mehrerträge von CHF 36'000 wurden den zusätzlichen Kosten für Amortisation, Abschreibungen, Zinsen und einem angenommenen Zusatzaufwand für die Hauswartung gegenübergestellt (vgl. ausführlicher im Anhang 3). Auf Basis dieser Berechnungen wurde ermittelt, dass sich die Bilanz – bei gleichbleibenden übrigen Erträgen – bei einer Realisierung von Beleben&Sanieren klein ab dem Jahr 2038 negativ entwickeln würde.

Ausserdem wurde unter der Annahme, dass nach den Investitionen in die Liegenschaften CHF 1 Mio. als liquide Mittel zur Verfügung stehen, berechnet, dass diese im Jahre 2047 aufgebraucht wären.

4.3.2 Beleben&Sanieren gross (vgl. Anhang 4)

Die Sanierung der Gebäude und das Beleben des Betriebs sollen Mehreinnahmen generieren:

Details zu Mehreinnahmen Kirchliches Zentrum Neumatt (geschätzt):

Einnahmen neu	20'000.--
./. Einnahmen bisher	8'000.—

Details zu Mehreinnahmen Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse (geschätzt):

Dauermieten UG	20'000.--
Events 800.-- / Tag	10'000.--
Anlässe kommerziell	3'000.--
Anlässe nicht kommerziell	3'000.--
Mieten EG	4'000.--
./. Raumvermietungen bisher	8'000.--
./. Wohnungsmiete Hauswart	14'000.—

Details zu Mehreinnahmen Kirchbühl (geschätzt):

Miete Wohnung EG	21'000.--
Vermietung Waschhaus	2'000.—

Die aus diesen Finanzszenarien resultierenden Mehrerträge von CHF 53'000 wurden den zusätzlichen Kosten für Amortisation, Abschreibungen, Zinsen und einem angenommenen Zusatzaufwand für die Hauswartung gegenübergestellt (vgl. ausführlicher im Anhang 4). Auf Basis dieser Berechnungen wurde ermittelt, dass sich die Bilanz – bei gleichbleibenden übrigen Erträgen – bei einer Realisierung von Beleben&Sanieren gross ab dem Jahr 2036 negativ entwickeln würde. Ausserdem wurde unter der Annahme, dass nach den Investitionen in die Liegenschaften CHF 1 Mio. als liquide Mittel zur Verfügung stehen, berechnet, dass diese im Jahre 2035 aufgebraucht wären.

4.4 Folgerungen zur Finanzierung

Die Reformierte Kirche Burgdorf steht mit oder ohne die hier beschriebenen Investitionen in ihre Liegenschaften vor der Herausforderung, die Erträge in den nächsten Jahrzehnten zu steigern. Tätigt die Kirchgemeinde die hier skizzierten Investitionen im Sinne der Variante 1 oder der Variante 2,

werden bei einer gleichbleibenden Ertragslage die Bilanzfehlbeträge fünf bzw. sieben Jahre früher eintreten. Im Hinblick auf ein Bauprojekt ist noch detaillierter zu prüfen, ob und wie über die Bewirtschaftung der Liegenschaften die Erträge über die bereits in Variante 1 und 2 skizzierten Beträge hinaus gesteigert werden könnten. Für die Zukunft aller Gemeinden - ob Einwohnergemeinden oder Kirchgemeinden - bildet die positive Entwicklung der allgemeinen wirtschaftlichen Prosperität eine entscheidende Voraussetzung einer gesunden finanziellen Entwicklung. Ein Null-Wachstum, wie es in den oben vorliegenden Berechnungen angenommen wurde, würde für alle Gemeinden im Kanton Bern grosse Herausforderungen mit sich bringen.

Aufgrund der heutigen allgemeinen Zinslage kann heute mit einer Verzinsung von Fremdkapital durch ein Bankinstitut mit 1% gerechnet werden. Ungewiss ist, wie sich die Zinslage in den nächsten Jahren entwickelt. Anzustreben wäre eine Festhypothek mit einer Laufzeit über mehreren Jahren. Dabei ist gesagt, dass nicht die Verzinsung der Hypothek ausschlaggebend ist, sondern deren Amortisation. Es muss noch geklärt werden, nach welchem jährlichen Amortisationsatz die Hypotheken zurückbezahlt werden müssen. Bei einer Investition von CHF 1.0 Mio. müssten somit für die nächsten 20 Jahre jährliche Amortisationskosten von CHF 50'000.- im Finanzplan eingerechnet werden. Es gilt somit die Balance zu finden zwischen Mehreinnahme oder Minderkosten und den Investitionsfolgekosten. Dies um die Finanzen der Reformierten Kirche Burgdorf längerfristig für die kommenden Generationen abzusichern.

5 Gesamtsicht auf die drei Teilprojekte und weiteres Vorgehen

5.1 Zusammenfassung der Erkenntnisse

Die vorliegenden Arbeiten zeigen, dass die Liegenschaften der Reformierten Kirche Burgdorf ein **riesiges Potenzial** aufweisen, das stärker ausgeschöpft werden soll. Bereits im Winter 2018/2019 wurde dieses Potenzial während der Analysen für die Strategieentwicklung erkannt; in den nachfolgenden Bearbeitungsphasen *Umsetzungsplanung* und *Beleben&Sanieren* ist es - auch im Kontext der drei weiteren Entwicklungsstränge der Strategie - noch offensichtlicher geworden.¹⁰ Räume für Aktivitäten mit Platzbedarf sind in Burgdorf ein gefragtes Gut.

Während der drei Bearbeitungsphasen *Strategieentwicklung*, *Umsetzungsplanung* und *Beleben&Sanieren* entstanden immer wieder konfliktive Auseinandersetzungen, die sich entlang der **zwei Führungsverständnisse** *Entstehen- und Keimen-Lassen* und *Gestalten und Führen* formierten. Dieses Muster kann und soll durch ein gemeinsames Verständnis ersetzt werden: *Gestalten und Führen* findet statt: Es kommt zu Veränderungen, die als Eingriffe empfunden werden. Diese geschehen jedoch, um bessere Rahmenbedingungen für das *Entstehen- und Keimen-Lassen* zu schaffen.

Das übergeordnete Ziel bzgl. der Liegenschaften lautet *Die kirchlichen Räume mit dem Sozialraum verknüpfen*. Während der Phasen *Umsetzungsplanung* und *Beleben&Sanieren* konnte konkretisiert werden, mit welchen Massnahmen das Ziel bearbeitet werden kann. Das Verknüpfen von Räumlichkeiten und Sozialraum steht in engem Zusammenhang mit den Aktivitäten/Angeboten der Mitarbeitenden und der Lokalisierung ihrer Arbeitsplätze. Zentrale Massnahmen sind daher:

Im **Kirchlichen Zentrum Neumatt** bildet die in Abschnitt 0 beschriebene Neulokalisierung der Jugend- und Familienarbeit eine wichtige Massnahme. Die erneuerte Infrastruktur dient dann im zurzeit wieder wachsenden Neumattquartier dem Entstehen- und Keimen-Lassen von Aktivitäten der fokussierten Zielgruppen. Nebst dem angestrebten Schwerpunkt Familien entstehen auch stärker Synergien zwischen dem CEVI, der seit Jahren in der Neumatt stationiert ist, und den Aktivitäten der Jugendarbeit (bspw. Roundabout und Brake Dance) sowie der K UW.

Mit der Ansiedlung der Arbeitsräume zweier Mitarbeitenden der Sozialdiakonie erhält der Standort ein besser erkennbares "Gesicht" ("Es brennt Licht"). Die Neugestaltung des Bereichs Kirchenraum und Saal (Stichwort mobile Gastronomie-Theke) ermöglicht innovative Nutzungen (bspw. neue Gottesdienstformen, neue Formen des spirituellen Feierns). Mehrzweckräume, die auch für die K UW genutzt werden, bleiben erhalten. Für den Unterricht bietet auch die Neugestaltung von Kirche und Saal viel Potenzial.

Die Idee des Indoor-Spielplatzes kann als Zusatzoption, deren Nutzen sowie Kosten-Nutzen-Verhältnis weiter geprüft werden muss, kann weiterverfolgt werden.

Im **Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse 2** geht es um eine Ausweitung des Betriebs des "Offenen Hauses". Dieses besteht bereits in Form eines wöchentlichen Treffpunkt-Betriebs für die Zielgruppe Migrantinnen und Migranten. Dazu soll ab 2022 der Ausbau des offenen Betriebs für die Zielgruppe 60-plus kommen.

Die beiden wertvollen Säle im Obergeschoss sind zurzeit stark unternutzt. (Die aktuellen Nutzungen sind vorwiegend Tanzveranstaltungen Jugendlicher und junger Erwachsener, die in die Neumatt verlegt werden). Strategisch ist es bedeutungsvoll, dass die Reformierte Kirche diese wertvollen Räumlichkeiten für Veranstaltungen externer, möglichst verwandter Organisationen zugänglich machen

¹⁰ Die drei weiteren Entwicklungsstränge lauten: *Mit Distanzierten in Verbindung bleiben*, Stärkung des Engagements für *Weltweite Kirche und Bewahrung der Schöpfung* sowie Entwicklung der *Kommunikation*.

und damit auch Erträge erwirtschaften kann.

Die **Lokalisierung der Verwaltung an der Lyssachstrasse 2** bildet einen weiteren Kernpunkt des Projekts Beleben und Sanieren: Die Mitarbeitenden dieses Bereichs sollen näher an das Alltagsleben der Kirche rücken. Für die Kirchgemeinderatssitzungen ist das "Ratszimmer" im Pfarrhaus Kirchbühl zu klein und einrichtungsmässig ungeeignet. Besprechungen der Kirchgemeinderätinnen und Kirchgemeinderäte finden oft an der Lyssachstrasse statt; die Erreichbarkeit der Verwaltung für Gemeindeglieder ist in der Unterstadt besser. Eine zentral gelegene Lokalisierung des Verwaltungszentrums bildet für Organisationen grundsätzlich einen Vorteil.

