

Auszug aus der Sitzung Parlament 09.11.2021

Parlamentsbeschluss Nr.	190/2021
Laufnummer CMI	4416
Registraturplan	9-2-1
Geschäft	Freizythus - Kauf und Sanierung - Landabtausch - Kreditantrag
Ressort	Umwelt und Liegenschaften
Protokollauszug	<ul style="list-style-type: none"> • Gemeindepräsident Beat Moser • Abteilung Bau • Abteilung Finanzen • Abteilung Bildung und Kultur
Beilage	<ul style="list-style-type: none"> • Verkehrswert aus Ertragswert Freizythus 29.11.2020 • Landwert ZÖN Land 29.11.2020 • Plan Fläche Parzellenerweiterung 21.09.2020 • Bau-, Konstruktions- und Materialbeschrieb 27.07.2021 • Kostenvoranschlag Umbau Freizythus 27.07.2021 • Pläne Umbau Freizythus

Ausgangslage

Die Stiftung für Betagte Münsingen ist Eigentümerin des „Freizythus“. Teile davon wurden in den vergangenen Jahren als Freizeit-Werkstätte durch die Gemeinde Münsingen betrieben (Kulturangebot). Die Stiftung möchte sich durch einen Landabtausch mit der Gemeinde Münsingen für die Zukunft die Möglichkeit für eine bauliche Erweiterung ihres Gebäudes an der Schlossstrasse 1 (Alterszentrum Schlossgut) gegen Süden schaffen. Die Gemeinde ihrerseits ist am Erwerb des „Freizythus“ als Begegnungsort für Jung und Alt aus verschiedenen Kulturen im Rahmen des Kulturkonzepts interessiert. Die Stiftung ist bereit, das „Freizythus“ mit zugehörigem Umschwung ab dem Grundstück Parzelle Nr. 2735 abzuparzellieren und das so entstehende neue Grundstück mit dem „Freizythus“ an die Gemeinde Münsingen abzutreten. Diese Landabtretung soll im Tausch gegen Übernahme des heutigen Grundstücks Münsingen Parzelle Nr. 2734 und eines Streifens ab dem Grundstück Münsingen Parzelle Nr. 6 erfolgen.

Sachverhalt

Erwerb der Liegenschaft „Freizythus“ und Landabtausch

Die Stiftung für Betagte Münsingen verkauft das sich in ihrem Eigentum befindende „Freizythus“ an die Gemeinde unter gleichzeitigem Kauf einer ZÖN Parzelle, welche sich im Eigentum der Gemeinde befindet (Landabtausch). Die Gemeinde Münsingen wird Besitzerin der Liegenschaft Schlossstrasse 5 und stellt diese als Teil des Kulturkonzepts einer Trägerschaft kostenlos zur Verfügung. Damit die Liegenschaft im Sinne einer „Generationenwerkstatt“ (Atelier, Bildungs- und Kulturzentrum) optimal genutzt werden kann, sind einige Umbauarbeiten nötig.

Bestehender Kaufvertrag zwischen Kanton Bern (AGG) und Stiftung für Betagte Münsingen

Der Kanton Bern (AGG) ist vom geplanten Landtausch zwischen der Stiftung für Betagte Münsingen und der Gemeinde Münsingen informiert worden. Im Kaufvertrag vom 9. März 1976 über das Grundstück Münsingen Parzelle Nr. 2735 hat sich der Kanton Bern AGG ein unbefristetes Rückkaufsrecht zusichern lassen. Für den Fall, dass die Kaufsache in ihrem gesamten Ausmass oder auch Teile davon dem Zwecke

zu dem sie erworben wurde, entfremdet werden sollte, steht dem Verkäufer AGG, ein Rückkaufsrecht zu.

Die Gemeinde Münsingen wird das zu erwerbende Grundstück mit dem „Freizythus“ dem bisherigen Zweck entsprechend als Freizeithaus weiterbetreiben. Unter diesen Voraussetzungen hat das AGG keinerlei Einwände gegenüber dem geplanten Landtausch.

