

Protokoll

Evangelisch-reformierte Kirchgemeinde Burgdorf – Ausserordentliche Versammlung
Sonntag, 15. August 2010, 10.45 Uhr in der Stadtkirche

Traktanden:

1. Verkauf Pfarrhaus Scheunenstrasse 20
2. Kauf Pfarrhaus Kirchbühl 26
3. Nachtragskredit
Zusätzliche Abschreibungen
4. Verschiedenes

Verhandlungen

1. Der Kirchgemeindepräsident Andreas Dätwyler begrüsst die Anwesenden.
2. Die Versammlung wurde publiziert:
 - im Anzeiger von Burgdorf vom 15. Juli und 12. August 2010
 - auf der Gemeindeseite des August-"reformiert." 2010
3. Der Präsident verweist auf den Artikel 5 über das Stimmrecht in der Kirchgemeinde und erklärt die Versammlung als beschlussfähig. Er stellt fest, dass Susanne Baumgartner, Astrid Bentlage, Debora Egger, Kathrin Gasser, Roxana Geissbühler, Lisa Hug, Jürg Neuenschwander, Herr und Frau Ryser und Mirjam Trüssel nicht stimmberechtigt sind. Die Traktanden werden in der publizierten Reihenfolge behandelt.
4. Vorgeschlagen und gewählt wird als Stimmzähler: Hanspeter Vogel.
5. Anwesend sind: 63 Personen
 Stimmberechtigte Gemeindeglieder: 53 Personen
Absolutes Mehr: 27 Personen
7. Entschuldigt haben sich:
 - Christine und Urs Blaser
 - Pfrn. Ruth Oppliger
 - Heidi Wenger
 - Anette Vogt

1. Verkauf Pfarrhaus Scheunenstrasse 20

2. Kauf Pfarrhaus Kirchbühl 26

Da die beiden Geschäfte in engem Zusammenhang stehen, werden sie gemeinsam behandelt.

Ausgangslagen:

1. Scheunenstrasse:

Durch die Demission von Pfr. Häberlin letzten Herbst und aufgrund der neuen Stellenregelung seit 2008 steht das Pfarrhaus an der Scheunenstrasse seit letzten Dezember leer. Dass die Liegenschaft in der nächsten Zeit wieder als Pfarrwohnung genutzt wird, ist eher unwahrscheinlich.

2. Kirchbühl:

Seit 2002 will der Kanton seine Pfarrhäuser verkaufen. Seit Januar 2010 ist der Kanton nicht mehr verpflichtet bei Residenzpflicht das eigene Pfarrhaus als Pfarrwohnung zur Verfügung zu stellen. Er könnte anstelle des Pfarrhauses irgendein Objekt oder Wohnung zur Dienstwohnung erklären und das Pfarrhaus anders nutzen oder verkaufen.

Für das Pfarrhaus am Kirchbühl besteht eine Verkaufsofferte vom Oktober 2005 für drei mögliche Kaufpreise:

zum Verkehrswert ohne weitere Verpflichtungen, zum reduzierten Ertragswert mit Gewinnbeteiligungsrecht bzw. Nachzahlungspflicht bei Wegfall der Residenzpflicht.

Zum Kaufangebot gehört neben dem denkmalgeschützten Pfarrhaus, welches 1728 erbaut wurde, auch die Pfrundscheuer, das Waschhaus und ein Umschwung von 1'607 m². *Ein stattliches Barockgebäude unter hohem Walmdach, ein wohlproportionierter Putzbau mit ausgewogenen Sandsteingliederungen, eines der grössten bernischen Pfarrhäuser des 18 Jh., wie es im Inventarblatt der Denkmalpflege steht.*

An der KGV vom 8. Juni 2009 wurden die beiden Situationen bereits vorgestellt.

Der Kirchgemeinderat hat den Auftrag erhalten die notwendigen Abklärungen zu treffen, Kauf- und Verkaufsverhandlungen zu führen und der Kirchgemeindeversammlung Anträge zu unterbreiten.

