



## Haus der Kirche; Verpflichtungskredit und wiederkehrender Kredit; Beschluss

### Anträge:

1. Die Synode bewilligt einen Verpflichtungskredit im Betrag von Fr. 2'910'000.00.
2. Sie bewilligt einen wiederkehrenden Kredit im Betrag von Fr. 608'640.00 (Indexstand Oktober 2011).
3. Die Beschlüsse zum Verpflichtungskredit und zum wiederkehrenden Kredit stehen unter dem Vorbehalt, dass vom Finanzreferendum kein Gebrauch gemacht wird (Art. 17 Abs. 1 Buchst. d i. Vb. mit Art. 18 Buchst. c der Kirchenverfassung). Beide Beschlüsse werden gleichzeitig dem fakultativen Referendum unterstellt.

### Ausgangslage

Die zentrale Verwaltung der Reformierten Kirchen Bern-Jura-Solothurn ist in den vergangenen zwei Jahrzehnten stark gewachsen. Aus einer grossen Zahl von gesamtkirchlichen Ämtern sind in mehreren Reorganisationsschritten die *gesamtkirchlichen Dienste* mit sechs Bereichen und der Kirchenkanzlei entstanden. Mit dem Umzug des Bereichs Bildung und Beratung an die Schwarztorstrasse erfolgte ein erster Schritt zur räumlichen Zusammenlegung. Seit dem Wechsel der Hörbehindertengemeinde als Teil des Bereichs Sozialdiakonie an die Gutenbergstrasse in Bern und dem Einzug des Reformierten Forums in die Räume an der Länggassstrasse sind die Dienste unserer Kirche auf sieben verschiedene Standorte verteilt. Mitarbeitende von Dienststellen, die keine operative Berührungspunkte haben treffen sich monatelang nicht. Für jene Stellen, die oft mit anderen zusammen arbeiten, in Projekten, Arbeitsgruppen oder adhoc, sind auf die technischen Kommunikationsmittel angewiesen oder müssen lange Wege für gemeinsame Besprechungen in Kauf nehmen. Die Infrastruktur ist in dieser Organisationsform aufwändig und teuer, insbesondere im Bereich der Informatik und in Bezug auf Betriebsmittel und Einrichtungen, die zum Teil mehrfach angeschafft und betrieben werden müssen.

Für die Anspruchsgruppen der Reformierten Kantonalkirche (Teilnehmerinnen und Teilnehmer von Kursen und Tagungen; Beratung Suchende; Besucher von Bibliotheken, Sitzungen, Veranstaltungen jeglicher Art; Besucher des Synodalrats oder einzelner Fachstellen) treten die gesamtkirchlichen Dienste äusserlich nicht als Einheit in Erscheinung. Wer mehrere Dienste nacheinander besuchen will, muss lange Wege in Kauf nehmen. Ein zentraler Treffpunkt in der Kantonalkirche fehlt.

Die Führungsarbeit des Synodalrats und das vernetzte Arbeiten der verschiedenen Dienststellen wird durch die dezentrale Struktur erschwert. Es besteht auch die Gefahr der ungleichen Wahrnehmung und Verständigung zwischen den Organisationsstufen und in den zwischenmenschlichen Beziehungen, wenn die Standorte von Dienststellen und Führungsebene mehr oder weniger weit auseinander liegen. Mit der Zusammenführung der gesamtkirchlichen Dienste und der Exekutive an einem einzigen Standort im Raum Bern möchte der Synodalrat diese strukturellen Nachteile eliminieren.

### **Die Zielsetzung**

Ende der Neunzigerjahre wurde ein ähnliches Projekt zur räumlichen Zusammenlegung abgebrochen, weil nach reiflicher Prüfung erkannt wurde, dass es ohne vorangehende Reorganisation der Ämterstruktur nicht zum Ziel führen würde. Nachdem die letzten Reorganisationsschritte im April 2003 vollzogen wurden und sich die neue Struktur gut eingespielt hat, scheint es jetzt an der Zeit, das alte Anliegen wieder auf zu nehmen und das Haus der Kirche als logischen Schritt in der Strukturentwicklung jetzt zu realisieren.

