

**Vorzeitiger Heimfall des Baurechts Gbbl. Nr. 3130 (Rainweg 11 / "Aarhus");  
Verpflichtungskredit für Kauf**



*Abbildung 1: Liegenschaft Gbbl. Nr. 3130 am Rainweg 11 in Muri (Stiftung "Aarhus")*

## 1. DAS WICHTIGSTE IN KÜRZE

Die Baurechtsnehmer der Liegenschaft am Rainweg 11 in Muri bei Bern (Stiftung "Aarhus") möchten die Liegenschaft der Einwohnergemeinde zurückverkaufen, da die heutige Nutzung als Behindertenheim an diesem Standort aufgegeben wird. Die Liegenschaft befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft der Schulanlage Horbern.

Gleichzeitig ist der Raumbedarf der in der Schulanlage Horbern integrierten Tageschule in den letzten Jahren stetig gestiegen. Insbesondere zu den Mittagszeiten entstehen Engpässe. Dies führte dazu, dass die Tagesschule die Betreuungsstandorte über den Tag verteilt auf mehrere Standorte aufteilen und externe Räume dazu mieten musste. Die Miet- und Personalkosten sind dementsprechend hoch. Auch das Ausweichen auf zusätzliche Räume der Schulanlage Horbern ist nur bis zu einem gewissen Grad möglich, da die Schulanlage ihrerseits Engpässe aufweist und die möglichen Räume für eine adäquate Betreuung der Kinder suboptimal geeignet sind.

Unter diesen Voraussetzungen soll der vorzeitige Heimfall der Liegenschaft herbeigeführt werden, um diese prioritär für die Tagesschule zu nutzen. Dies würde nicht nur die Personal- und Mietkosten reduzieren, sondern die Liegenschaft würde sich auch ideal für die Tagesschule eignen. Mittels einer Machbarkeitsstudie soll geprüft werden, welche Anpassungen nötig sind.

Die Stiftung "Aarhus" und die Einwohnergemeinde möchten einvernehmlich von dem vertraglich vorgesehenen vorzeitigen Heimfall Gebrauch machen. Eine gemeinsam festgelegte Schätzung hat den **Zustandswert** der Liegenschaft mit **CHF 1'555'000.00** ermittelt. Gemäss Baurechtsvertrag gilt eine **Heimfallsentschädigung** von **90%** des Zustandswerts, was einen Kaufpreis von **CHF 1'399'500.00** ergibt.

Mit vorliegender Botschaft wird dem Grossen Gemeinderat ein **Verpflichtungskredit** für die Heimfallsentschädigung nebst Beurkundungskosten in Höhe von **CHF 1'420'000.00** und die Beauftragung des Gemeinderates mit dem Vollzug des Geschäftes beantragt.

## 2. AUSGANGSLAGE

### 2.1. Vorgeschichte und heutige Situation der Stiftung "Aarhus"

#### *Kauf Rainweg 11 und Konzept Stiftung "Aarhus"*

Die Stiftung "Aarhus" hat vor über 30 Jahren die Liegenschaft am Rainweg 11 (Baurecht Gbbl. Nr. 3130) der Einwohnergemeinde Muri bei Bern im Baurecht abgekauft, um darin ihre zweite Wohn- und Beschäftigungsgruppe für Menschen mit Behinderungen aufzubauen. Im Zuge der gesellschaftlichen Veränderungen mit der vermehrten Integration von Menschen mit Beeinträchtigungen veränderte sich die Zielgruppe jedoch deutlich: Die Nutzung wurde schwerpunktmässig auf Menschen mit ausgeprägteren Behinderungsformen ausgelegt, welche auch nachts Unterstützungs- und Pflegebedarf benötigen. Die Platzverhältnisse wurden zunehmend beengt, zudem erschwerten die kantonalen Vorgaben an die Zimmergrössen eine adäquate Nutzung.