Was bis heute passiert ist:

Scheunenstrasse:

Im September 2009 wurde eine Verkehrswertschätzung erstellt. Die Liegenschaft wurde auf einen Verkehrswert von Fr. 1'260'000.-- geschätzt. Dabei wurden der zum Teil grosse Unterhaltsbedarf, die geschützte Bausubstanz und die mögliche Baulandreserve berücksichtigt.

Nach Auszug der Familie Häberlin im Dezember 2009, wurde die Liegenschaft durch das Treuhandbüro Mader im Januar 2010 zu einem Verkaufsrichtpreis von Fr. 1'450'000.-- ausgeschrieben. Nach diversen Anfragen und Interessenten blieben im Mai 2010 4 konkrete Kaufangebote.

Nach erster Besprechung war für die Baukommission das Angebot der Familie Sulzer-Wahli Favorit. Bei diesem Angebot stand die eigene Wohnnutzung deutlich im Vordergrund und es war detailliert formuliert wie es nach dem Kauf weitergehen soll:

Sie möchten das grosse Haus in zwei Wohnungen unterteilen. Herr Manuel Wahli würde die Parterrewohnung übernehmen, die Familie Sulzer Wahli die obere Wohnung. Die Baulandfläche zur Obstgartenstrasse hin möchten sie für eine Neubeauung weitergeben.

Es lag noch ein verlockendes, wenn auch vage formuliertes Angebot vor. Nach einer Besichtigung wurde das Angebot nach unten korrigiert und Ende Juni schlussendlich aus der finanziellen Lage zurückgezogen.

Nach weiteren Verhandlungen, wurden wir durch Herrn Sulzer Aufmerksam gemacht, dass die Erschliessung der Parzelle über die Obstgartenstrasse nicht gegeben ist, da es sich um eine Privatstrasse handelt. Die neue Situation wurde allen Anbieter mitgeteilt.

Um weiter attraktiv zu bleiben, hat die Baukommission für das Bauland eine abgestufte Zahlung in Aussicht gestellt, da für das Zugangsrecht über die Obstgartenstrasse und die Abklärungen mit der Denkmalpflege sicher einige kostbare Zeit benötigt wird. Somit würde ein Baukredit nicht übermässig beansprucht.

Dass sich die neue Situation nicht unbedingt positiv auf den Kaufpreis auswirken wird liegt auf der Hand.

Die Familie Sulzer-Wahli reichte am 29. Juni 2010 ihr revidiertes Angebot mit einem Finanzierungsnachweis ein:

- Fr. 850'000.-- für das Wohnhaus mit Garage und dazugehörigem Umschwung
- Fr. 300'000.-- für die Baulandfläche, Zahlbar nach erteilter Baubewilligung, spätestens aber nach 48 Monaten.

Total also für insgesamt Fr. 1'150'000.--.

Ein anderer Interessent bestätigte den angebotenen Kaufpreis, blieb aber den Finanzierungsnachweis schuldig.

Nach weiteren Verhandlungen mit der Familie Sulzer-Wahli wurde der definitive Kaufpreis auf Fr. 1'180'000.-- festgelegt.

Kirchbühl:

Im September 2009 wurde mit dem Ingenieur Büro Steiner+Buschor das Grundstück besichtigt. Der Bericht des Ingenieurs zeigte, dass der Baugrund unter dem Pfarrhaus stabil ist, die auf dem Grundstück befindende Stadtmauer aber Unterhaltsarbeiten nötig hat. Bei einem Verhandlungsgespräch am 6. Oktober 2009 beim Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) haben wir auf den Zustand der Stadtmauer aufmerksam gemacht und versucht den Kaufpreis noch etwas nach unten zu drücken.

Obwohl bei Nachfragen in anderen Kirchgemeinden sich gezeigt hat, dass die Verkaufsangebote des Kantons nicht verhandelbar sind. Der Grund für einen vermuteten Tiefpreis für ein Pfarrhaus in Utzenstorf war der schlechte Zustand der Liegenschaft.

Weiter haben wir beim AGG unsere finanziellen Möglichkeiten dargelegt und den Kauf von einem allfälligen Verkauf einer eigenen Liegenschaft abhängig gemacht. So konnten wir die bis Ende 2009 gültige Verkaufsofferte bis Mitte 2010 verlängern.