Auch im Hinblick auf die noch wichtiger werdende Koordination von Raumvermietung und Verwaltung bietet die zentrale Stationierung der Verwaltung an der Lyssachstrasse Vorteile. Ausserdem hat sich herauskristallisiert, dass zukünftig der kleine Saal des Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse als Sitzungsraum des Kirchgemeinderats geeignet wäre. Verwaltung und Kirchgemeinderat verfügten dann über eine nahe beieinander liegende Infrastruktur.

Die **Weiterentwicklung des Standorts Lyssachstrasse hat ihren Preis**: Die Installation der Verwaltungsbüros soll nicht bewirken, dass der qualitativ wertvolle, öffentlich nutzbare Raum des Erdgeschosses reduziert werden muss. Gleichzeitig kann die Verwaltung nicht im Untergeschoss angesiedelt werden - die neu gewünschte, bessere Sicht- und Erreichbarkeit der Verwaltungsmitarbeitenden wäre zu wenig gewährleistet. Für die Unterbringung der Verwaltung sind die Räume der heutigen Hauswartwohnung am geeignetsten. Die mit der auf Seite 36ff dargestellten Variante 2 verbundene Aufhebung der Hauswartwohnung hat einige weitreichende Konsequenzen:

- Eine hochgeschätzte Mitarbeiterin muss mittelfristig umziehen
- Die Hausbetreuung muss neu organisiert werden (was so oder so geschieht. Vgl. Abschnitt 2.3).
- Der ausfallende Mietzins muss mit anderen Einnahmen kompensiert werden
- Es fallen Umbauarbeiten und entsprechende Kosten an

Mit Blick auf alle drei Standorte, insbes. Kirchbühl und Lyssachstrasse hat die Variante 2 - trotz dieser Nachteile - Vorteile im Hinblick auf den langfristigen Fortbestand belebter und sanierter Liegenschaften. Die Reformierte Kirche muss die Varianten 1 und 2 sorgfältig abwägen.

Insgesamt ist der Legitimationsdruck zur Begründung von Umbauarbeiten im Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse gross, weil die letzte Gesamtanierung des Hauses erst 12 Jahre zurück liegt.

Ein Betriebskonzept muss den geöffneten Betrieb regulieren. Zentrale Punkte sind:

- Gewährleisten der prioritären Nutzung der Räumlichkeiten durch die Kirchgemeinde; Festlegen der Bedingungen für Nutzungen Externer (öffentliche und private Veranstaltungen)
- Festlegen der möglichen Nutzungszwecke durch Externe
- Festlegen der Leistungen der Kirchgemeinde (bspw. Bereitstellung individueller Möblierung, Veranstaltungstechnik, Reinigung, ...)
- Nach Nutzungszwecken Externer abgestufte Preise für Miete und weitere Leistungen
- Hausordnung

Die Erarbeitung eines Betriebskonzepts wurde bis jetzt im Rahmen von Beleben&Sanieren zurückgestellt, da vorerst die grundsätzliche Stossrichtung der Entwicklungen geklärt werden soll. Zur Orientierung besteht ein Fundus von Best Practices, an dem sich die Erarbeitung des Betriebskonzepts orientieren können.

Ein belebter und sanierter Betrieb wird sich stark auf die Tätigkeiten der Hauswartinnen auswirken. Die Arbeitsinhalte werden sich verändern; die Arbeitsweisen müssen angepasst werden. Angedacht ist der Aufbau von Programmarbeitsplätzen (vgl. Abschnitt 2.3). Damit würde sich die Tätigkeit der Hauswartinnen hin zu Organisieren und Anleiten verlagern. Gleichzeitig könnte die Kirchgemeinde Plätze zur Integration von Menschen mit Erwerbsarbeitsproblemen anbieten, was ein wertvoller sozialdiakonischer Beitrag darstellt.

Ebenso wurde die Suche von **Partnerorganisationen** wie KITA, Kleiderbörse oder andere soziale Institution, mit der die Reformierte Kirche im Untergeschoss des Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse ein Dauermietverhältnis eingehen könnte, zurückgestellt. Auch mit Bezug auf diesen Punkt muss vorerst die Gesamtstossrichtung von Beleben&Sanieren geklärt werden.

Fazit Standort Kirchbühl

Anzugspunkt für den Standort Kirchbühl ist die Stadtkirche als eines der Wahrzeichen von Burgdorf. Die Machbarkeitsstudie Beleben&Sanieren hat für den Standort Kirchbühl das enorme räumliche Potential und das Nutzungspotential aufgezeigt, welches im Ensemble zwischen Stadtkirche, Pfarrhaus und Annexgebäuden steckt und welches heute zu einem grossen Teil ungenutzt bleibt. Die grössere Variante 2 mit der Aktivierung des Waschhauses erscheint als die eindeutig bessere. In beiden Varianten ist die Verlegung der Verwaltung an die Lyssachstrasse vorgesehen, um dort eine bessere Interaktion mit internen und externen Anspruchsgruppen entfalten zu können.

Durch Aufwertung des Kirchenplatzes, des Waschhauses und der Pfrundscheuer wird auf dem Kirchbühl ein Ensemble geschaffen, welches den Betrieb der Stadtkirche als Kirche und für den dort stattfindenden Kulturbetrieb stützt. So kann vom Waschhaus aus durch den Einbau einer Küche ein gastronomisches Angebot gemacht werden (Bspw. Kirchenkaffee und Feste/Apéros auf dem Kirchenplatz, ev. Café Alpensegler). Das Waschhaus könnte optional auch als Sitzungszimmer und kleines Festlokal genutzt werden.

Mit dem Projekt wird auch die seit langem fehlende Behinderten-Toilette in der Pfrundscheuer realisiert. Wie weit die Pfrundscheuer noch für weitere Nutzungen aktiviert werden soll, müsste in weiteren Planungsschritten vertieft geklärt werden (Bspw. als Lager für Möbel, Gartengeräte etc.)

Für das Pfarrhaus ist langfristig "Wohnen" der geeignete Zweck. Dies entspricht auch der städtischen Strategie für die Altstadt. Öffentliche und private Nutzungen (Wohnen) können im Projekt so nebeneinander realisiert werden, dass sie einander nicht stören. Auch diesbezüglich ist die grössere Variante 2 die bessere, da diese die Möglichkeit einer weiteren Pfarrwohnung inkl. Amtraum bietet.

5.2 Etappierung

Jedes der Bauprojekte wird in eine Planungsphase (ca. ½ Jahr), Phase Bewilligung/ Ausschreibung (ca. ½ Jahr) und die Realisierungsphase (ca. 1 Jahr) unterteilt. Pro Projekt wird je ein Planungskredit und ein Ausführungskredit durch die Kirchgemeindeversammlung zu bewilligen sein. Die interne Kreditsprechung taktet weitgehend die anstehenden Projekte.

Den zeitlichen Ablauf bestimmen auch die zu verschiebenden Nutzungen:

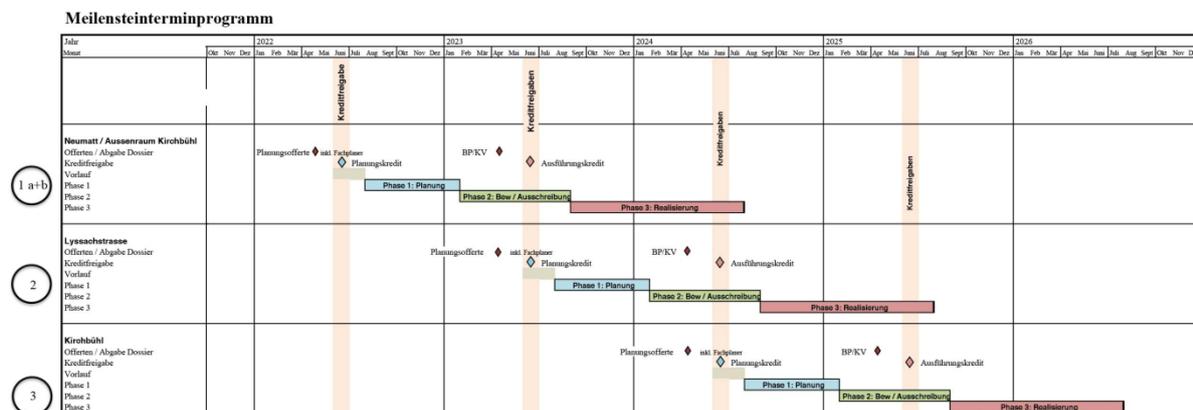
So wird sinnvollerweise in einer ersten Etappe 1a die Neumatt saniert und Raum geschaffen für den Umzug der Jugendarbeit dorthin und einige andere Nutzungen, welche heute in der Lyssachstrasse stattfinden. Zeitgleich in einer Etappe 1b würden die Annex-Gebäude auf dem Kirchbühl aktiviert. Diese Etappe hat eine starke Aussenwirkung hinsichtlich Belegung des Standorts Kirchbühl.

In einer zweiten Etappe 2 wird die Lyssachstrasse umgebaut und für die Aufnahme neuer Nutzungen bereit gemacht. Dies erfolgt in einem Zustand eines reduzierten Betriebs (Jugendräume, Wohnung).

In einer dritten und letzten Etappe 3, nach Wiederinbetriebnahme der Lyssachstrasse können die Räume im EG des Kirchbühl in eine Wohnung umgebaut werden.