### *Aufgabe des Standorts am Rainweg 11*

Aus den genannten Gründen hat die Stiftung "Aarhus" zunächst geprüft, ob eine andere Nutzung des Gebäudes möglich ist, und eine Ausweitung der Stiftungsaufgaben in Erwägung gezogen. Aus strategischen Gründen wurde dies jedoch verworfen. Ein Um- und Ausbau der Liegenschaft wurde aus finanziellen Gründen nicht weiterverfolgt. Die Stiftung hat daher die Aufgabe des Standorts sowie den Verkauf der Liegenschaft beschlossen und mit der Einwohnergemeinde Gespräche bezüglich des vorzeitigen Heimfalls per Ende 2021 geführt.

## **2.2. Schulraumentwicklung und Situation Tagesschule**

### *Steigender Raumbedarf*

Seit Anfang 2014 ist die Tagesschulleitung auf der Suche nach Lösungen für den steigenden Raumbedarf der Tagesschule. Die grössten Herausforderungen stellen jeweils die Mittagsmodule dar: Bis zu 320 Kinder werden an den bestbesuchten Mittagen (jeweils Montag, Dienstag und Donnerstag) verpflegt. Neben den Tagesschulräumlichkeiten an den Standorten Aebnit, Horbern, Melchenbühl und Moos betreuen die rund 50 Mitarbeitenden an 13 weiteren Orten die Kinder in Gruppenzonen, Schulräumen, dem Kirchgemeindehaus im Thoracher, dem Clubhaus des Fussballclubs Muri Gümli- gen (FCMG), dem Jugendraum der Freien Evangelischen Gemeinde Muri Gümli- gen (FEG) und dem Bärtschihus. Dazu gemietete und somit kostenpflichtige Räumlichkeiten sind das Thoracherhus, das Clubhaus FCMG, der Jugendraum FEG und das Bärtschihaus. Am Nachmittag dürfen neben den Tagesschulräumen verschiedene Schulräume in der Gemeinde mitgenutzt werden, was jedoch angesichts des steigenden Schulraumbedarfs eine immer grössere Herausforderung darstellt. Die hohe Fragmentierung der Tagesschule bedeutet einen grossen Personal- und Organisationsaufwand. Zudem gestaltet sich die Raumsuche immer aufwändiger und schwieriger.

### *Lösungsansätze für die einzelnen Standorte*

Für die einzelnen Standorte der Tageschule werden daher Lösungsansätze gesucht, um die bestehenden Engpässe zu beseitigen. Für den Standort Aebnit wurde beispielsweise in Abstimmung mit der Schulleitung Aebnit ein Konzept erarbeitet, wonach die Tagesschule in die Räumlichkeiten der Schulküche Aebnit erweitert werden soll. Die Schulküche Aebnit, welche aktuell noch durch die Oberstufe der Schulanlage Moos genutzt wird, soll mit der Erstellung des Provisoriums an der Schulanlage Seidenberg im Sommer 2022 durch die Tagesschule umgenutzt werden. Bis zu dessen Inbetriebnahme soll der Tagesschule die ehemalige Hauswartwohnung der Schulanlage Aebnit provisorisch zur Verfügung gestellt werden.

### *Situation am Standort Horbern*

Die räumlichen Engpässe, das Auslagern der Betreuungsstandorte und die damit verbundenen Miet- und Personalkosten sind in der Tagesschule Horbern überdurchschnittlich belastend. Der Standort Horbern wurde ursprünglich als Betreuungsort für rund 30 Tagesschülerinnen und Tagesschüler konzipiert. Inzwischen nutzen etwa 90 Kinder das Angebot der Tagesschule Horbern, was zeitweise eine Auslagerung an andere Standorte (u.a. Bauernhaus Egghölzli und Kirchgemeindehaus Thoracher) oder die

Nutzung des Untergeschosses der Schulanlage Horbern (Nassraum Werken) mit sich bringt. Zusätzliche Räume im Einzugsgebiet der Schulanlage Horbern, welche die Zusammenführung der Schülerinnen und Schüler ermöglicht hätten, standen bis anhin nicht zur Verfügung.