Die Gemeinde ist bereit, die von der Parzelle Nr. 2735 noch abzuparzellierende Parzelle „Freizythus“ der Stiftung für Betagte Münsingen zu kaufen und im Rahmen eines Entgegenkommens, dem Kanton ein grundbuchlich gesichertes Rückkaufsrecht über 20 Jahre einzuräumen.

Bewertungen „Freizythus“ und Landwert

Stephan Dellsperger, Architekt von Bolligen, hat eine Verkehrswertschätzung „Freizythus“ (Ertragswert) und Landwertschätzung der ZÖN Parzelle der Gemeinde erstellt. Gemäss den beiden Schätzungen ist der Verkehrswert „Freizythus“ inkl. Landanteil (1'629 m²) CHF 1'620'000.00 und der Landwert Parzelle Nr. 2734 (442.50 m²) u. Teil Parzelle Nr. 6 (1'865.50 m²) CHF 1'420'000.00.

- **Systematik Verkehrswertschätzung Freizythus**

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in einer Zone für öffentliche Nutzungen (ZÖN). Grundsätzlich können in einer ZÖN keine dem Markt entsprechenden Mieterträge realisiert bzw. umgesetzt werden.

Die Auftraggeberinnen (Stiftung für Betagte Münsingen und Gemeinde Münsingen) haben der Systematik zugestimmt, dass in diesem Fall der Verkehrswert gemäss der gängigen Schätzungspraxis mit dem Ertragswert abzüglich der technischen Entwertung berechnet wird. Nachdem heute die Liegenschaft (exklusiv den Wohnungen) ohne Mietzins der Gemeinde Münsingen zur Verfügung gestellt wird, hat Herr Dellsperger für diesen Teil der Liegenschaft einen fiktiven Mietertrag eingesetzt. Dieser fiktive Mietwert ist das Resultat eines nach marktgängigen Gesichtspunkten errechneten, erzielbaren nachhaltigen Mietertrags, im Gegensatz zu einem effektiven Mietertrag, welcher die tatsächlich erzielten Mietzinse beinhaltet. Dieser fiktive Mietwert wurde aber eher im unteren Bereich der aktuell realisierbaren Marktmieten angesetzt.

- **Schätzung und Berechnung Landwert**

Herr Dellsperger bestimmte den Landwert aufgrund von Erfahrungswerten für überbaute Grundstücke. Die Berechnung erfolgt relativ zur Bausubstanz mittels eines Landwertanteils, welcher das Ergebnis einer Beurteilung der Lage des Grundstückes unter Anwendung eines geeigneten Lageklassenmodells ist. Die Berechnung erfolgte nach Lageklasse SIV öffentliche Bauten und Sonderbauten. Der errechnete relative Landwert pro Quadratmeter beträgt CHF 616.00.

Vereinbarung Stiftung für Betagte Münsingen und Gemeinde Münsingen

Der fiktive Mietwert ist aus Sicht beider Parteien eher zu tief angesetzt und demzufolge wurde vereinbart, dass die Verkehrswertschätzung der Immobilie „Freizythus“ inkl. Landanteil pauschal auf CHF 1'730'000.00 erhöht wird.