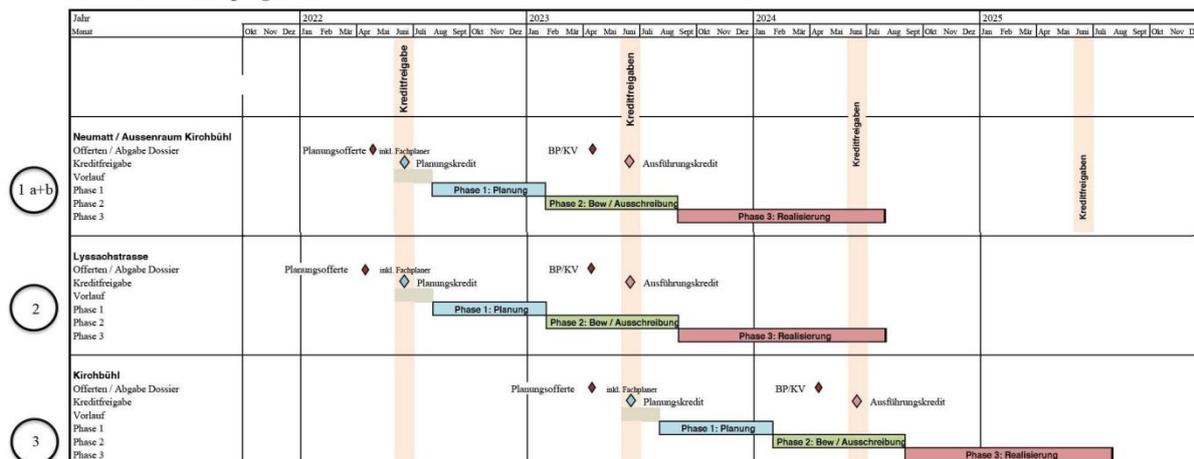


Eine mögliche Etappierung ist im folgenden Meilensteinterminprogramm dargestellt. Demgemäss wären die sich über drei Jahre erstreckenden Bauarbeiten im 2026 abgeschlossen. Neben externen Einflüssen wie Baugenehmigungen, Denkmalpflege etc. ist die Geschwindigkeit wesentlich auch abhängig vom Tempo der internen Entscheidungsprozesse.



Eine andere mögliche, schnellere Etappierung ist im folgenden Meilensteinterminprogramm dargestellt. Demgemäss wären die sich über drei Jahre erstreckenden Bauarbeiten im 2025 abgeschlossen. Allenfalls ist es lohnenswert, eine intensivere und dafür nicht allzu lange Zeit für die Umsetzung vorzusehen, hier z.B. durch Übereinanderlegen der Etappen 1 und 2.

Meilensteinterminprogramm



5.3 Gesamteinschätzung

Für die nachhaltige Entwicklung der Kirchgemeinde ist eine Gesamtsicht auf die drei Liegenschaften wichtig. Die Liegenschaften und die dafür erarbeiteten Projekte sind voneinander abhängig. Die Varianten pro Liegenschaft sind frei kombinierbar, jedoch kann nicht eine der Liegenschaften ganz aussen vorgelassen werden, da die Nutzungen insgesamt zusammenspielen. Bei allen baulichen Eingriffen ist eine Gesamtsicht notwendig, an welcher sich künftige Massnahmen ausrichten und sich nicht gegenseitig konkurrenzieren sollen. In der Umsetzung der Bauarbeiten ist eine Etappierung sinnvoll, da während Bauphasen der laufende Raumbedarf gedeckt werden muss. Für eine konkrete Umsetzung müssen die notwendigen internen Planungsressourcen geplant und bereitgestellt werden. Die bisher angewendete integrale Sicht auf alle drei Standorte der Kirchgemeinde hat sich bereits jetzt gelohnt. Sie entspricht einer Notwendigkeit. Die mit Beleben&Sanieren angepeilte Vorwärts-Strategie beinhaltet, dass der Teil Liegenschaften der Reformierten Kirche stärker Dienstleistungsorientiert aufgebaut und gestaltet wird. Dies entspricht den gesellschaftlichen Entwicklungen: Menschen sehen sich durch Aktivitäten und Angebote mit der Kirche verbunden; die Bedeutung einer tradierten Kirchenmitgliedschaft nimmt Jahr für Jahr ab. In diesem Transformationsprozess stellen sich die Grundsatzfragen: "Vorwärts?" und "wie rasch vorwärts?"

Von vielen wird die Strategie Beleben&Sanieren begrüsst, weil damit der Reformierten Kirche das kirchliche Zentrum Neumatt erhalten bleibt. Mit der Neumatt hat die Reformierte Kirche weiterhin genügend Raum für Ihre Aktivitäten (was mit den Standorten Kirohbühl und Lyssachstrasse alleine nicht gewährleistet wäre) und sie bleibt im aufstrebenden Neumatt-Quartier präsent. Gleichzeitig zeigen die hier dokumentierten Analysen, dass das Wirken an drei Standorten nur mit einer Vorwärts-Strategie nachhaltig gewährleistet werden kann. Die Kirchgemeinde muss mit ihren Liegenschaften gezielt Einnahmen generieren.

Der Blick auf die Finanzen in Kapitel 4 zeigt, dass die Reformierte Kirche mittel- und langfristig auf zusätzliche Erträge angewiesen sein wird, wenn sie das heutige Angebots- und Leistungsniveau halten will. Es ist wichtig, dass das Steuersubstrat der Kirchgemeinde im Gleichschritt zur Teuerung in Bereichen wie bspw. Lohnaufwand und Informatikkosten wächst. Dies ist zum einen durch die wirtschaftliche Prosperität und den Erhalt der Mitgliederzahl möglich. Zum andern kann das Erwirtschaften von Erträgen aus den Liegenschaften und den Angeboten gesteigert werden. Letzteres kann und soll durch die mit Beleben&Sanieren bezweckte optimierte Ausstattung und Nutzung der Liegenschaften unterstützt werden. Die Investitionen generieren dann einen Return of Investment, der für die langfristige finanzielle Existenz der Kirchgemeinde überlebenswichtig ist.

Grundsätzlich bilden Investitionen in die Liegenschaften der Kirchgemeinde berechenbare Risiken, da Liegenschaften im aktuellen Marktumfeld sichere Werte darstellen.

5.4 Weiteres Vorgehen

Die hier beschriebene Phase Beleben&Sanieren baut auf den Phasen Strategieentwicklung (2018 - 2019) und Umsetzungsplanung (2020) auf. Mit diesem Bericht an die Kirchgemeindeversammlung vom 5. Dezember 2021 wird die Machbarkeitsstudie zu Beleben und Sanieren abgeschlossen.

Als darauf aufbauender Schritt sollten die Diskussionen so weit vorangetrieben werden, dass ein möglichst breit abgestützter Konsens zur Bewertung der beschriebenen Varianten besteht.

Bisher nur am Rand erwähnt wurde eine Variante null: Diese würde darin bestehen, keine baulichen und betrieblichen Änderungen am aktuellen Kurs vorzunehmen. Unterhaltsarbeiten würden wie bisher gemacht. Aus den gemachten Analysen heraus ist leicht zu verstehen, dass die Variante null eigentlich kein längerfristig gangbarer Weg ist: Vorhandene Raumressourcen werden nicht genutzt, Potentiale werden nicht ausgeschöpft und es droht die Gefahr einer Abwärtsspirale, in welcher sich andere Kirchgemeinden leider schon heute befinden - mit einem sich verstärkenden Mitgliederschwind, in Folge dem Abbau von Angeboten etc. Abgesehen davon gibt es auch aus baulicher Sicht Gesetzmässigkeiten, welches sich nicht umstossen lassen: Man spricht dabei von Sanierungszyklen von Liegenschaften. Als Faustregel gilt, dass etwa alle 25 Jahre ein kleiner und ca. alle 50 Jahre ein grosser Sanierungszyklus fällig ist. Selbstverständlich hängt dieser sehr grob beschriebene Sachverhalt noch von vielen anderen Faktoren wie der ursprünglichen Bausubstanz, der Art der Nutzung, der Unterhaltsarbeiten etc. ab.

Um der Anforderung an eine saubere Systematik nachzukommen soll der Beschrieb einer Variante null im Folgenden trotzdem versucht werden. Diese könnte etwa so aussehen:

Kirchliches Zentrum Neumatt: Der Grossteil der Bausubstanz ist aus dem Erstellungsjahr 1962 und somit bald 60 Jahre alt. 1995 wurde der Trakt Süd mit Wohnung und Schulräumen erneuert. Eine grosszyklische Sanierung ist offensichtlich nötig, ungeachtet der Nutzungen. Auch energetisch ist der Bestandesbau schlecht. Diverse Nutzerwünsche (z.B. Verschattung im Saal / Verdunkelung, Beleuchtung) wurden seit langem vertagt mit Verweis auf die kommende Gesamtsanierung. Diese Dinge vertragen keinen längeren Aufschub mehr, ohne dass der Betrieb leidet. Das Heranziehen zusätzlicher Nutzungen ist unter diesen Voraussetzungen schwer vorstellbar.

Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse: 2010 wurde das Gebäude saniert und umgebaut. Unterhaltsarbeiten werden laufend gemacht. Das Gebäude funktioniert im Grossen und Ganzen. Am ehesten störend ist das Nebeneinander von öffentlicher Nutzung und Wohnung.

Pfarrhaus Kirchbühl: Der grösste Teil der inneren Substanz stammt von der Totalsanierung 1978. Im Jahr 2001 wurde eine Innensanierung des Obergeschosses vorgenommen. 2019 folgte die Sanierung der Fassade. Im Erdgeschoss besteht Erneuerungsbedarf (Küche, Malerarbeiten, Beleuchtung, unzweckmässiger Grundriss).