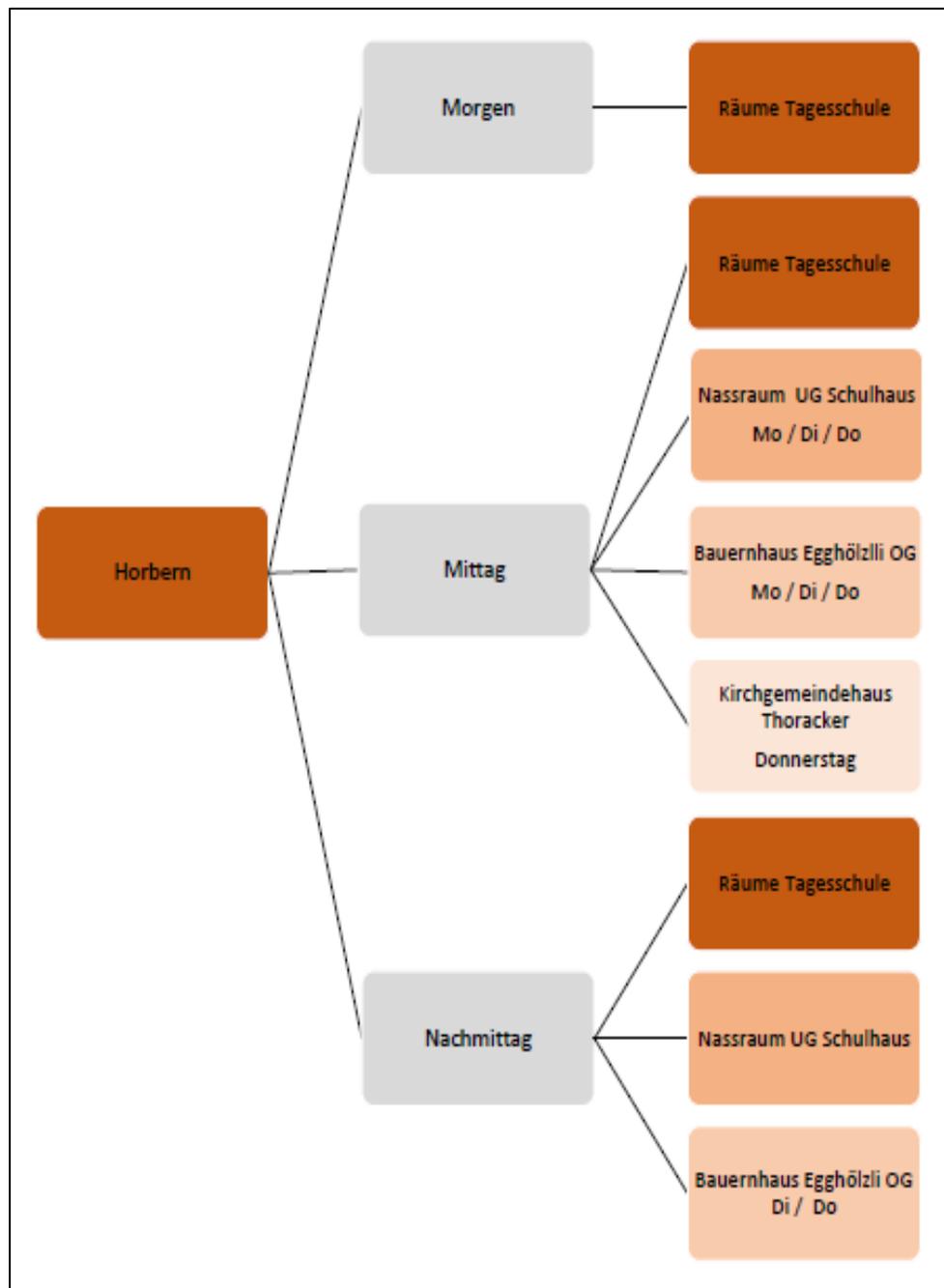


Abbildung 2: Generelle Raumbelugung Tagesschule Horbern

### Lösungssuche für den Standort Horbern

Für den Tagesschul-Standort Horbern wurde eine Mittagsverköstigung im Restaurant "Sternen" geprüft, da sich dieses in unmittelbarer Nähe befindet. Im Dezember 2020 wurde jedoch bekannt, dass eine Zusammenarbeit nicht möglich ist. Pandemiebedingte Absagen auf der Suche nach Räumen erschwerten die Situation zusätzlich. Darüber hinaus wurden Gespräche mit der Kirchgemeinde im Zusammenhang mit dem ehemaligen Pfarrhaus und dem Kirchgemeindehaus sowie den Besitzern der Flächen im Muri Zentrum gesucht; leider hat sich auch hier keine Möglichkeit ergeben.