Das AGG hat nach unserer Besprechung Ende 2009 eine eigene Beurteilung der Stadtmauer mit Kostenermittlung der nötigen Arbeiten in Auftrag gegeben.

Mit dem Schreiben vom 9. April 2010 teilt uns das AGG mit, dass die durch die Beurteilung empfohlenen in Kürze anstehenden Arbeiten, in der Höhe von ca. Fr. 100'000.-- bei einem Kauf noch durch den Kanton ausgeführt werden.

Die Beurteilung der Stadtmauer zeigt aber auch auf, dass mit Sanierungsarbeiten von Fr. 300'000.- bis 400'000.- in den nächsten 10 bis 20 Jahren gerechnet werden muss. Unter Berücksichtigung dieser mittel- bis langfristigen Unterhaltskosten hat das AGG die Verkaufspreise nach unten angepasst:

- zum Verkehrswert von 1'500'000.-- (-115'000.--) (ohne weitere Verpflichtungen)
- zum Ertragswert 1 von 850'000.-- (-96'000.--) (mit Gewinnbeteiligungsrecht)
- zum Ertragswert 2 von 700'000.-- (-63'000.--)

(bei Residenzpflicht und Nutzung als Pfarrwohnung, mit Nachzahlungspflicht und Gewinnbeteiligungsrecht). Neu besteht eine Begrenzung der Nachzahlungspflicht von 25 Jahren.

Unsere Abklärungen und Bemühungen haben den Kaufpreis somit um rund 10% senken können.

Der Kirchgemeinderat hat dem Kanton seinen Grundsatzentscheid das Pfarrhaus Kirchbühl zu kaufen, wenn das Pfarrhaus an der Scheunenstrasse verkauft werden kann, Ende Juni mitgeteilt.

Kommt der Kaufvertrag zustande wird der Kanton also die dringenden Sanierungsarbeiten noch vor der Übernahme ausführen lassen. Die Arbeiten werden voraussichtlich erst im nächsten Jahr ausgeführt werden können. Somit ist eine Übernahme frühestens im Mai 2010 zu erwarten.

Fazit des Kirchgemeinderates:

Wenn die Kirchgemeinden einen Kauf ablehnen, wird der Kanton als nächstes die politischen Gemeinden anfragen.

Die Stadt Burgdorf hat in dieser Beziehung vermutlich andere finanzielle Prioritäten.

So scheint ein Verkauf, auch nach den Äusserungen des AGG, auf dem freien Markt nicht unwahrscheinlich.

Das Pfarrhaus Kirchbühl bildet mit der Stadtkirche eine Einheit. Die Zufahrt und Parkmöglichkeiten, die WC-Anlage und Lagerräume in der Pfrundscheuer sind wichtige Teile der Stadtkirchen-Anlage.

Auch wenn die Sanierungen der Stadtmauer in Zukunft etwas kosten werden, so überwiegen die Vorteile das Pfarrhaus Kirchbühl zu übernehmen, und somit die Gefahr eines Verkaufs an Dritte mit möglichen Einschränkungen abzuwenden.

Mit dem Verkauf Pfarrhaus Scheunenstrasse werden finanzielle Mittel frei um einen Kauf Kirchbühl zu ermöglichen.

Da keine Nutzung durch die Kirchgemeinde gegeben ist und in nächster Zukunft auch nicht gegeben sein wird, gibt es keinen Sinn die Liegenschaft zu halten.

So ist es logisch die Liegenschaft Scheunenstrasse abzugeben und das Liegenschaftsvolumen beim Kauf des Pfarrhauses Kirchbühl der Kirchgemeinde auszugleichen.

Die Kirchgemeinde ist also in der finanziellen Lage das Pfarrhaus Kirchbühl zu kaufen und auch zu unterhalten.

Mit dem Verkauf an die Familie Sulzer-Wahli geht das Haus auch in gute Hände über.

Die Vertragsentwürfe zu den beiden Traktanden sind beim Sekretariat im Kirchbühl zur Einsicht aufgelegt.

Antrag 1:

Der Kirchgemeinderat hat an seiner ausserordentlichen Sitzung am 5. Juli 2010 den Einervorschlag Sulzer-Wahli zu Handen der KGV genehmigt.