Vorausgesetzt, die Wahl für je eine der Varianten aus der Machbarkeitsstudie pro Gebäude kann getroffen werden, könnte eine Umsetzung folgendermassen aussehen (beispielhaft ist die schnellere Variante beschrieben):

Meilenstein 1 (KGV Juni 2022):

- Genehmigung der Gesamtstrategie von Beleben&Sanieren und Festlegung einer Etappierung
- Genehmigung eines Planungskredits für das kirchliche Zentrum Neumatt und die Annexbauten auf dem Kirchbühl. Die Neumatt ist das baulich am dringendsten Sanierungsbedürftige Gebäude und es bestehen die konkretesten Nutzungspläne. Die Annexgebäude Kirchbühl sind ein äusserst dankbares gut sichtbares Zeichen für die Beleben der Kirchgemeinde.

Phase 1 (Planer, intern):

Planung bauliche und betriebliche Planung Neumatt und Annexgebäude Kirchbühl inkl. Erarbeiten Baugesuch, Fristen und Erteilung der Baubewilligung

Meilenstein 2 (KGV Juni 2023):

- Genehmigung eines Baukredits für das kirchliche Zentrum Neumatt und die Annexbauten auf dem Kirchbühl.
- Genehmigung eines Planungskredits für das Kirchgemeindehaus und das Pfarrhaus Kirchbühl. Im Kirchgemeindehaus entsteht durch den Nutzungstransfer in die Neumatt ein Vakuum, welches wieder gefüllt werden sollte. Im Pfarrhaus Kirchbühl können mit der zusätzlichen Wohnung neue Einnahmen generiert werden.

Phase 2 (Planer, intern):

- Umsetzung bauliche und betriebliche Planung Neumatt und Annexgebäude Kirchbühl
- Planung bauliche und betriebliche Planung Kirchgemeindehaus und Pfarrhaus Kirchbühl inkl. Erarbeiten Baugesuch, Fristen und Erteilung der Baubewilligung
- Anschliessend Umzug der Jugendarbeit in die Neumatt

Meilenstein 3 (KGV Juni 2024):

Genehmigung eines Baukredits für das Kirchgemeindehaus und das Pfarrhaus Kirchbühl.

Phase 3 (Planer, intern):

- Umsetzung bauliche und betriebliche Planung Kirchgemeindehaus und Pfarrhaus Kirchbühl
- Für diese Phase braucht es unter Umständen Provisorien für den regulären Betrieb
- Anschliessend Umzug der Verwaltung an die Lyssachstrasse und Bezug Wohnung im Kirchbühl

6 Anhang

6.1 Anhang 1: Beleben und Sanieren, Erarbeiten der Machbarkeitsstudie. Auszüge aus der Projektplanung

Kirchgemeinderatssitzung vom 10. Dezember 2020, Beilage zu Traktandum 6

Projektorganisation

Die Projektbearbeitung erfolgt in den folgenden Gremien/Bearbeitungsgefässen:

- Übergeordnete Auftraggeberin/Aufsicht: Kirchgemeindeversammlung
- Projektauftraggeber: Kirchgemeinderat
- Projektgruppe
- Teilprojektgruppen
- Projektkoordinator
- Extern: Planungsbüro/Expertise

Der Kirchgemeinderat setzt für die Projektbearbeitung ab Januar 2021 die Projektgruppe ein. Diese besteht aus drei Mitgliedern des Kirchgemeinderats (Präsident, Vorsitzende Baukommission und Finanzkommission), einer Vertretung des Pfarrteams, einer Vertretung des Teams Sozialdiakonie, einer Vertretung der Sigristinnen und einer Vertretung der Verwaltung. Für die Projektkoordination stehen max. 20% des Pensums Jugendarbeit, für weitere Aufgaben stehen max. 10% des Pensums Finanzverwaltung zur Verfügung. Die Projektgruppe wird vom Ratspräsidenten geleitet.

Der Kirchgemeinderat möchte die Machbarkeitsstudie dem Planungsbüro Graber Pulver Architekten AG, Bern in Auftrag geben (vgl. auch im Anhang den Antrag an die Kirchgemeindeversammlung vom 9. 12. 2020).

Inhaltlich wird die Projektarbeit zu Beleben und Sanieren in drei Teilprojekten gegliedert:

4. Gebäude und Umschwung (Leitung: Felix Mühlethaler)
5. Betrieb: Nutzungen und Kooperationen (Leitung: Dieter Haller)
6. Finanzen – Aufwand und Ertragsgenerierung (Leitung: Luca Mumenthaler)

Regelmässige Tätigkeitsberichte der Projektgruppe an den Kirchgemeinderat sichern den Wissenstransfer. Die Kirchgemeindeversammlung als oberstes Organ der Kirchgemeinde erhält im Juni 2021 Bericht und entscheidet über die nächsten Schritte.

Teilprojekte (Inhalte und Ziele)

Die strategische Stossrichtung "Bebenen und Sanieren" hebt ausdrücklich die grossen Potentiale der Liegenschaften im Besitz der Kirchgemeinde Burgdorf hervor. Im nächsten Schritt sollen nun die Potentiale, die die drei Standorte Kirchbühl, Neumatt und Lyssachstrasse für Beleben und Sanieren bieten, geklärt und ausgelotet werden. Ziel ist es, in einer Machbarkeitsstudie bis zur Juni-Kirchgemeindeversammlung 2021 diese Varianten zu erarbeiten. Dort soll ein Variantenentscheid gefällt werden. Erst danach wird die architektonische Planung mit einem Vorprojekt und späteren Bauprojekt in Angriff genommen. Die Machbarkeitsstudie wird die erarbeitete Stossrichtung mit den konkret vorhandenen Räumen und deren Potentialen zusammenführen. Eine sorgfältige Arbeit in dieser Planungsphase hilft in einer späteren Ausführung die Kosten tief zu halten und die

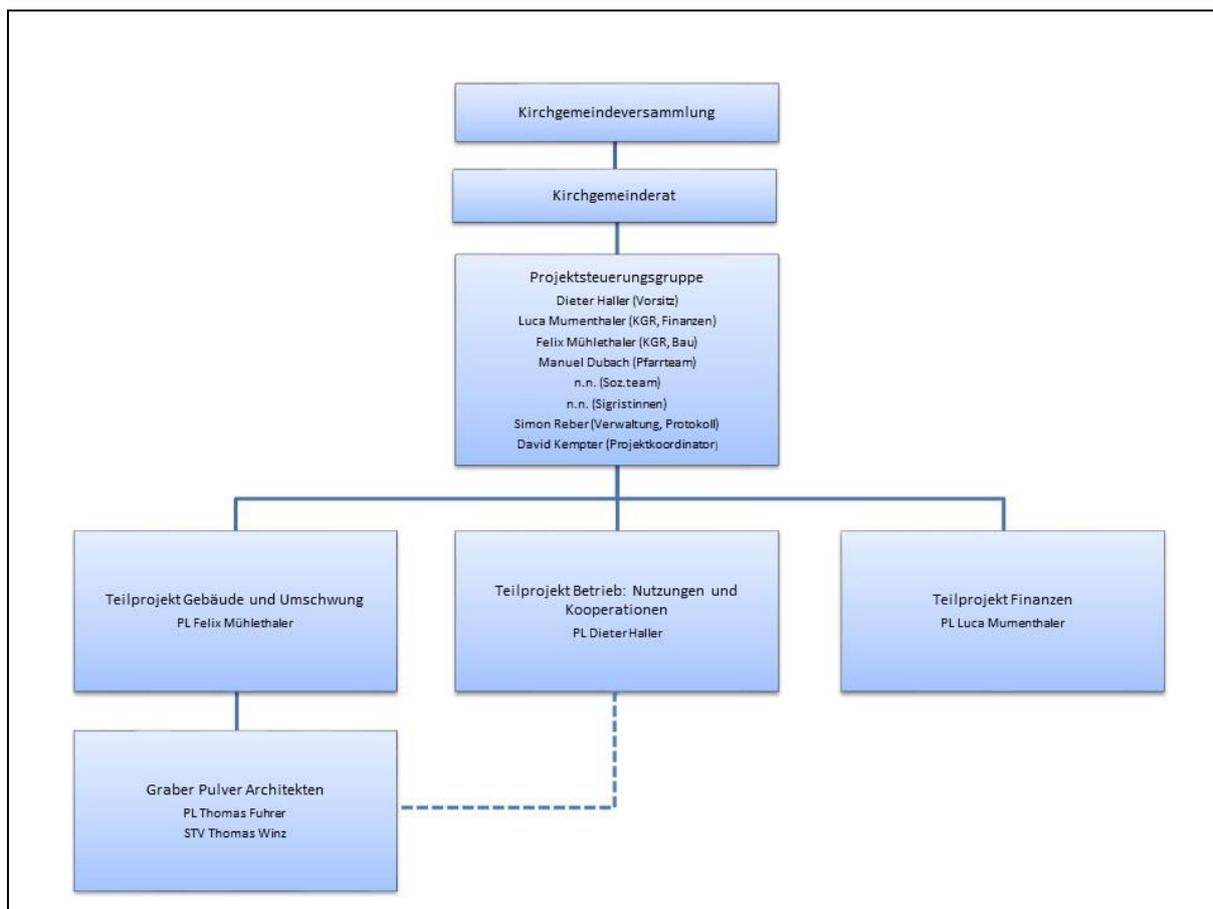


Abbildung 1: Projektorganigramm

Nachhaltigkeit der zu tätigen Investitionen zu sichern. Diese Phase bedingt einen intensiven Austausch zwischen Planungsbüro und der Auftraggeberin. Die Studie soll für die drei zusammenhängenden Themenbereiche der Teilprojekte Perspektiven entwickeln, mögliche Antworten finden und diese in klärender Weise zur Unterstützung der Erkenntnisfindung visualisieren und dokumentieren. Die Machbarkeitsstudie dient als Argumentarium als Basis für das angestrebte Vorprojekt.