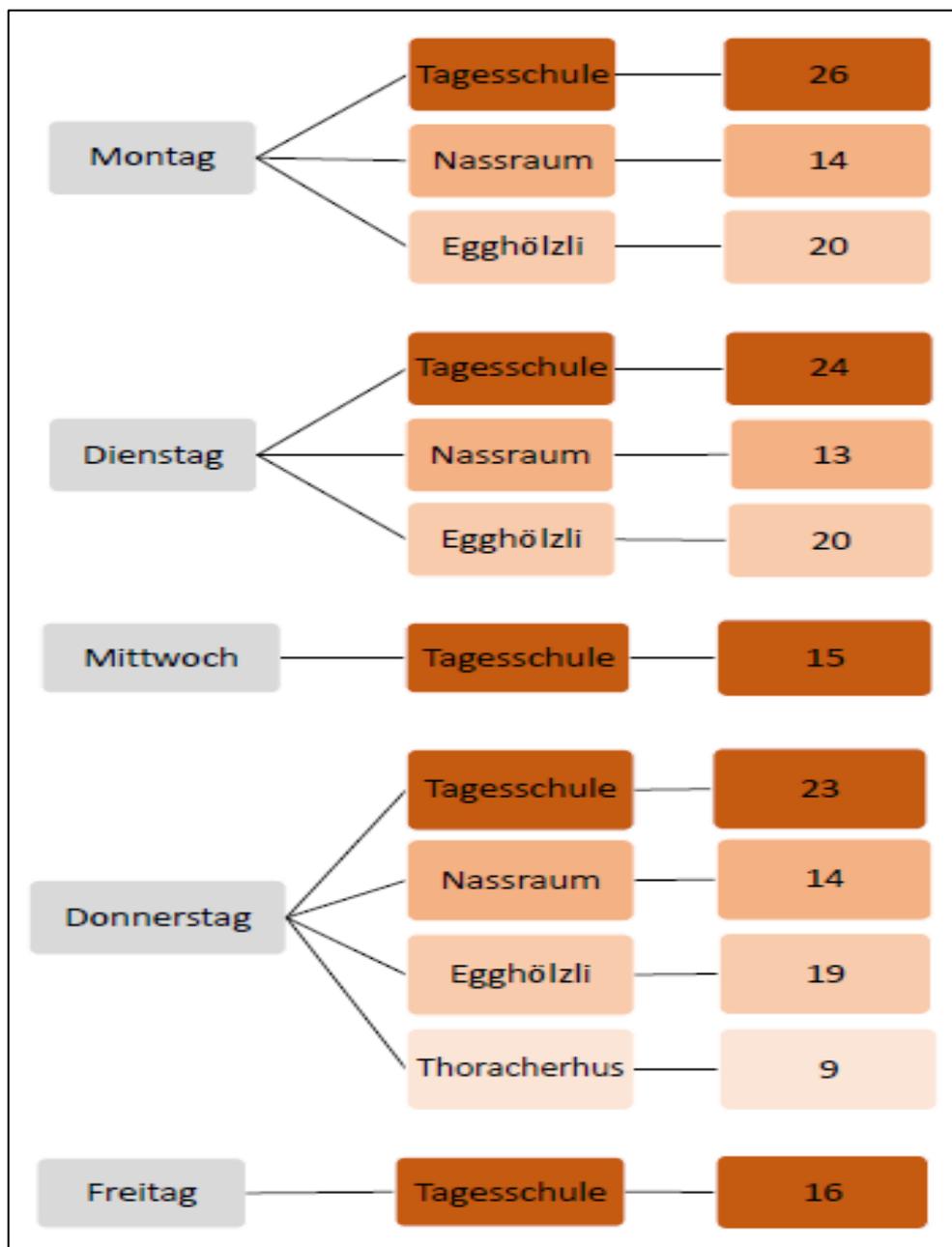


Abbildung 3: Mittagssituation am Standort Horbern (Anzahl Mahlzeiten im Schuljahr 2019/2020)

### *Künftige Ausrichtung der Tagesschule*

Die kantonale Rechtsgrundlage (Volksschulgesetz) erfordert ein Tages- schulangebot für die Kinder der Schule und des Kindergartens Horbern, was eine langfristige Lösung der Raumfrage in der näheren Umgebung in den Vordergrund stellt.

Es liegt jedoch nahe, dass sich im Zusammenhang mit den anderen Stand- orten der Tagesschule, welche ebenfalls Raumengpässe aufweisen, sowie möglichen künftigen Erweiterungen an diesen Standorten ein Gesamtkon- zept für die künftige Ausrichtung der Tagesschule aufdrängt.

## **3. DIE LIEGENSCHAFT RAINWEG 11**

### **3.1. Lage und baurechtliche Grundordnung**

Die Liegenschaft am Rainweg 11 ("Aarhus") befindet sich im Zentrum von Muri in einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZöN). Die ZöN sind gemäss Artikel 77 des Baugesetzes für Bauten und Anlagen im öffentlichen Inte- resse bestimmt. In der ZöN D (Schulanlage und Kindergarten mit Behinder- tenheim "Horbern"), zu welcher der Rainweg 11 gehört, sind Erweiterungen im Rahmen der Nutzungszwecke gestattet. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Gebäude am Rainweg 11 befindet sich die Schulanlage Horbern (Rainweg 7) mit der integrierten Tagesschule Horbern.

