



An die Kirchgemeindeversammlung

**Ritterhuus Köniz; Bildung von Stockwerkeigentum, Überführung der Quote «1./2. Stock und Dachgeschoss» vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen (Entwidmung) und gleichzeitiger Verkauf an die Einwohnergemeinde Köniz: Genehmigung**

**1. Ausgangslage**

Nach dem Erwerb des Ritterhauses wurden das Unter- und das Erdgeschoss sowie Teile des 1. Obergeschosses für die Nutzung durch die Kirchgemeinde bereitgestellt. Für die übrigen, noch nicht ausgebauten Räumlichkeiten war die Nutzungsoptimierung seither ein Dauerthema. Der Kirchgemeinderat hat im Rahmen eines mehrstufigen Meinungsbildungsprozesses den Entscheid gefällt, den 1./2. Stock sowie das Dachgeschoss des Ritterhauses der Einwohnergemeinde Köniz zu verkaufen.

**2. Nutzung Ritterhuus**

*2.1 Kirchgemeinde Köniz*

Im Eigentum der Kirchgemeinde verbleiben das Unter- und das Erdgeschoss (ohne die gemeinsam genutzten Infrastrukturräume wie Heizungsraum), welche wie bisher dem kirchlichen Leben zur Verfügung stehen.

Von Seiten des Kirchenkreises Köniz wird bestätigt, dass ihre Bedürfnisse mit diesen beiden Geschossen abgedeckt sind.

*2.2 Einwohnergemeinde Köniz*

Es besteht die Absicht, den 1./2. Stock sowie das Dachgeschoss der Musikschule Köniz zu vermieten.

**3. Immobilienportefeuille**

*3.1 Im Voraus*

Nach heutiger Lagebeurteilung sind die hier zum Verkauf stehenden Räumlichkeiten für die Kirchgemeinde Köniz nicht von strategischer Bedeutung, umso mehr, als dass sie aktuell über genügend Raumreserven für die zukünftige Entwicklung verfügt.

### 3.2 Optimierung

Es ist dem Kirchgemeinderat ein grosses Anliegen und Auftrag zugleich, die vorhandene und bezüglich Raumfläche als genügend erachtete Infrastruktur in Zukunft noch besser zu bewirtschaften (Auslastung, Vermietung, gegebenenfalls Verkauf). Die mit diesen Massnahmen generierten Mittel entlasten den Finanzhaushalt und können stattdessen für das kirchliche Leben und/oder notwendige Sanierungsarbeiten eingesetzt werden.

### 3.3 Ritterhuus

Das Ritterhuus (Muhlerstrasse 5) wird gegenwärtig durch den Kirchenkreis Köniz als Kirchgemeindehaus (Unter-/Erdgeschoss) und das 1. Obergeschoss (soweit ausgebaut) für die Kirchgemeindeverwaltung als Büroräume genutzt. Mit dem geplanten Verkauf des 1./2. Stocks und des Dachgeschosses werden die Bedürfnisse des Kirchenkreises Mitte nicht tangiert: Das im Eigentum der Kirchgemeinde verbleibende Unter- und Erdgeschoss genügen der Nutzung als Kirchgemeindehaus auch in Zukunft vollauf.

Das auf der gleichen Parzelle liegende Pfarrhuus (Muhlerstrasse 3) und das Wöschhuus (Muhlerstrasse 7) sowie der Brunnenscherm (Muhlerstrasse 7b) bleiben im Alleineigentum der Kirchgemeinde.

### 3.4 Verwaltung

Die Büros der Kirchgemeindeverwaltung sind standortunabhängig. Gegenwärtig wird nach einer Lösung im Pfarrhaus Liebefeld neben der Thomaskirche gesucht. Für die Umzugs- und Instandstellungsarbeiten wird mit Grobkosten von CHF 95'000.00 gerechnet; die Kreditbewilligung liegt in der Finanzkompetenz des Kirchgemeinderates und wird später aufgrund einer detaillierten Kostenberechnung beantragt.

## 4. Verkaufspreis

Der ausgehandelte Preis von CHF 940'000.00 entspricht - in Berücksichtigung der Rohbausituation von Teilen des 1. Ober- und des ganzen 2. Obergeschosses sowie der Dachräumlichkeiten - den Vorstellungen und Einschätzungen der Kirchgemeinde. Hinzu kommt, dass mit dem Erwerb durch die Einwohnergemeinde Köniz das Schlossareal mit seiner (historischen) Bedeutung weiterhin für die Öffentlichkeit zugänglich bleibt bzw. von dieser genutzt werden kann.