Der Synodalrat hat eine interne Projektorganisation aufgebaut und in einem breit abgestützten Prozess Ziele und Vorgaben für das Haus der Kirche formuliert. Als wichtigste Punkte der Zielsetzung sind zu nennen:

- Die Ref. Kirchen Bern-Jura-Solothurn werden örtlich als Kantonalkirche sichtbar, nach aussen erkennbar gemacht.
- Die Kirchenleitung und die gesamtkirchlichen Dienste (GkD) werden an einem Standort zusammengefasst, sind als kirchliches Dienstleistungszentrum präsent und werden räumlich wahrgenommen.
- Kirchenleitung und die GkD bilden in der Art ihres Auftretens und der Erreichbarkeit eine Einheit. Die Identifikation der Kirchenmitglieder und des Personals mit den Ref. Kirchen Bern-Jura-Solothurn wird gestärkt.
- Dem Wandel der kirchlichen Aufgaben und Ressourcen kann mit erhöhter Flexibilität begegnet und die Aufgabenbereiche können durchlässiger gestaltet werden.
- Das Haus der Kirche vereinfacht die Führungsaufgaben auf allen Stufen, fördert die Zusammenarbeit und dient der Optimierung von Abläufen.
- Kommunikationswege werden für externe und interne Nutzerinnen und Nutzer vereinfacht. Entscheidungen können schneller und effizienter gefällt werden.
- Distanz und Nähe zwischen Führungsebene (Synodalrat) und Operation sind für alle Bereiche gleich.
- Es macht eine Optimierung des wirtschaftlichen Einsatzes von Betriebsmitteln möglich und Synergien in Fachkompetenzen können besser genutzt werden.
- Es schafft einen Flexibilitätsgewinn im Hinblick auf die langfristig abnehmenden Finanzen der Kirche(n) allgemein.
- Der Gesamtnutzen wird im Vergleich zur heutigen Situation ohne Mehrkosten erhöht.
- Aus finanziellen Gründen und zwecks Erhaltung einer optimalen Flexibilität wird dem Mietverhältnis gegenüber einem Kauf der Vorzug gegeben.

Im Haus der Kirche wollen wir als Sitz der Kirchenleitung erkennbar werden und uns als Dienstleistungs- und Kompetenzzentrum sowie als kirchliche Drehscheibe für Informationen - Begegnung - Vernetzung darstellen.

In Funktion und Ausrichtung wendet sich das Haus der Kirche an Besuchende der Kirchenleitung und des Dienstleistungs- / Kompetenzzentrums (Kirchgemeinden, Synode, Kommission) ebenso wie an die Mitarbeitenden, den Staat und alle andern Partner. Es soll deshalb gleichzeitig einladend, modern, hell und angemessen repräsentativ sein.

### **Das Objekt**

Nach Ausarbeitung eines detaillierten Raumprogramms und Anforderungsprofils wurde im Raum Bern nach möglichen Objekten gesucht. Die Gesamtfläche sollte die Summe der heutigen Nutzflächen nicht übersteigen. Es sollten eine höhere Flexibilität in der Nutzung von Kurs- und Besprechungsräumen erreicht und Synergien genutzt werden können. Verschiedene Angebote aus der Agglomeration, am Stadtrand und in der Innenstadt wurden einer Vorprüfung unterzogen. Bei zwei bestehenden Objekten wurde durch einen externen Berater nach unserer Vorgabe eine vertiefte Machbarkeitsprüfung vorgenommen. Nur die Liegenschaft an der *Altenbergstrasse 66* vermochte unsere Kriterien annähernd zu erfüllen. Sie ist im Besitz der Stiftung Diakonissenhaus Bern (DHB) und wird derzeit vom Berner Bildungszentrum Pflege genutzt. Die Pflegefachschulen werden auf Ende 2011 in Bern an einem Standort zusammengelegt. Das DHB sucht deshalb einen neuen Mieter und ist, wie wir, an einem langfristigen Mietverhältnis interessiert.

Das DHB war von Anfang an bereit, auf Mieterwünsche einzugehen und die Liegenschaft im Rahmen einer Gesamtsanierung den Bedürfnissen einer neuen Nutzerin anzupassen. In enger Zusammenarbeit zwischen dem beratenden Architekten und dem zuständigen Fachbereich beim DHB konnte ein Umbau- und Erneuerungskonzept erarbeitet werden, das beiden Vertragspartnern entspricht und in den engen Finanzrahmen der Kirche passt.