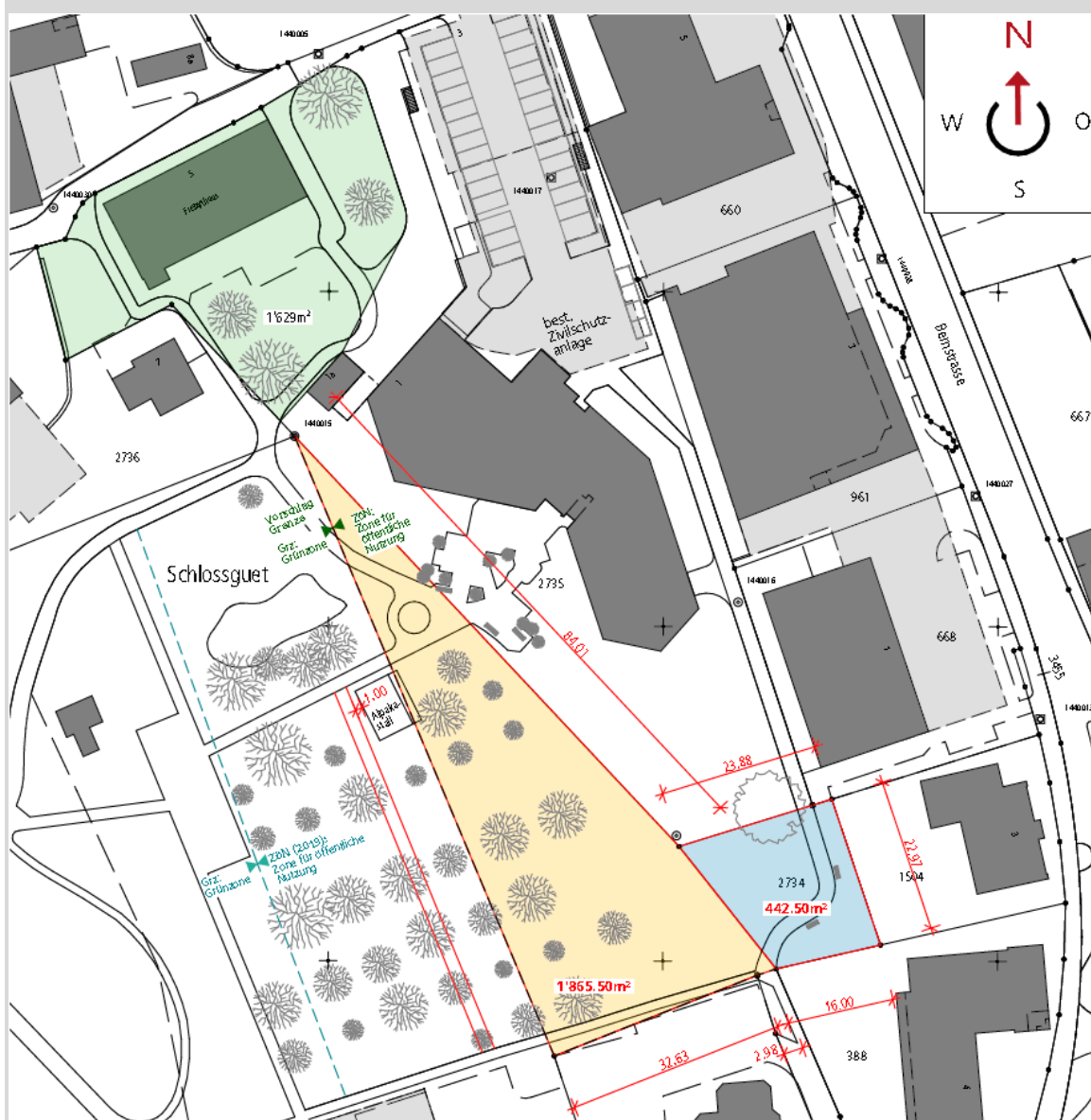
Der von der Stiftung für Betagte Münsingen zu erwerbende Landanteil (ZÖN Parzelle 2734 in der Grösse von 442.50 m² und der von Parzelle Nr. 6 abzuparzellierende Teil in der Grösse von 1'865.50 m²) wurde bei der Landwertschätzung aus Sicht der Stiftung für Betagte Münsingen und der Gemeinde Münsingen ebenfalls zu tief berechnet. In unmittelbarer Nähe betragen Landpreise pro Quadratmeter zwischen CHF 800.00 und CHF 850.00. Es wird gemeinsam bestimmt, dass der Landwert für beide oben genannten Parzellen von Total 2'308 m² mit CHF 700.00/m² berechnet wird. Dies ergibt neu einen Kaufpreis von CHF 1'615'600.00. Mit diesem Landpreis wird einerseits den effektiven Verhältnissen in diesem Perimeter besser Rechnung getragen und berücksichtigt andererseits, dass es sich bei diesen Parzellen lediglich um ZÖN Parzellen handelt.

Damit ergibt sich eine Ausgleichsdifferenz von CHF 114'400.00, welche die Gemeinde für den Erwerb des Grundstückes und Liegenschaft „Freizythus“ bezahlen muss. Beide Parteien einigen sich, die so ermittelten Verkaufs-/Kaufpreise den jeweils zuständigen Organen (Stiftungsrat und Parlament) vorzuschlagen.