### **3.2. Umnutzung durch die Tagesschule**

#### *Potenzial Tagesschule am Rainweg 11*

Die Liegenschaft am Rainweg 11 würde die Möglichkeit bieten, alle Kinder in einem Gebäude unterzubringen, eine qualitativ gute Betreuung anzubie- ten und Ruhe in den Betreuungsalltag der Tagesschule zu bringen. Durch den Kauf der Liegenschaft könnte zudem mit Einsparungen bei den Perso- nal- und Mietkosten gerechnet werden. Die Übernahme der Liegenschaft durch die Einwohnergemeinde Muri bei Bern würde durch die Tagesschule sehr begrüsst werden.

#### *Zonenkonformität*

Zudem würde sich bei potenziellen Liegenschaften in der näheren Umge- bung immer auch die Frage nach der Zonenkonformität stellen: Die Ge- bäude befinden sich entweder in der Wohnzone W2, der Landhauszone, der Zentrumszone oder der Erhaltungszone. Diese sind dem Wohnen, der Geschäfts- und Büronutzung sowie dem stillen Gewerbe vorbehalten. Eine Umzonung einer möglichen Parzelle resp. Liegenschaft in den erwähnten Zonen ist zwar nicht unmöglich, würde jedoch die Engpässe am Standort Horbern aufgrund der verfahrensbedingten Planungszeit mittelfristig nicht lösen. Zudem müsste in diesen Zonen auch eine geeignete Liegenschaft zur Verfügung stehen, was in absehbarer Zukunft nicht der Fall ist. Die Lie- genschaft am Rainweg 11 wäre daher auch aus Sicht Zonenkonformität für die Nutzung durch die Tagesschule interessant.

