



Katholische Kirche Region Bern

Römisch-katholische Gesamtkirchgemeinde Bern und Umgebung

Kleiner Kirchenrat

Botschaft des Kleinen Kirchenrats an den

Grossen Kirchenrat für die

189. Sitzung vom 18. September 2019

Verkauf des Ferienheims St. Michael Schwarzsee

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Kleine Kirchenrat (KKR) beantragt dem Grossen Kirchenrat, den Verkauf des Ferienheims St. Michael in der Region Schwarzsee (FR) zu genehmigen.

1. Ausgangslage

Die römisch-katholische Gesamtkirchgemeinde Bern und Umgebung (GKG) betreibt in der Region Schwarzsee, im Quartier Schwarzseebad, Kanton Freiburg das Ferienhaus St. Michael. Dieses Ferienhaus liegt auf ca. 1000 m und wurde von der Katholischen Aktionsgruppe Bern „KAG“ im Jahr 1947 für kinderreiche Familien und Jugendgruppen erbaut. Die für weitere Finanzierungen gegründete Genossenschaft Ferienhaus St. Michael schenkte die Liegenschaften 1974 der GKG, welche die Ferienanlage seither an Gruppen- und individuelle Feriengäste vermietet.

Im Rahmen der Legislaturziele 2015 – 2018 (Liegenschaftsstrategie) wurde die GKG dazu verpflichtet, ihre Liegenschaften im Finanzvermögen auf ihre Rentabilität hin zu überprüfen. Dazu sollten einerseits Überlegungen darüber angestellt werden, in welchem Umfang neue Liegenschaften im Finanzvermögen erworben oder gebaut werden können, andererseits sollte die Frage beantwortet werden, unter welchen Konditionen offensichtlich unrentable Liegenschaften zum Verkauf angeboten werden können. Als Renditeziel wurde neben der Deckung der zuordenbaren Kosten eine Nettorendite von mindestens 4% definiert.

Die konkrete Überprüfung des Ferienheims St. Michael ergab, dass die Liegenschaft dieses Ziel offensichtlich nicht erreicht, mithin konnten in den letzten Jahren die für die Vermietung anfallenden Betriebskosten kaum abgedeckt werden.

Nach diversen Abklärungen (u.a. einer Studie der Firma imhotel betreffend Zustand, die mögliche zukünftige Nutzung und die Bewertung der Liegenschaft) wurde Liliane Rentsch von imhotel mit dem Verkauf an den Meistbietenden beauftragt. Einer Verkaufsdokumentation folgten Gespräche mit Interessenten, wobei sich die Verhandlungen zähflüssig dahinzogen.

Schliesslich konnte mit den beiden Familien Neuhaus (Patric und Frédéric) zwei junge Familien gefunden werden, welche die Ferienwohnung als Feriendomizil für sich selbst nutzen und das Ferienhaus allenfalls weitervermieten möchten. Aufgrund der Verkaufsverhandlungen hat sich der Preis von 30 000 Franken als angemessen herausgestellt.

2. Gründe für den Verkauf

Die Anzahl Logiernächte im Ferienhaus ist seit ein paar Jahren deutlich rückläufig, die Fixkosten können mit den Mieteinnahmen kaum gedeckt werden. Nichts lässt vermuten, dass sich diese Situation bald ändern könnte: Die Liegenschaft ist zwar mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar, der unmittelbare Zugang erfolgt aber über einen ca. zehn-minütigen Treppenaufstieg. Transportmittel für Waren und Gepäck bestehen nicht, das Haus ist nicht durch eine Strasse erschlossen. Dies, obwohl seit den 70-er-Jahren laufend versucht wurde, Ideen für eine Zufahrtsstrasse zu realisieren. Erschwerend für die Umsetzung waren die bisher schwierigen Verhandlungen mit den Nachbarn sowie die Tatsache, dass die Liegenschaft Mitte der 90-er-Jahre wegen Hangrutschgefahr vom Kanton Freiburg der Gefährdungszone zugewiesen wurde (mittlere Gefährdung). Dazu kommt ein hoher aufgeschobener Unterhalt: Die Beurteilung des Zustands der Liegenschaft hat ergeben, dass von mittelfristig notwendigen Investitionen für Erneuerungen an Gebäude und Einrichtungen von ca. 520 000 Franken auszugehen ist. Naturgemäss können Attraktivität und Vermietbarkeit einer solchen Liegenschaft ohne die entsprechenden Investitionen nicht gesteigert werden.

Insgesamt ist die Firma imhotel in ihrer Studie zum Schluss gekommen, dass ein Verkauf der Liegenschaft die beste Lösung sei. Eine Weiterführung von St. Michael als Gruppenhaus sieht sie nur dann als erfolgreich, wenn der Zugang zum Gebäude verbessert und Investitionen getätigt werden. Von der Variante der Vermietung der Liegenschaft an einen einzelnen Mieter verspricht sie sich wenig Rendite; andere Nutzungsmöglichkeiten sieht sie nicht. Der KKR schliesst sich dieser Beurteilung an: die Vermietung des Gebäudes ohne Zufahrtstrasse wird auch zukünftig schwierig sein und es ist mehr als fraglich, ob die notwendigen Investitionen von rund einer halben Million Franken eine entsprechende Wertschöpfung generieren könnten. Nach Ansicht des KKR wiegen die Gründe für den Verkauf der Liegenschaft schwerer als die Gründe für deren Beibehaltung.

3. Rechtsgrundlage

Gemäss Artikel 32 Abs. 1 Buchstabe b genehmigt der Grosse Kirchenrat Verträge von grundsätzlicher Bedeutung. Mit dem Ferienhaus St. Michael hat sich die GKG jahrzehntelang für Ferien und die Erholung von kinderreichen Familien und Jugendlichen eingesetzt. Ein Verkauf der Liegenschaft bedeutet für die GKG ein diesbezüglich wesentlich kleineres Angebot, womit dem Vertrag grundsätzliche Bedeutung zukommt. Entsprechend ist der Vertrag vom Grossen Kirchenrat zu genehmigen.

4. Antrag des Kleinen Kirchenrats

Gestützt auf diese Ausführungen, beantragt der Kleine Kirchenrat dem Grossen Kirchenrat dem Verkauf des Ferienheims St. Michael zuzustimmen.

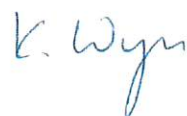
5. Beschlussentwurf

Der Grosse Kirchenrat, auf Antrag des Kleinen Kirchenrats, genehmigt den Verkauf des Ferienheims St. Michael Schwarzsee zum Verkaufspreis von 300 000 Franken.

189. Sitzung vom 18. September 2019

Kleiner Kirchenrat

Präsident



Karl Martin Wyss

Leiter Verwaltung



Alexander Stüssi