- Die Liegenschaft bietet eine ideale Kombination von Büroflächen, Tagungsräumen und Besprechungszimmer. Das Zumieten von Räumen für Kurse, die von unseren Fachbereichen angeboten werden, kann dadurch stark vermindert werden.
- Die Innenräume werden sanft renoviert und in der Haustechnik dem heutigen Standard angepasst.
- Es können Einzelarbeitsplätze und in Teilbereichen Gruppenbüros eingerichtet werden. Mit wenigen Anpassungen kann für den Synodalrat und das Präsidium ein klar definierter, aber in das Ganze eingefügter Bereich, geschaffen werden.
- Für die öffentlich zugängliche Bibliothek und andere Spezialbedürfnisse (geschützter Bereich für Einzelberatungen, Versammlungsraum für die Hörbehindertengemeinde, etc.) können mit wenig Aufwand ideale Bedingungen geschaffen werden.
- Dank der stufenartigen Gliederung der Gebäudeteile kann die Bereichsidentität erhalten und zugleich die Einheit der gesamtkirchlichen Dienste gefördert werden.
- Die Lage am Aarehang ist ruhig, zurückgezogen und doch stadtnah. Haltestellen des öffentlichen Verkehrs und die Innenstadt sind in 5 bis 7 Minuten zu Fuss erreichbar, der Hauptbahnhof Bern in 15 bis 20 Minuten.
- Die Liegenschaft wird durch die Eigentümerin einer vollständigen Aussenrenovation mit Neugestaltung der Fassaden unterzogen. Die Ausführung erfolgt soweit möglich nach neusten technischen Erkenntnissen. Mit der Neuisolation der Aussenwände kann der Energieverbrauch massgeblich gesenkt werden.
- Für die Besucherinnen und Besucher stehen 10 Einstellhallenplätze, 5 Aussenparkplätze und ein Verloraum zur Verfügung. Mit der begrenzten Anzahl Parkplätze, sie kann wegen den Umgebungsverhältnissen nicht erhöht werden, setzt die Kirche ein klares Zeichen für den Öffentlichen Verkehr und leistet damit einen wichtigen Beitrag zur Bewahrung der Schöpfung.
- Je nach künftigem Nutzungskonzept in der Nachbarliegenschaft besteht die Möglichkeit, das Restaurant im heutigen Pflegeheim mitzubenützen.

## Baubeschrieb

Die Liegenschaft kann im heutigen Zustand gemietet, renoviert und baulich angepasst werden. Sie bildet zusammen mit dem Pflegeheim Altenberg (Altenbergstrasse 64) eine Gebäudeeinheit und wurde vor rund 35 Jahren erstellt. Die Gebäudeteile Nord und Süd sind terrassenförmig am Aarehang angelegt und sind über einen Zwischenbau mit dem heutigen Pflegeheim verbunden. Der Zwischenbau enthält Besprechungs- und Seminarräume sowie einen kleinen Saal. Die Mietfläche in Erd- und Obergeschossen beträgt rund 3'600 m<sup>2</sup> brutto (BGF nach SIA-Norm). Im Untergeschoss stehen rund 500m<sup>2</sup> für Nebenräume sowie 10 Einstellhallenplätze und ein Veloraum zur Verfügung. Vor dem Gebäude können 5 offene Parkplätze gemietet werden. Auf der Westseite sind zwei Aussenbereiche terrassenförmig angelegt, auf der Südseite stehen auf jedem Geschoss kleine Balkone zur Verfügung. Das Gebäude ist einfach und zweckmässig gestaltet. Es wurde von der Eigentümerin in technischen Belangen laufend erneuert und befindet sich einem guten baulichen Zustand. Die beiden Gebäude werden gemeinsam von einer zentralen Ölfeuerungsanlage beheizt.

Die Miete versteht sich als Rohbaumiete. Die Renovationen zu Lasten der Kirche sind gleichbedeutend mit einem Mieterausbau. Weil eine feste Mietdauer von 15 Jahren vereinbart wird, entfällt die Verpflichtung auf Rückbau bei Vertragsende.