### *Vorteile und Chancen für die Tagesschule*

Die Vorteile, welche sich bei einer Umnutzung der Liegenschaft Rainweg 11 durch die Tagesschule ergeben, sind nachfolgend aufgeführt:

- Es bietet sich die einmalige Gelegenheit, in unmittelbarer Nähe zur Schulanlage Horbern eine ausreichend grosse Liegenschaft erwerben zu können, welche den Betreuungsbedürfnissen der Tagesschule vollumfänglich gerecht werden könnte.
- Die Nachbarschaft zum Schulhaus Horbern würde die Synergien der Nutzung durch die Schule und Tagesschule weiterhin ermöglichen, was sowohl die Innenräume als auch den Aussenbereich betrifft.
- Der Innenraum bietet ausreichend Platz für die grosse Anzahl von Kindern, so dass durch ein Verteilen in die einzelnen Räume mehr Ruhe einkehren kann, Rückzugsmöglichkeiten geschaffen würden und alle Angebote einer Tagesschule (Freizeitgestaltung, Essen, Hausaufgabe, etc.) in einem einzigen Gebäude organisiert werden könnten.
- Die bestehende Küche im "Aarhus" weist bereits die für einen Tagesschulbetrieb benötigte Kapazität auf.
- Ein mögliches Wachstum der Tagesschule könnte aufgefangen werden, ohne erneut externen Raum dazu mieten zu müssen.
- Der Aussenbereich ist überaus kinderfreundlich und direkt mit der Schulanlage Horbern verbunden.
- Die Liegenschaft erfüllt bereits weitestgehend die Anforderung an eine Nutzung durch die Tagesschule und die notwendigen Umnutzungsarbeiten würden sehr gering ausfallen.
- Die räumliche Aufteilung ist ideal für eine Betreuungssituation und die einzelnen Zimmer können durch eine Türe geschlossen werden.
- Das ganze Haus ist durch die bisherige Nutzung bereits hindernisfrei konzipiert.
- Der Lärmpegel lässt sich durch das Angebot und die Lage der Räume reduzieren, was eine Entlastung für alle Nutzenden darstellt.
- Die bisher durch die Tagesschule genutzten Räume im Turnhallentrakt würden der ebenfalls unter Raummengpässen leidenden Schule wieder vollumfänglich zur Verfügung stehen.
- Der Kindergartenklasse im Egghölzli würde nun auch das Obergeschoss zur Verfügung stehen und damit könnte dort dringend benötigter Unterrichtsraum gewonnen werden.
- Es könnte ein einziger Betreuungsort geschaffen werden und die Schülerinnen und Schüler müssten nicht mehrmals am Tag oder in der Woche den Betreuungsort wechseln.
- Die Ferienbetreuung könnte in diesen Räumen ihre Aufgaben erfüllen, ohne stets von einem Raum in den anderen verschoben zu werden - wie dies bisher in der Schulanlage Moos der Fall war.
- Durch den Auszug des "Aarhus" im November 2021 könnte sehr zeitnah ein Umzug der Tagesschule vorgenommen werden und die Räume beim Egghölzli, Thoracherhus sowie der Tagesschule Horbern könnten am Rainweg 11 zusammengeführt werden.

Diese Vorteile sollen aufzeigen, welche Chance sich für die Tagesschule Horbern durch den Erwerb der Liegenschaft Rainweg 11 und die Nutzungsmöglichkeit ergeben würde. Die bestehenden Raumengpässe erfordern im Einzugsgebiet Horbern unausweichlich neue Raumgewinne, doch bisher haben sich keine geeigneten Möglichkeiten ergeben.

### 3.3. **Erstbeurteilung und Machbarkeitsstudie**

#### *Gebäudezustand und Flächenangebot*

Anlässlich einer ersten Begehung mit Vertretungen der Stiftung, der Einwohnergemeinde sowie dem beauftragten Architekturbüro der Schulanlage Horbern wurde festgestellt, dass der Zustand des Gebäudes grundsätzlich als gut beurteilt werden kann und die Liegenschaft ausreichend Platz für die Tagesschule bieten würde.