Teilprojekt Betrieb: Nutzungen und Kooperationen

In diesem Teilprojekt werden acht Arbeitspakete bearbeitet

1.

Die bestehenden Auslastungen der Räumlichkeiten werden auf der Basis der Belegungen des Jahres 2019 weiter analysiert. Ziehen von Folgerungen und Erkennen von Nutzungs- und Auslastungspotentialen.

2.

Analyse der Raumbedürfnisse im Hinblick auf Optimierungen, namentlich

- Räume für lärmintensive Nutzungen
- Räume für Bildung – KIK, KUW und Erwachsenenbildung
- Sitzungen von Gremien, insbes. auch Kirchgemeinderat
- Kulturbetrieb im Kirchbühl
- ...

3.

Bearbeiten der inhaltlichen Standortschwerpunkte

Überprüfen der an der Retraite vom 5. September 2020 bezeichneten Standortschwerpunkte (provisorisch beschrieben mit *Feiern und Kultur* (Kirchbühl), *Treffpunkt/Veranstaltungen und niederschwellige Beratung* (Lyssachstrasse) und *Jugend, Freizeit, Spiritualität* (Kirchliches Zentrum Neumatt).

Hierzu weitere Analyse möglicher inhaltlicher Schwerpunkte pro Standort. D.h. Gruppieren von zusammenhängenden Nutzungen zur Generierung von inhaltlichen Synergien sowie Erkennen von Doppelspurigkeit im heutigen Betrieb (z.B. Büroinfrastruktur Drucker, Sitzungszimmer)

4.

Erarbeiten der Grundsätze eines Betriebskonzepts über alle Standorte

- Identifizieren der Nutzer*innengruppen, entlang von Kriterien (interne kirchliche, andere kirchliche, andere externe, gemeinnützige, einmalige, regelmässige, private, gewerbliche)
- Entwickeln einer Nutzer*innen-Policy. Welche Nutzungen möchte die Kirche fördern?
- Beschreiben des Raumangebots und damit verknüpfter Dienstleistungen (Abstufung der Leistungen, die Externen geboten werden)
- Erarbeiten einer abgestuften Tarifordnung

5.

Kooperationen

Klärungen mit möglichen Partner-Organisationen zur dauerhaften Mitnutzung von Räumen und der Modalitäten solcher Dauervermietungen.

6.

Erneuerung Kirchenraum Neumatt

Bedarfsklärungen, Erarbeiten möglicher zusätzlicher Nutzungen, Prüfen von Erneuerungsvarianten des Kirchenraums durch eine Arbeitsgruppe.

7.

Betrieb

Erarbeiten der Grundsätze der zukünftigen Betriebsführung und Hausbetreuung. Arbeit der Sigristinnen/Hauswarte, der Verwaltungsmitarbeitenden und weiterer Arbeitskräfte. Überprüfen, Konkretisieren und Ausarbeiten der angedachten Zusammenarbeit mit der Arbeitsintegration.

8.

Standorte Arbeitsplätze sowie Wohnungen in Kirchgemeindehäusern

- Klärung der Standorte der Arbeitsplätze der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, namentlich der fünf Mitarbeiter*innen der Sozialdiakonie, der zwei (später evtl. drei) Mitarbeiter*innen der Verwaltung, des Reservebüros (Vikariat, Praktikum). Klärung von Möglichkeiten von Mehrarbeitsplatzbüros und Arbeitsplatzteilung
Kriterien sind Gebundenheit von Aufträgen (Jugend-, Quartier-, Migrations-, Alters-, Beratungsarbeit) an Themen und Infrastruktur der Standorte, Synergien zwischen den Aufträgen.
- Klärung Beibehaltung der Sigristinnenwohnungen
Kriterien sind Vorteile/Nachteile der Nähe (bspw. Zur-Verfügung-Stehen vs. Beeinträchtigungen durch Lärm), Qualität Wohninfrastruktur, notwendige/sinnvollere andere Nutzung

Teilprojekt Gebäude und Umschwung

Das Teilprojekt lässt sich anhand der Stichworte Analyse und Entwicklung gliedern.

Analyse

- Präzise Analyse der vorhandenen, teils schützenswerten Bausubstanz
- Abschätzung des Sanierungsbedarfs unter baulichen und ökologischen Gesichtspunkten
- Aufschlüsselung des Bestandes im Hinblick auf die Ausstrahlung der Reformierten Kirche im städtischen Kontext
- Aufzeigen vorhandener räumlicher Potentiale der bestehenden Liegenschaften und allfällige Erweiterungen für eine aussagekräftige Weiterentwicklung in kontinuierlicher Abstimmung mit Erkenntnissen und Ergebnissen des Teilprojekts Betrieb (siehe oben)
- Bauliche Massnahmen, die mögliche Kooperationen mit externen Nutzern und Institutionen unter dem Aspekt der Öffnung erfordern

Entwicklung

- Stärkung der Präsenz der Standorte durch Entwicklung attraktiver räumlicher Szenarien und verbesserter Erlebbarkeit und Ausstrahlung der gemeinschaftlichen Angebote
- Aufzeigen von Nutzungsvarianten
- Stärkung von Synergien durch bauliche Massnahmen insbes. von
 - Synergien, die durch standortbezogene Bündelung der Nutzungen mit gemeinsamen inhaltlichen Schwerpunkten gewollt sind
- Synergien, die das Betriebskonzept und andere Bedürfnisse der Organisation erfordern
- Aufzeigen der Gesamtsicht auf die drei weiterzuentwickelnden Standorte unter dem Aspekt der strategischen Zielsetzungen

Das Teilprojekt 2 wird laufend in der Baukommission erörtert.

Zum Einstieg werden mit dem Architekten alle Räumlichkeiten der drei Standorte inkl. Hauswohnungen angeschaut. Die Sigristinnen sind an diesen Begehungen einbezogen, um ihr Praxiswissen in die Bestandesanalyse einzugeben.

Für die Büroarbeitsplätze der Verwaltung sollen ergänzend zum Bestand zwei neue Möglichkeiten der Lokalisierung an der Lyssachstrasse und in der Neumatt in Szenarien geprüft werden.

Für den Standort Kirchbühl sollen auch konkrete Raumszenarien erarbeitet werden.

Teilprojekt Finanzen – Aufwand und Ertragsgenerierung / Finanzstrategie

- Analyse der Gebäude als Werte (Wertsteigerung, Einnahmen durch Vermietungen
 - Zusammenstellung der Mieteinnahmen pro Objekt/Raum/Periode
 - Jährliche Unterhaltskosten, geplante Investitionen
 - Investitionsbedarf kurz-, mittel- und langfristig
 - Minimale Investition zum Erhalt des Tagesgeschäftes (bspw. Dach, Saal usw. im Kirchlichen Zentrum Neumatt)
- Möglichkeiten von Vermietungen dauerhaft oder einzeln (Säle, Kirchen, Wohnungen, weitere Nutzungen, ev. mit Dauermiete, z.B. Kita), aktuell und potentiell
- Analyse des zusätzlichen Aufwands, der durch die neuen Investitionen in die Liegenschaften entsteht
- Analyse möglicher Ertragssteigerungen (Raumvermietungen, evtl. Dauervermietungen)

- Erarbeitung finanzieller Langfristszenarios (inkl. Erträge und Aufwand) als Entscheidungshilfen bei der Variantenbeurteilung.
- Insgesamt: Finanzieller Businessplan, mittel- bis langfristige Einnahmeschätzung, kurz- bis mittelfristige Aufwände (Investitionen in Bauten). Herausfinden, ob drei Standorte haltbar sind, und mit welcher Strategie: Status quo, Aufwerten oder Abstossen

Arbeitsweise

Zur Bearbeitung der Projektziele ist eine eng verwobene Zusammenarbeit der drei Teilprojekte notwendig. Die Koordination und Kommunikation zwischen den Teilprojekten erfolgt primär in der Projektgruppe, die sich im Rhythmus von drei bis vier Wochen zu Sitzungen trifft.

Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Kirchgemeinde werden situativ in die Klärungen und die Erarbeitung der Machbarkeitsstudie einbezogen.

Es erfolgen Begehungen mit dem Architekten in allen Räumlichkeiten der drei Standorte:

- „kreative“ Begehungen zum Entdecken/Erörtern von Nutzungspotenzialen, bspw. der Potenziale des Kirchenraums Neumatt
- Spezifische Begehungen, bspw. zum Erkunden der Bausubstanz, des Sanierungsbedarfs

Als Projektmitarbeitende in besonderen Funktionen sind die folgenden kirchlichen Mitarbeitenden eingebunden:

- David Kempfer: 20% Mitarbeit mit Schwerpunkt Teilprojekt 1
Koordination, Abklärung, Konzeptbearbeitungen in den Arbeitspaketen 2, 3, 4 und 5
- Simon Reber: 10% Dokumentationsaufgaben in der Projektgruppe und Mitarbeit im Teilprojekt 3
- Judith Osterberger: Mitarbeit im Arbeitspaket 7, Klärungen und konzeptuelle Arbeit betr. den Einbezug von Arbeitskräften der Arbeitsintegration.