Die inneren Renovationsarbeiten betreffen hauptsächlich den Bürobereich. Es sind vor allem Decken- und Wandanstriche sowie ein Teil der Bodenbeläge zu erneuern. Hinzu kommen der Teilersatz von elektrischen Leitungen und Anlagen und die EDV-Verkabelung. Die Kosten wurden aufgrund von Ist-Aufnahmen und Standardwerten ermittelt. Für Unvorhergesehenes wird ein Zuschlag von 10% eingerechnet.

Über die innere Renovation hinaus sind bauliche Anpassungen erforderlich. Sie stellen für die bestehende Liegenschaft einen Mehrwert dar und werden deshalb von der Eigentümerin finanziert. Das Bauprogramm umfasst die Umgestaltung des Eingangsbereichs, die bauliche Verbindung des nördlichen und des südlichen Gebäudeteils im zweiten Obergeschoss und Mauerausbrüche in Teilbereichen der Bürogeschosse. Die Kosten für diese Massnahmen sind auf CHF 960'000 und werden vom DHB übernommen.

## Investitionskosten, Mietpreis und Finanzierung

Eine wichtige Zielsetzung für das Haus der Kirche war, dass gegenüber der aktuellen Situation mit den verschiedenen Standorten keine Mehrkosten verursacht werden dürfen. Diese strenge Vorgabe hat die Suche nach geeigneten Objekten ebenso erschwert wie die Verhandlungen mit dem DHB. Erst die vorgeschlagene Lösung mit der Rohbaumiete und Renovation nach selbst bestimmtem Standard brachte das Projekt auch finanziell auf den gewünschten Kurs. Die Kosten werden wie folgt veranschlagt:

Investitionskosten für die Kirche inkl. Unvorhergesehenes	CHF 2'560'000
Submissionsverfahren, Beratungen	30'000
künstlerischer Schmuck	20'000
Büroeinrichtungen, Beleuchtung	<u>300'000</u>
<b>Total Investitionskosten</b> (beantragter Verpflichtungskredit)	<b>CHF 2'910'000</b>
daraus ergeben sich Kapitalkosten von durchschnittlich 7%	CHF 203'700
Mietkosten gemäss Vorvertrag (Termsheet)	608'640
Mieteinnahmen (Vermietung Kursräume, Mehrflächen)	- 20'000
geschätzte Einsparungen (operative Synergiegewinne)	<u>- 150'000</u>
<b>Total Vergleichskosten Haus der Kirche</b> (durchschnittlich)	<b>CHF 642'340</b>
<b>Total Vergleichskosten heute</b>	<b>CHF 642'500</b>

Die ausgehandelte Jahresmiete beträgt CHF 540'300 für das Erd- und die Obergeschosse (Basis CHF 150.-- / m<sup>2</sup>) und CHF 45'540 im Untergeschoss (Basis CHF 90.-- / m<sup>2</sup>). Unter Einrechnung der Investitionskosten ergibt sich ein Durchschnittspreis von CHF 200.-- / m<sup>2</sup>. Hinzu kommen CHF 22'800 für die Einstellhallen- und Parkplätze. Die Jahresmiete beträgt somit CHF 608'640. Sie wurde auf den Indexstand von Oktober 2011 fixiert.

Weil wir nach bernischem Gemeindegesetz jeweils 10% des Restbuchwertes abschreiben, wird die finanzielle Belastung im ersten Jahr um CHF 164'000 höher ausfallen als die oben ausgewiesenen Durchschnittskosten. Letztere sind über die feste Mietdauer von 15 Jahren berechnet und sind praktisch gleich hoch, wie die bisherigen Kosten an den verschiedenen Standorten. Aufgrund der geführten Verhandlungen über die Nebenkosten dürfen wir davon ausgehen, dass diese am neuen Standort nicht höher ausfallen werden als bisher.

Die Übernahme der Kosten von CHF 960'000 für die baulichen Massnahmen ist vertraglich gesichert. Diese Kosten sind deshalb im beantragten Verpflichtungskredit nicht enthalten. Ein allfälliger Erlös aus dem Verkauf des Stockwerkeigentums an der Bürenstrasse 12 ist in der Belastungsberechnung nicht berücksichtigt. Er würde die Finanzierungsrechnung zusätzlich verbessern. Dank der guten Liquidität kann die Investition ohne Neuverschuldung realisiert werden.