Durch die Leiterin der Tagesschule wurden in der Folge anhand der vorhandenen Planunterlagen eine Gegenüberstellung des Flächenangebots und des benötigten Raumbedarfs der Tagesschule gemacht, was die Eignung des Gebäudes für die Tagesschule bestätigt hat.

#### *Betriebsbedingte Anpassungen Tagesschule*

Neben dem provisorischen Raumkonzept wurde auch geprüft, welche betriebsbedingten Anpassungsarbeiten im Innen- und Aussenbereich notwendig wären: So müsste der Gartenbereich zum Schutz der Kinder vollständig umzäunt und die Grotte im Aussenbereich gut abgesichert werden. In den Innenräumen müssten Fenster, Lift und der Abschlussbereich der Treppe im Dachstock gesichert werden. Zudem müsste der mögliche Einbau von zwei WC-Anlagen in den bestehenden Badezimmern und die Verortung der Wand zwischen zwei Zimmern im 1. Stock im Neubauteil erfolgen. Dieser Durchbruch wäre wünschenswert, weil in diesem erweiterten Raum zusätzlich zum Essraum im Erdgeschoss ein zweiter Essraum für die Kinder geschaffen werden könnte.

Gemäss Hinweis der Tagesschule gilt es auch zu bedenken, dass Kinder in das Haus einziehen würden und Renovationsarbeiten mit dem entsprechenden Augenmass angegangen werden sollten: So ist beispielsweise bei den Bodenbelägen nicht zwingend eine Auffrischung erforderlich.

Aus der Optik der Tagesschule wäre es eine unglaubliche Entlastung und Freude, die Aufgaben der ausserschulischen Betreuung in einer derart gut geeigneten, bereits mit vielen erforderlichen Voraussetzungen ausgestatteten Liegenschaft wahrnehmen zu dürfen.

#### *Machbarkeitsstudie und bauliche Kosten*

Um detailliertere Aussagen über die baulichen Massnahmen im Allgemeinen und speziell für die Umnutzung durch die Tagesschule machen zu können, soll eine Machbarkeitsstudie erarbeitet werden. Ziel dieser Machbarkeitsstudie ist die Bestätigung, dass sich die Liegenschaft Rainweg 11 zur Unterbringung der Tagesschule eignet (Überprüfung der Nutzungseinlagerung sowie des betrieblichen Konzepts des Gebäudes und der Umgebung).

Zudem soll auf Basis dieser Überprüfung eine Zustandsanalyse (Grobbeurteilung Gebäudezustand) Aussagen zu den baulichen Kosten für die Anpassungsarbeiten liefern (Kostenschätzung +/- 25%).

### **3.4. Rückschlüsse auf Gesamtkonzept der Schulanlage Horbern**

Das mit der Machbarkeitsstudie beauftragte Architekturbüro wurde bereits mit der Erarbeitung des Gesamtkonzepts für die Gesamtanierung der Schulanlage Horbern beauftragt. Dadurch wird sichergestellt, dass mit der Machbarkeitsstudie für den Rainweg 11 auch Rückschlüsse auf das Gesamtkonzept der Schulanlage Horbern gemacht werden können. Nach Vorliegen der Machbarkeitsstudie müssen auch Aussagen gemacht werden, wie die bisherigen Räume der Tagesschule in der Schulanlage Horbern umgenutzt werden könnten. Das Gesamtkonzept der Schulanlage Horbern soll auch berücksichtigen, dass eine Umnutzung der Tagesschulräume durch die Schule ohne grössere bauliche Anpassungen möglich ist.

## **4. VORZEITIGER HEIMFALL DES BAURECHTS GBBL. NR. 3130 (RAINWEG 11)**

### **4.1. Preisbildung**

Auf Basis der Gespräche zwischen der Stiftung "Aarhus" und der Einwohnergemeinde einigte man sich als Basis für den Verkaufspreis auf eine Schätzung der Mössinger Immobilien AG. Die Schätzung hat den Zustandswert mit CHF 1'555'000.00 ermittelt (s. *Beilage 1*). Gemäss Baurechtsvertrag vom 05. März 1986 gilt eine Heimfallsentschädigung von 90% des dannzumaligen Zustandswerts; dies ergibt eine Heimfallsentschädigung in Höhe von CHF 1'399'500.00.