Zeitplan

Aufgrund der alternden Bausubstanz in der Neumatt und der Erkenntnis, dass diese nicht isoliert, sondern basierend auf einer Gesamtstrategie saniert werden sollte, besteht für die Ausarbeitung der Stossrichtung Beleben und Sanieren eine gewisse Dringlichkeit. Es wird deshalb ein ambitioniertes Planungsprogramm vorgeschlagen. Die Kirchgemeindeversammlung vom 14.06.2021 ist ein Meilenstein in dieser Entwicklung. Als Ziel wird dort ein Variantenentscheid gefällt und, wenn möglich, auch die Freigabe eines Planungskredits für ein zu erarbeitendes Vorprojekt freigegeben.

Vorbereitend dazu dient die Sitzung des Kirchgemeinderates vom 06.05.2021 (oder allenfalls eine separate zusätzliche Sitzung des KGR) mit folgenden Zielen: Diskussion der in der Machbarkeitsstudie erarbeiteten Varianten und Empfehlung an die Kirchgemeindeversammlung. Eventuell kann bereits ein Planungskreditantrag für ein Vorprojekt zuhanden der KGV diskutiert werden. Der KGR nimmt an seinen Sitzungen am 11.02., 11.03., 08.04. und 06.05.2021 die Informationen der Projektgruppe entgegen und greift allenfalls steuernd ein.

Im Dezember 2020 beginnt die Vorbereitung der Arbeit der Projektgruppe durch die Teilprojektleiter zusammen mit dem Projektkoordinator. Tätigkeiten in dieser Zeit sind: Definition der Sitzungen, in Absprache auch mit den Architekten, Erarbeitung der Pflichtenhefte und Rollenbeschreibungen und Bestimmung Mitglieder Projektgruppe.

Januar 2021: Kick-Off-Sitzung der Projektsteuergruppe: Festlegen des Timings und des Vorgehens zu den Arbeitspaketen sowie „Teambildung“ aller Beteiligten, gemeinsame Aufgabe, gemeinsamer Weg zur Projekterfüllung.

Rekapitulation der Grundlagen, Festlegung der Ziele inkl. Ziele der Teilprojekte und Prozessdefinition. Konstituierung.

Die Architekten bearbeiten in dieser Zeit folgende Aufgaben: Erläuterung der Aufgabe. Begehung Liegenschaften (mit Präsident Baukommission, teilweise Sigristinnen), Absprache Entwicklungsprozess, Bestandesanalyse und Analyse Raumstruktur, Erarbeitung der Grundlagen.

11.02.2021: Gegenseitiges Kennenlernen Kirchgemeinderat und Architekt

Februar 2021: Begehung Liegenschaften mit Projektsteuerungsgruppe und Architekt Die Schwerpunkte liegen in den Teilprojekten Betrieb und Finanzen. Erarbeitung von Lösungsansätzen.

Die Tätigkeit der Architekten beinhaltet: Erarbeitung von Lösungsvarianten, Analyse der Abhängigkeitseinflüsse, Potentialanalyse. Zwischensitzungen im Teilprojekt nach Absprache und Notwendigkeit.

März 2021: Erarbeitung einer Variantengewichtung, Festlegung von Kriterien zur Priorisierung.

Die Tätigkeit der Architekten beinhaltet: Präsentation von Lösungsansätzen, Information über die Erkenntnisfindung.

April 2021: Auswahl eines favorisierten Lösungsansatzes

Die Tätigkeit der Architekten beinhaltet: Präsentation der Lösungsansätze, Vorstellung und Vergleich.

Mai 2021: Abschlusssitzung Projektgruppe für die Phase Machbarkeitsstudie.

Die Tätigkeit der Architekten beinhaltet: Phasenabschluss und Dokumentation. Präsentation an die Projektgruppe und den Kirchgemeinderat, ev. an die Kirchgemeindeversammlung. Darstellung des Argumentariums.

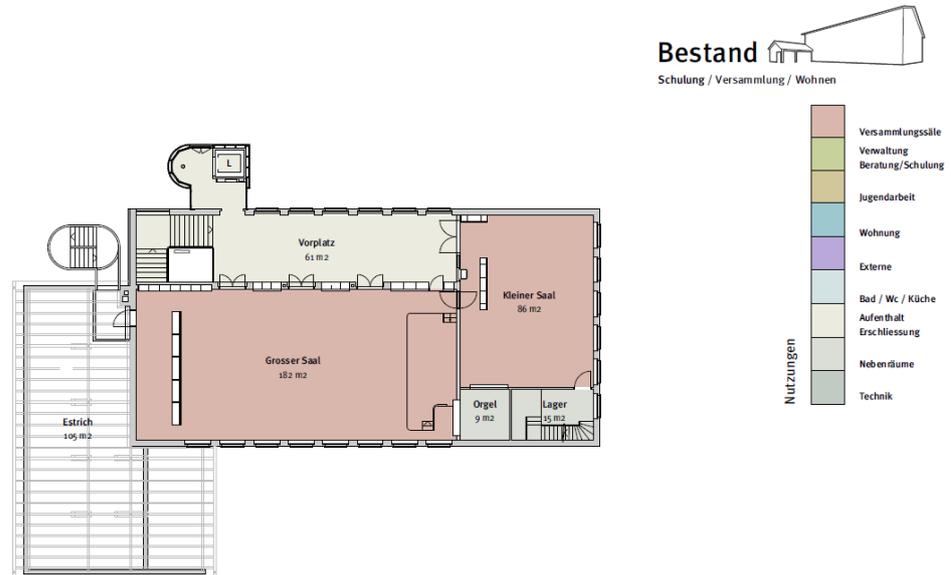
06.05.2021: Kirchgemeinderat (Präsentation Resultate und Empfehlung)

14.06.2021: Kirchgemeindeversammlung (Vorstellung Empfehlung und Beschluss)