### **Die weiteren Schritte**

Um sicherzustellen, dass bis zum definitiven Vertragsabschluss einerseits die Kirche alleiniger Verhandlungspartner des DHB bleibt und andererseits die Kirche nicht ohne zwingende Gründe nach andern Standorten Ausschau halten kann, haben das DHB und der Synodalrat einen Vorvertrags (Termsheet) unterzeichnet. Darin sind die wesentlichen Punkte des künftigen Mietvertrags festgehalten, namentlich die Umschreibung des Mietobjektes, Mietbeginn (spätestens 1.1.2013) und Mietpreis, die Kostenteilung für die baulichen Massnahmen und deren inhaltliche Abgrenzung, Art und Umfang der Nebenkostenregelung usw. Der Vorvertrag sieht vor, dass beide Parteien ohne jegliche Verpflichtungen von Vertrag und weiteren Verhandlungen zurücktreten können, wenn entweder der Kredit durch die Synode oder auf dem Referendumsweg abgelehnt oder die notwendigen amtlichen Bewilligungen nicht innerhalb den vereinbarten Fristen erteilt werden. In der Zwischenzeit ist das Umnutzungsgesuch von der Stadtbehörde bewilligt worden. Für die baulichen Anpassungen soll bis Ende Jahr ein Baugesuch eingereicht werden. Bei einem begründeten Rücktritt aus dem Vorvertrag tragen beide Parteien die bisher aufgelaufenen Planungs- und Projektierungskosten selber.

Stimmt die Synode dem Kreditantrag zu, so wird Phase II des Projekts ausgelöst. Nebst der Detailplanung des baulichen Teils und der Vorbereitung des Submissionsverfahrens umfasst die Phase II die Überprüfung und Anpassung von Schnittstellen und internen Abläufen. Durch Optimierungen sollen gewonnene Synergien genutzt und der flexible Einsatz von Personal- und Sachressourcen gezielt gefördert werden. Einerseits soll dadurch die Zusammenarbeit in administrativen Bereichen erhöht, andererseits der Austausch von Fachkompetenzen unter den Mitarbeitenden verstärkt werden. Die Projekte Aufgaben und Ressourcenplanung und Haus der Kirche ergänzen sich deshalb zeitlich und inhaltlich auf ideale Weise. Voraussichtlich Mitte 2010, nach Ablauf der Referendumsfrist und bei Vorliegen der Baubewilligung soll der definitive Mietvertrag unterzeichnet werden.

Parallel zu diesen Schritten wird in den Teilprojekten Raumgestaltung, Zuteilung, Infrastruktur und Informatik weitergearbeitet. Die Ausführungsplanung wird voraussichtlich mit dem bisherigen Berater und Projektbegleiter erfolgen. In Phase III werden die baulichen Anpassungen und die Innenrenovation vorgenommen sowie die betrieblichen Umstellungen und der Umzug vorbereitet.

**Das Ziel**

Spätestens am 1. Januar 2013 soll das Haus der Kirche bezogen werden können. Die baulichen Anpassungen werden anfangs 2012 beginnen. Je nach Ablauf der Arbeiten und betrieblichen Voraussetzungen könnten Teile des Betriebs bereits im dritten oder vierten Quartal 2012 umziehen.

Der Synodalrat ist überzeugt, mit dem Haus der Kirche in dieser Form einen wichtigen und richtigen Schritt in die Zukunft der Reformierten Kirchen Bern-Jura-Solothurn zu machen. Er schafft günstige Voraussetzungen, damit Führung und Betrieb im raschen Wandel von Aufgaben und Rahmenbedingungen bestehen können. Es handelt sich nicht um ein Prestigeprojekt, sondern um eine zweckmässige Lösung, zeitgemäss, flexibel und finanziell tragbar. Sie trägt den Bedürfnissen der Anspruchsgruppen von aussen ebenso Rechnung wie den Menschen, die hier ihre tägliche Arbeit verrichten und das Haus mit dem gelebten Geist unserer Kirche füllen werden.

Der Synodalrat