



Katholische Kirche Region Bern

Römisch-katholische Gesamtkirchgemeinde Bern und Umgebung

Kleiner Kirchenrat

Botschaft des Kleinen Kirchenrats an den

Grossen Kirchenrat für die

192. Sitzung vom 16. September 2020

Kauf Liegenschaft Dählhölzliweg 19, Bern

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Kleine Kirchenrat beantragt dem Grossen Kirchenrat, den Kauf eines hälftigen Miteigentumsanteils an der Liegenschaft Dählhölzliweg 19 in Bern zur Kenntnis zu nehmen.

1. Ausgangslage

Die im Kirchenfeldquartier gelegene Liegenschaft Dählhölzliweg 19 in Bern gehörte bis vor kurzem je zur Hälfte der römisch-katholischen Gesamtkirchgemeinde Region Bern (GKG) und der Victor-von-Ernst-Stiftung der Theologischen Fakultät der Universität Luzern.

Anlässlich einer Besprechung äusserten Vertreterinnen der Victor-von-Ernst-Stiftung die Überzeugung, dass Ihre Stiftung den Kern ihres Stiftungszwecks, die Stipendienvergabe an Studierende angesichts der verschiedenen bisherigen und bevorstehenden Sanierungsarbeiten (man spricht von 200 000 Franken) der Liegenschaft Dählhölzliweg 19 nicht mehr erfüllen könne. Dem Stiftungsrat erscheine die Kapitalbindung an eine ältere Liegenschaft unzweckmässig. Ausgehend von diesen Überlegungen, wurden gegenüber der GKG Verkaufsabsichten geäussert. Die beiden Miteigentümerinnen einigten sich darauf, eine Verkehrswertschätzung erstellen zu lassen.

Gestützt auf diese Schätzung hat der Kleine Kirchenrat in seiner Sitzung vom 5. März 2020 beschlossen, die Liegenschaft Dählhölzliweg 19 von der verkaufswilligen Victor-von-Ernst-Stiftung zu übernehmen und einen entsprechenden Kaufvertrag zur Genehmigung vorzubereiten.

In der Zwischenzeit haben Verhandlungen stattgefunden und der Kaufpreis für den hälftigen Miteigentumsanteil wurde ausgehend von der Immobilienbewertung durch die Firma

Mössinger AG auf 1 275 000 Franken festgelegt. In seiner Sitzung vom 2. Juli 2020 genehmigte der Kleine Kirchenrat den Kauf zu diesen Bedingungen.

2. Gründe für den Kauf

Der Ertragswert der Liegenschaft liegt bei 3 020 000 Franken. Abzüglich der technischen Entwertung, des Rückstellungsbedarfs und dem temporären Minderwert ergibt sich ein gerundeter Verkehrswert von 2 550 000 Franken.

Die dem Kauf zugrundeliegende Diskussion im KKR vom 5. März 2020 (unmittelbar vor dem «Corona-Lockdown») kann anhand von ein paar Argumenten wie folgt zusammengefasst werden:

- Der KKR ist der Meinung, dass der Kaufpreis für die Liegenschaft bei einer Versteigerung höher ausfallen würde.
- Im Hinblick auf die Kompensation von Kirchensteuern der GKG ist es wichtig Mieterträge zu generieren.
- Im Kaufvertrag soll eine Gewinnbeteiligung der Victor-von-Ernst-Stiftung vorgesehen werden für den Fall, dass die Liegenschaft innerhalb von 5 oder 10 Jahren mit Gewinn verkauft wird.