Dazwischen Sitzungen mit einzelnen Nutzergruppen nach Bedarf und Abmachung

6.2 Anhang 2: Bestandespläne Liegenschaften

6.2.1 Kirchengemeindehaus Lyssachstrasse



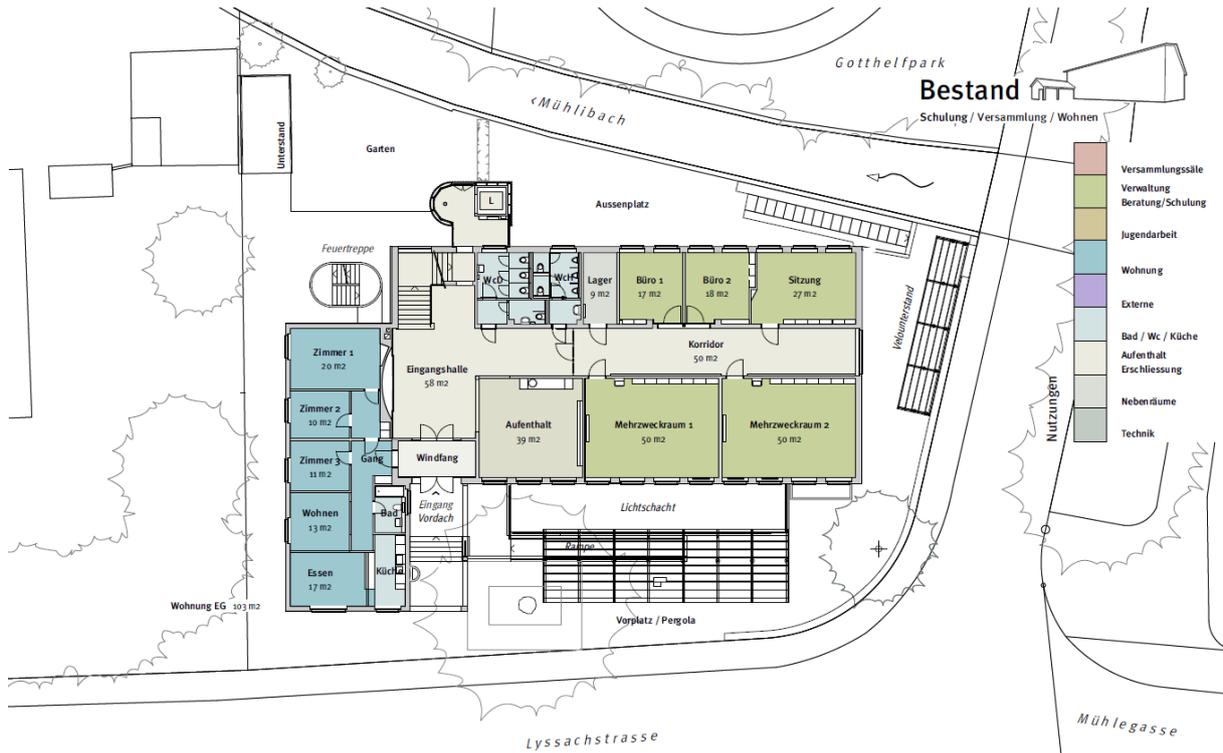
KGL

Kirchengemeindehaus Lyssachstrasse

Obergeschoss 1 : 250

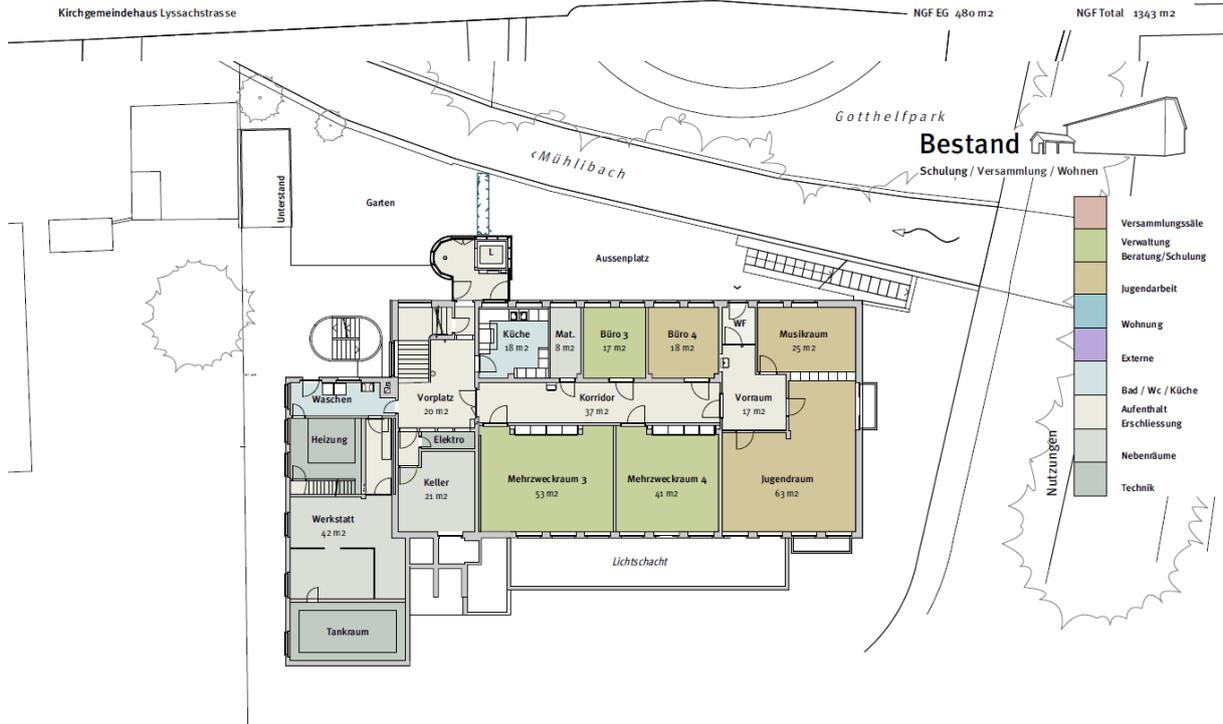
NGF OG 379 m²

NGF Total 1343 m²



KGL

Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse



KGL

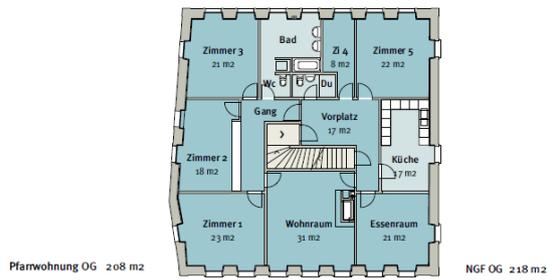
Kirchgemeindehaus Lyssachstrasse

Untergeschoss 1 : 250

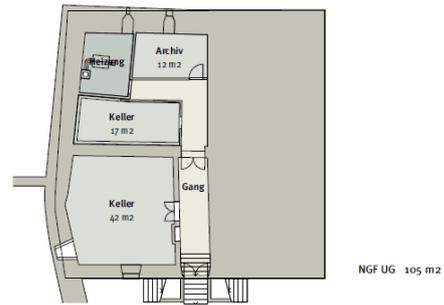
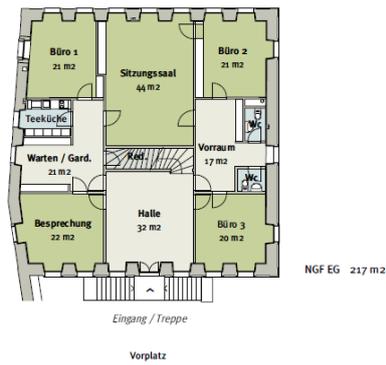
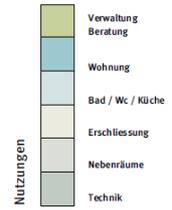
NGFUG 484 m²

NGF Total 1343 m²

6.2.2 Pfarrhaus Kirchbühl



Bestand 
Pfarrwohnung / Verwaltung



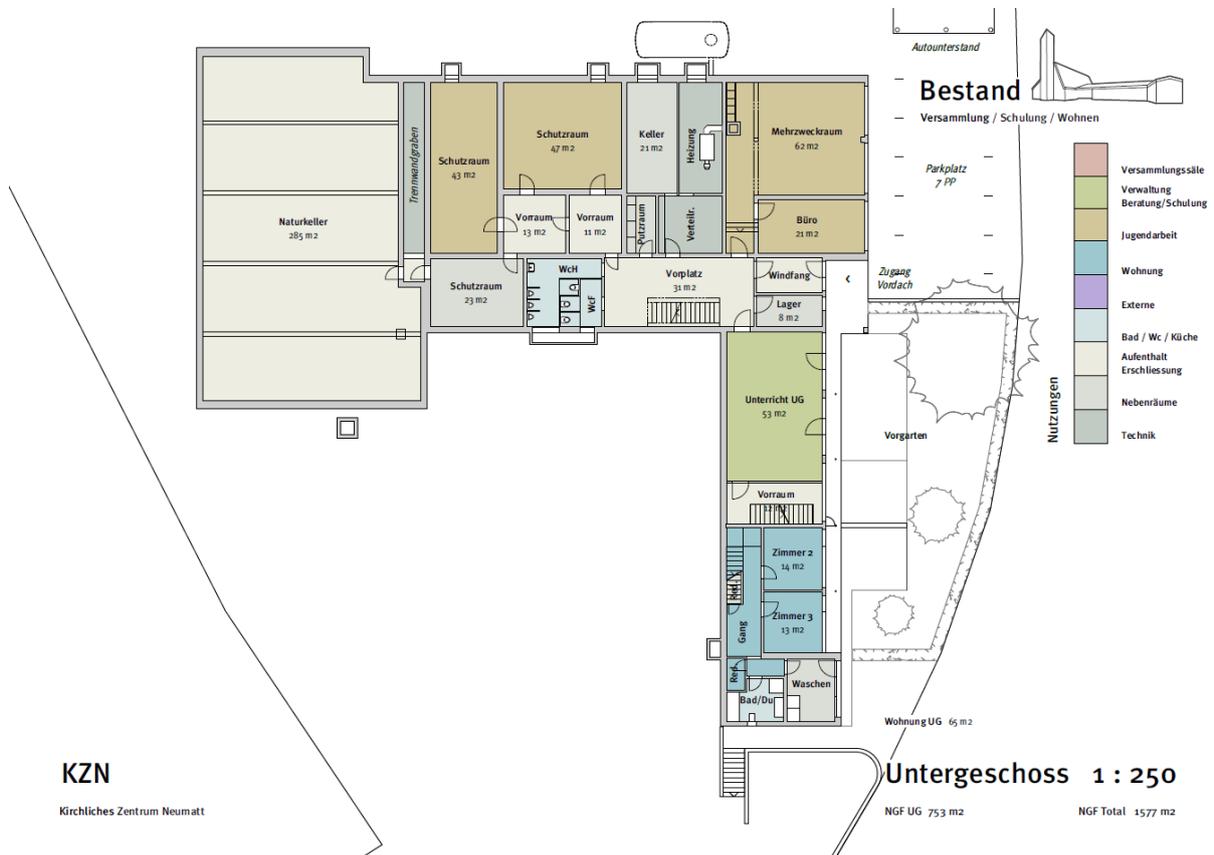
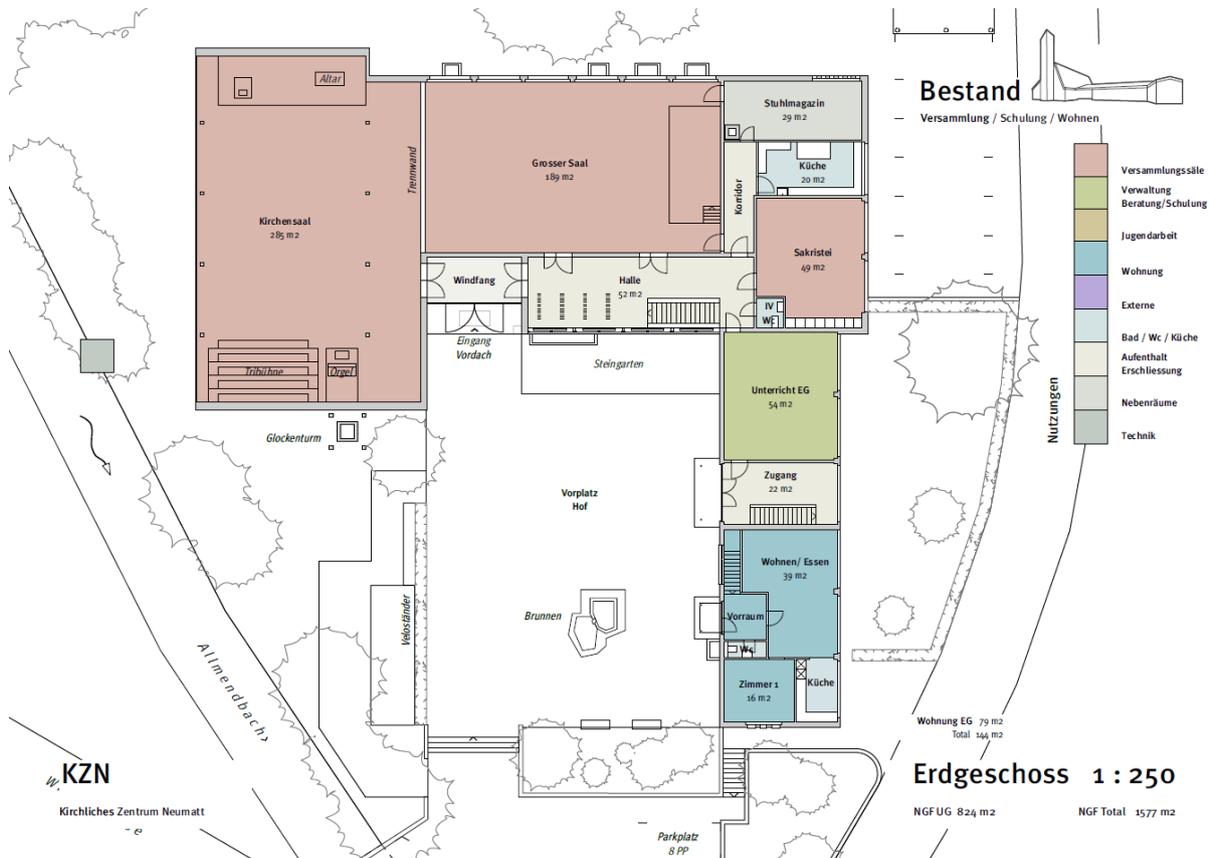
PHK