## 5. Rechtliches

Sobald die zuständigen Organe der Einwohner- wie der Kirchgemeinde dem Erwerb bzw. dem Verkauf zugestimmt haben, wird die Liegenschaft in Stockwerkeigentum aufgeteilt. Die hierzu nötigen Modalitäten (Nutzungs- und Verwaltungsreglement, Eigentumsquote etc.) sind noch zu regeln. Die Begründungskosten werden im Verhältnis der Quote aufgeteilt; die Kosten für den Kaufvertrag gehen zu Lasten der Einwohnergemeinde.

Massgebend für künftige Gebäudesanierungen (Fassade, Dach etc.) sind die Stockwerkeigentumsanteile; diese werden in einer späteren Phase noch festgelegt, dürften sich aber aufgrund einer Grobschätzung pro Geschoss auf rund 20 % belaufen (ergebend also eine Quote von rund 40 % für die Kirchgemeinde und eine solche von rund 60 % für die Einwohnergemeinde).

## 6. Würdigung

Nebst einer Ressourcenoptimierung bietet der in Aussicht genommene Verkauf für die Kirchgemeinde Köniz auch einige Vorteile:

- Der Erlös soll soweit möglich für zusätzliche Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen der Kirchgemeinde verwendet werden, was einerseits zukünftige Rechnungen entlastet und andererseits der Kirchgemeinde wieder mehr Handlungsfreiheit gibt, zwingend nötige Sanierungen zu realisieren (beispielsweise Kirche/Kirchgemeindehaus Liebefeld; Kirchgemeindehaus Niederscherli).
- Künftige Unterhalts- und Sanierungsarbeiten am Ritterhuus fallen für die Kirchgemeinde kostengünstiger aus (mutmassliche Ersparnis gegenüber Finanzplan: CHF 50'000.00).
- Keine Investitionskosten für den Ausbau der sich noch im Rohbau befindlichen und kurzfristig durch die Kirchgemeindeverwaltung beanspruchten Räume im 1. Obergeschoss (mutmassliche Ersparnis gemäss Finanzplan: CHF 250'000.00).
- Die anderweitige Beanspruchung des in seiner heutigen Form wohl nicht mehr genutzten Pfarrhauses im Liebefeld entspricht einem wirtschaftlichen und zukunftsorientierten Immobilienmanagement und führt in einer ganzheitlichen Betrachtungsweise zu wesentlichen Einsparungen. Zudem wären bei einer Vermietung an Dritte bauliche Massnahmen nötig.
- Seitens der Einwohnergemeinde ist kundgetan worden, dass ihre Umbauarbeiten am Ritterhuus nicht vor dem Jahr 2019 beginnen sollen. Damit ist sichergestellt, dass die Kirchgemeindeverwaltung genügend Zeit für die Herrichtung der in Aussicht genommenen Räumlichkeiten im Liebefeld hat. Das Mietverhältnis mit Pfarrer Hans Ulrich Ryser dauert bis längstens 31. Dezember 2017 (Pensionierung).

## 7. Kirchgemeindeinterne Mitberichte

- Die Bau- und Liegenschaftskommission unterstützt den Verkauf der Räumlichkeiten, ebenso die Ressortleitung Finanzen.
- Die bis 31. Dezember 2016 wirkende Kirchenkreiskommission Liebefeld und auch die sie per 1. Januar 2017 ablösende Kirchenkreiskommission Mitte unterstützen die Vorlage ohne Vorbehalte.

## 8. Antrag und Beschluss

Der Kirchgemeinderat beantragt der Kirchgemeindeversammlung, in Anwendung von Art. 18 Abs. 2 Bst. b in Verbindung mit Art. 18 Abs. 1 Bst. d des Organisationsreglementes, den folgenden

### Beschluss

zu fassen:

1. Das Ritterhuus (Gebäude Muhlernstrasse 5; Köniz-Grundstücknummer 9568) auf dem Schlossareal Köniz ist in Stockwerkeigentum aufzuteilen, und zwar in eine Quote "Unter-/Erdgeschoss" sowie in eine solche "1./2. Stock und Dachgeschoss".
2. Nach Bildung von Stockwerkeigentumsanteilen ist die Quote "1./2. Stock und Dachgeschoss" vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen zu überführen (Entwidmung) und der Einwohnergemeinde Köniz zum Preis von CHF 940'000.00 zu verkaufen; vorbehalten bleibt die Zustimmung des Parlaments von Köniz.
3. Das Unter-/Erdgeschoss bleibt im Besitz der Kirchgemeinde Köniz und dient als Kirchgemeindehaus weiterhin dem kirchlichen Leben.
4. Die Ausführung des Beschlusses ist Sache des Kirchgemeinderates, insbesondere die Unterzeichnung des Verkaufsvertrages und des Nutzungs- und Verwaltungsreglementes.

Köniz, 25. Januar 2017

Namens des Kirchgemeinderates

Die Präsidentin:

Der Sekretär:



Brigitte Stebler



John Günther