3. Rechtsgrundlagen

Laut Artikel 29 Absatz 2 Organisationsreglement entscheidet der Grosse Kirchenrat über die ihm vorgelegten Geschäfte, welche für den gleichen Gegenstand eine neue Ausgabe von mehr als 100 000 Franken zur Folge haben oder jährlich wiederkehrende Ausgaben von über 20 000 Franken. **Warum wird dem Grossen Kirchenrat das Rechtsgeschäft nicht zur Genehmigung, sondern nur zur Kenntnisnahme vorgelegt?**

Der Kauf einer zum Finanzvermögen zu zählenden Liegenschaft gilt rechtlich gesehen nicht als Ausgabe, sondern als Investition. Allerdings gibt es Geschäftsarten, welche streng genommen nicht als Ausgabe gelten, die aber den Ausgaben gleichgestellt sind und deshalb einer Genehmigung durch den Grossen Kirchenrat bedürfen. In Artikel 100 Absatz 2 der kantonalbernischen Gemeindeverordnung (BSG 170.111/GV) findet sich ein Auswahlkatalog solcher Finanzgeschäfte, dazu gehören unter anderem auch sämtliche Rechtsgeschäfte betreffend Liegenschaften.

Die erwähnte kantonale Verordnung kommt allerdings nur dann zum Tragen, wenn eine Kirchgemeinde in ihrem Organisationsreglement keine anderslautende Regelung getroffen hat. Und die GKG hat eine solche Gesetzesbestimmung erlassen: Artikel 29 Absatz 3 des Organisationsreglements statuiert, dass folgende Rechtsgeschäfte den Ausgaben gleichgestellt sind:

- das Gewähren von Darlehen mit Ausnahme der Anlage von Finanzvermögen sowie Bürgschaftsverpflichtungen und andere Sicherheitsleistungen
- die Widmung und Entwidmung von Verwaltungsvermögen

Liegenschaftsgeschäfte bleiben in dieser abschliessenden Aufzählung offensichtlich unerwähnt. In Abweichung zum kantonalen Recht muss demnach laut der Ausgabenregelung der GKG der Kauf einer Liegenschaft für das Finanzvermögen nicht vom Grossen Kirchenrat genehmigt werden.

Dem steht auch Artikel 32 Absatz 1 Buchstabe b des Organisationsreglements nicht entgegen, welcher folgenden Wortlaut aufweist:

Der Grosse Kirchenrat genehmigt Verträge und Vertragsänderungen von grundsätzlicher Bedeutung

Eine Kirchgemeinde kann selber definieren, welche Verträgen rechtlich von «grundsätzlicher Bedeutung» sind. Das Amt für Gemeinden und Raumplanung (AGR) hat auf Anfrage erklärt, dass vor dem Hintergrund der klaren Ausgabenregelung der GKG, welche die Kompetenz für Käufe von Liegenschaften bewusst dem Kleinen Kirchenrat zuweist, ein Kaufvertrag nicht allzu schnell als Vertrag von grundsätzlicher Bedeutung qualifiziert werden muss. Entsprechend ist der Kauf der Liegenschaft Dählhölzliweg 19 richtigerweise vom Kleinen Kirchenrat genehmigt worden.

4. Information des Grossen Kirchenrats

Der Kleine Kirchenrat legt Wert darauf, den Grossen Kirchenrat über den Kauf zu informieren. Dies, weil das Vorgehen ein weiteres Beispiel ist für den vorausschauenden Kurs der GKG in Bezug auf ihre Investitionen. Schon die beiden Mehrfamilienhaus-Neubauprojekte im letzten und in diesem Jahr wurden mit dem Ziel an die Hand genommen, neben den Steuern auch andere Einnahmequellen zu erschliessen (Mieteinnahmen). Damit soll allfälligen Kirchensteuerausfällen frühzeitig entgegengewirkt und die katholische Kirche in die Lage versetzt werden, zukünftigen Entwicklungen gut gerüstet zu begegnen.

5. Beschlussentwurf

Der Kleine Kirchenrat, auf Antrag der Verwaltung, nimmt Kenntnis, dass die Gesamtkirchgemeinde einen 50%-Miteigentumsanteil der Liegenschaft Dählhölzliweg 19, Bern erworben hat. Damit steht die Liegenschaft im Alleineigentum der Gesamtkirchgemeinde.

192. Sitzung vom 16. September 2020

Kleiner Kirchenrat

Präsident

Leiter Verwaltung

Karl-Martin Wyss

Alexander Stüssi