Pfarrhaus Kirchbühl

Obergeschoss, Erdgeschoss, Untergeschoss 1 : 250

NGF Total 540 m²

6.2.3 Kirchliches Zentrum Neumatt



6.3 Anhang 3: Finanzplan, Variante 1, Investitionen von CHF 2,3 Mio.

Der Finanzplan wurde aufgrund der folgenden Ausgangslage erstellt:

- Für alle Standorte die jeweils günstigste Variante, Anlagekosten CHF 2.3 Mio.
- Fremdfinanzierung Bank CHF 0.7 Mio.
- Fremdfinanzierung Räber-Stiftung CHF 0.3 Mio.
- Eigenfinanzierung CHF 1.3 Mio.
- Erhöhung Lohnsumme Sigristinnen jährlich CHF 25'000.—
- Mehreinnahmen brutto in Folge Vermietungen CHF 36'000.—

Die Finanzierung der gesamten Anlagekosten präsentiert sich wie folgt:

Flüssige Mittel aktuell	2.3 Mio.
benötigte Liquidität Tagesgeschäft	1.0 Mio.
Flüssige Mittel frei	1.3 Mio.
Darlehen Räber-Stiftung	0.3 Mio. (Verzinsung zu 1 %)
Hypothek Bank	0.7 Mio. (Durchschnittszins 2 %)

Die finanziellen Folgekosten obgenannter Finanzierung (Belastung der Liquidität):

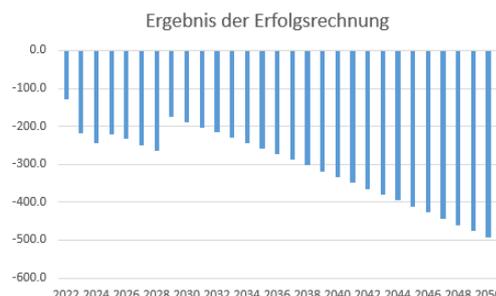
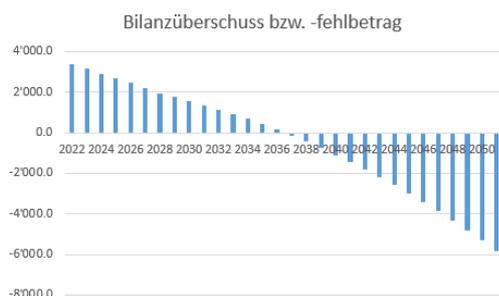
Mehreinnahmen KZN	12'000.— (siehe nächste Seite)
Mehreinnahmen KGH	8'000.-- (siehe nächste Seite)
Mehreinnahmen KB	16'000.-- (siehe nächste Seite)
./ Zinszahlungen jährlich	17'000.--
./ Amortisation jährlich	35'000.— (branchenüblich 5 %)
./ zus. Lohnkosten Sigristinnen	25'000.— (10 Stellenprozente)

Bei einer Liquidität von 1.0 Mio. fürs Tagesgeschäft sind die flüssigen Mittel in 24 Jahren verbraucht.

Die buchhalterischen Folgekosten obgenannter Finanzierung (Belastung ER):

Mehrerträge Mieten	36'000.--
./ Zinsaufwand	17'000.--
./ zus. Lohnkosten Sigristinnen	25'000.--
./ zus. Abschreibungen 2023	69'800.--
./ zus. Abschreibungen 2024-2026	89'800.--
./ zus. Abschreibungen 2027-2028	93'600.--
+ weniger Abschreibungen ab 2029	8'900.—

Veränderung des Eigenkapitals und Ergebnisse der ER:



Das Eigenkapital ist im Jahr 2037 verbraucht. Ab 2038 würden die Verluste in eine Überschuldung führen (Passiven > Aktiven).

6.4 Anhang 4: Finanzplan, Variante 2, Investitionen von CHF 3,2 Mio.

Der Finanzplan wurde aufgrund der folgenden Ausgangslage erstellt:

- Für alle Standorte die jeweils teuerste Variante, Anlagekosten CHF 3.2 Mio.
- Fremdfinanzierung Bank CHF 1.6 Mio.
- Fremdfinanzierung Räber-Stiftung CHF 0.3 Mio.
- Eigenfinanzierung CHF 1.3 Mio.
- Erhöhung Lohnsumme Sigristinnen jährlich CHF 25'000.—
- Mehreinnahmen brutto in Folge Vermietungen CHF 53'000.—

Die Finanzierung der gesamten Anlagekosten präsentiert sich wie folgt:

Flüssige Mittel aktuell	2.3 Mio.
benötigte Liquidität Tagesgeschäft	1.0 Mio.
Flüssige Mittel frei	1.3 Mio.
Darlehen Räber-Stiftung	0.3 Mio. (Verzinsung zu 1 %)
Hypothek Bank	1.6 Mio. (Durchschnittszins 2 %)

Die finanziellen Folgekosten obgenannter Finanzierung (Belastung der Liquidität):

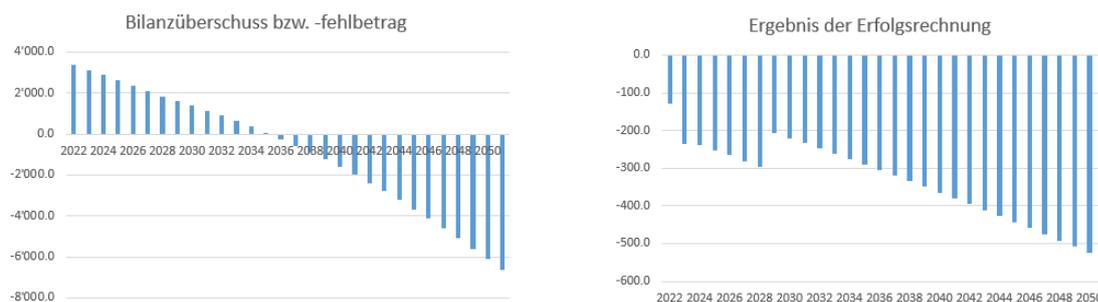
Mehreinnahmen KZN	12'000.— (siehe nächste Seite)
Mehreinnahmen KGH	18'000.-- (siehe nächste Seite)
Mehreinnahmen KB	23'000.-- (siehe nächste Seite)
./. Zinszahlungen jährlich	35'000.--
./. Amortisation jährlich	80'000.— (branchenüblich 5 %)
./. zus. Lohnkosten Sigristinnen	25'000.— (10 Stellenprozent Sigristinnennteam)

Bei einer Liquidität von 1.0 Mio. fürs Tagesgeschäft sind die flüssigen Mittel in 12 Jahren verbraucht.

Die buchhalterischen Folgekosten obgenannter Finanzierung (Belastung ER):

Mehrerträge Mieten	53'000.--
./. Zinsaufwand	35'000.--
./. zus. Lohnkosten Sigristinnen	25'000.--
./. zus. Abschreibungen 2023	85'800.--
./. zus. Abschreibungen 2024-2026	120'000.--
./. zus. Abschreibungen 2027-2028	123'800.--
./. zus. Abschreibungen ab 2029	21'300.—

Veränderung des Eigenkapitals und Ergebnisse der ER:



Das Eigenkapital ist im Jahr 2035 verbraucht. Ab 2036 würden die Verluste in eine Überschuldung führen (Passiven > Aktiven).

Details zu Mehreinnahmen KZN (geschätzt):

Einnahmen neu	20'000.--
./. Einnahmen bisher	8'000.—

Details zu Mehreinnahmen KGH (geschätzt):

Dauermieten UG	20'000.--
Events 800.-- / Tag	10'000.--
Anlässe kommerziell	3'000.--
Anlässe nicht kommerziell	3'000.--
Mieten EG	4'000.--
./. Raumvermietungen bisher	8'000.--
./. Wohnungsmiete Hauswart	14'000.—

Details zu Mehreinnahmen KB (geschätzt):

Miete Wohnung EG	21'000.--
Vermietung Waschhaus	2'000.—

Details zu Mehreinnahmen KZN ab 2025 (geschätzt):

Einnahmen neu	20'000.--
./. Einnahmen bisher	8'000.—

Details zu Mehreinnahmen KGH ab 2025 (geschätzt):

Dauermieten UG	10'000.--
Events 800.-- / Tag	10'000.--
Anlässe kommerziell	3'000.--
Anlässe nicht kommerziell	3'000.--
Mieten EG	4'000.--
./. Raumvermietungen bisher	8'000.--
./. Wohnungsmiete Hauswart	14'000.—

Details zu Mehreinnahmen KB ab 2025 (geschätzt):

Miete Wohnung EG	16'000.--
------------------	-----------