Der Begriff "Zustandswert" wurde in der damaligen Fachwelt einzig in der Realwertberechnung angewendet, nicht jedoch in der Ertragswertberechnung. Somit ist der damalige Wille erkennbar, dass sich der "Zustandswert" aus dem Realwert, abzüglich der Entwertung, zu berechnen hat. Auf die heutige Zeit bezogen entspricht dies den Reproduktionskosten abzüglich der technischen Entwertung. Der Begriff "Zustandswert" bezieht sich somit nicht auf den relativen Bauwert, wie er bei der Regelung "zum dannzumaligen Verkehrswert" angewendet würde, da dieser aus dem Ertragswert abgeleitet wird und somit nicht dem damaligen Willen entspricht.

### **4.2. Bestehender Baurechtsvertrag**

Der Baurechtsvertrag läuft noch bis zum 31. Dezember 2046. Gemäss Nachtrag Nr. 2 vom 29. Dezember 1986 zur Urschrift des Baurechtsvertrags kann die Einwohnergemeinde während der ganzen Dauer des Baurechts ein gesetzliches Vorkaufsrecht zum Zustandswert ausüben. Die Stiftung hat sich bereit erklärt, als Basis für den Verkaufspreis die Schätzung der Mössinger Immobilien AG zu akzeptieren und die Liegenschaft per Ende 2021 vorzeitig an die Einwohnergemeinde zurück zu verkaufen (s. *Beilage 2*).

#### 4.3. **Überführung Liegenschaft in Verwaltungsvermögen**

Mit dem vorzeitigen Heimfall und der Umnutzung durch die Tagesschule müsste die Liegenschaft Rainweg 11, welche aufgrund der Einnahmen aus dem Baurechtszins der Stiftung "Aarhus" dem Finanzvermögen zuzuordnen ist, in das Verwaltungsvermögen überführt werden.

#### 4.4. **Folgekosten für Umnutzung**

Auch wenn die Option Tagesschule im Vordergrund steht, dient der Erwerb der Liegenschaft Rainweg 11 vorab der Sicherung einer langfristigen, strategischen Ortsplanungs- und Baureserve im Bereich der Schulanlage Horbern und kann verschiedensten Verwendungszwecken zugeführt werden (auch Zwischennutzungen oder -vermietungen).

Der Gemeinderat beantragt daher dem Grossen Gemeinderat in einer ersten Phase den Erwerb der Liegenschaft, ohne diesen bereits an die konkreten Verwendungsmöglichkeiten zu koppeln.

Die Kosten für die notwendigen baulichen Anpassungsarbeiten sowie speziell für die Umnutzung durch die Tagesschule werden aktuell im Rahmen der erwähnten Machbarkeitsstudie evaluiert. Dem Grossen Gemeinderat wird in absehbarer Zeit ein ergänzender Verpflichtungskredit für diese Anpassungsarbeiten beantragt.

### 5. **ANTRAG**

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen beantragen wir dem Grossen Gemeinderat, folgende

#### **Beschlüsse**

zu fassen:

1. Sprechung eines Verpflichtungskredits in Höhe von **CHF 1'420'000.00**.
2. Übernahme der Baurechtsliegenschaft am Rainweg 11 in Muri bei Bern (Gbbl.-Nr. 3130) mit einer Heimfallsentschädigung in Höhe von **CHF 1'399'500.00** (90% des Zustandswerts).
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Geschäfts beauftragt, namentlich mit dem Abschluss des Kaufvertrags.

Muri bei Bern, 02. August 2021

GEMEINDERAT MURI BEI BERN

Der Präsident: Die Sekretärin:

Thomas Hanke

Corina Bühler

**Beilagen:**

- Beilage 1: Beurteilung Heimfallsentschädigung Mössinger Immobilien AG vom 2. November 2020
- Beilage 2: Schreiben Stiftung Aarhus vom 19. Juli 2021