Der KGR beantragt der Kirchgemeindeversammlung dem Verkauf des Pfarrhauses an der Scheunenstrasse 20, an die Familie Simone Wahli Sulzer und Christof Sulzer und an Manuel Wahli, alle Wohnhaft in Burgdorf, zu einem Verkaufspreis von Fr. 1'180'000.-- zuzustimmen.

Den Kaufpreisanteil von Fr. 880'000.-- wird bis zum Nutzen- und Schadensbeginn bezahlt.

Der Kaufpreis für die Baulandfläche von Fr. 300'000.-- wird nach Verkauf an Dritte oder nach erteilter Baubewilligung für einen Neubau, spätestens jedoch bis am 31. Dezember 2014

Der Kirchgemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Die Diskussion ist offen.

Frau Eva Kellerhals möchte wissen, ob die Kirchgemeinde einen finanziellen Nutzen hat, wenn in den nächsten 2 - 3 Jahren das Bauland zu einem wesentlich höheren Preis verkauft werden kann.

Roland Müller verneint, denn das ganze Risiko liegt bei den künftigen Verkäufern.

Abstimmung: Einstimmig und ohne Enthaltungen wird dem Verkauf der Liegenschaft Scheunenstrasse 20 zugestimmt.

Antrag 2:

Der Kirchgemeinderat beantragt der Kirchgemeindeversammlung dem Kauf der Liegenschaft Pfarrhaus Kirchbühl bestehend aus Grundstück Nr.65, total 1'607 m² Pfarrhaus Kirchbühl 26, Pfrundscheune Kirchbühl 27 Waschhaus Kirchbühl 29, zu einem Verkaufspreis von maximal Fr. 850'000.-- zuzustimmen.

Die Kirchgemeinde ist orientiert, dass es sich um schützenswerte Gebäude handelt und dass der Unterhalt der Stadtmauer in den nächsten Jahren Kosten verursachen wird.

Den Kaufpreisanteil von Fr. 700'000.-- wird bis zum Nutzen- und Schadensbeginn bezahlt.

Den Kaufpreisanteil von Fr. 150'000.-- stundet der Kanton solange die Residenzpflicht besteht, höchstens 25 Jahre. Ab fünf Jahren wird der Preis indexiert. Der Kirchgemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Die Diskussion ist offen. Das Wort wird nicht verlangt.

Abstimmung: Einstimmig, mit zwei Enthaltungen wird dem Kauf der Liegenschaft Kirchbühl 26, 27 und 29 zugestimmt.

3. Nachtragskredit: Zusätzliche Abschreibungen

Wie bereits erwähnt, lässt der Kanton noch Sanierungsarbeiten an der Stadtmauer durchführen, welche höchstwahrscheinlich bis ins Jahr 2011 andauern. Erst nach deren Beendigung wird das Pfarrhaus Kirchbühl 26 der Kirchgemeinde übertragen. Somit kann die beabsichtigte Abschreibung auf der Liegenschaft im laufenden Rechnungsjahr noch nicht erfolgen. Das Geschäft wird zurückgezogen.

Der Kirchgemeinderatspräsident Wolfgang Klein bedankt sich bei der Versammlung für das dem Rat entgegengebrachte Vertrauen.

Dass diese beiden Geschäfte so reibungslos ablaufen konnten, ist dem grossen Einsatz von Roland Müller mit seiner äusserst kompetenten Arbeitsweise zu verdanken. Ihm und der ganzen Baukommission gebührt ein grosser Dank!

4. Verschiedenes

Herr Heinz Schibler fühlt sich oft, durch den von kleinen Kindern verursachten Lärm während der Gottesdienste, erheblich gestört. Er bittet, dass die Eltern der störenden Kinder gebeten werden die Kirche zu verlassen.

Die Bitte wird entgegen genommen.

Das Wort wird nicht mehr verlangt. Der Präsident dankt allen Anwesenden für ihr erscheinen und lädt herzlich zur anschliessenden Vernissage des Kunstführers der Stadtkirche Burgdorf mit Apéro ein.

Ende der Sitzung: 11.20 Uhr

Für das Protokoll:

Der Präsident der Kirchgemeinde

Die Sekretärin der Kirchgemeinde

Andreas Dätwyler

Susanne Baumgartner