Der Stiftungsrat der Stiftung für Betagte Münsingen hat anlässlich seiner Sitzung vom 22. März 2021 dem Abtausch der Parzelle und „Freizythus“ (1'629m²) mit den beiden Grundstücken im Besitz der Gemeinde südöstlich des Alterszentrums (Total 2'308 m²) grundsätzlich zugestimmt. Sollte die Zonenregelung im Rahmen der Ortsplanungsrevision nicht zu Stande kommen, müssten neue Verhandlungen geführt werden, welche jedoch den zustimmenden Grundsatz des Landabtauschs nicht betreffen.

Übersicht Plan Landabtausch

Die gelb und blau eingezeichnete Fläche gehört aktuell der Gemeinde Münsingen, die grün eingefärbte Fläche ist im Besitz der Stiftung für Betagte Münsingen. Für den Landabtausch werden die Flächen getauscht. Die grüne Fläche inklusive der Liegenschaft „Freizythus“ geht in den Besitz der Gemeinde Münsingen.



Sanierung „Freizythus“

Im Jahr 2019 wurde der Architekt Thomas Rieder aus Münsingen beauftragt, eine Machbarkeitsstudie für den Umbau "Freizythus" zu erstellen.

Das ehemalige Ökonomiegebäude auf drei Geschossen wird unterschiedlich genutzt. Der Verein Schlossstrasse 5 wurde beauftragt zu prüfen, welche bautechnischen Arbeiten für einen wirtschaftlichen Betrieb nötig sind. Ziel ist es, eine möglichst vielfältige und flexible Nutzung zu ermöglichen. Es ist denkbar, dass die Räume im heutigen Wohnteil als KITA oder Tagesschule genutzt werden könnten.

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie und den Rückmeldungen des Vereins Schlossstrasse 5, wurden ein detaillierter Kostenvoranschlag, für den Einbau eines Liftes, sowie die notwendigen energetischen und elektrischen Sanierungen und den Ausbau des Cheminée-raumes sowie des Gewölbekellers erstellt.

Vorbesprechung mit der kantonalen Denkmalpflege Bern (KDP)

Auf der Grundlage der Machbarkeitsstudie wurde der Umbau am 19.05.2021 mit Herrn Gygax von der kantonalen Denkmalpflege Bern (KDP) besprochen. Der Grundtenor für den Umbau ist seitens Herrn Gygax positiv. Der Umbau des Gewölbekellers sieht Herr Gygax als kritisch an, da keine grossen baulichen Veränderungen möglich sind. Ein zusätzlicher Zugang in den Gewölbekeller würde aus Sicht KDP mit grösster Wahrscheinlichkeit nicht bewilligt.

Gewölbekeller

Im Jahr 2019 wurde ebenfalls von Thomas Rieder eine Machbarkeitsstudie erstellt. Der geschätzte Investitionsbetrag beträgt zirka CHF 225'000.00. Dem Wunsch des Vereins Schlossstrasse 5, den Gewölbekeller als Eventraum zu nutzen, wird aus Kosten-/Nutzengründen im jetzigen Zeitpunkt nicht entsprochen. Die errechneten Investitionskosten stehen in keinem Verhältnis. Vertreter des Vereins wurden anlässlich der Besprechung vom 15.07.2021 informiert.

Voruntersuchungen

Es wird vermutet, dass in den WC Räumen und in der Kleinküche im Dachgeschoss Asbest vorhanden ist. Es muss auch davon ausgegangen werden, dass die Kanalisationsleitungen saniert werden müssen. Eine Untersuchung wird erst in Auftrag gegeben, wenn der Investitionskredit bewilligt wird.

Einbau Lift

Die drei Geschosse sind heute über ein Treppenhaus erreichbar und nicht rollstuhlgängig. Es wird beabsichtigt, den Cheminée-raum zu vergrössern und Platz für bis 100 Personen zu schaffen. Daher ist der Einbau eines Liftes zwingend nötig. Der benötigte Liftschacht wird nach Erstellen der Öffnungen in den Betondecken zwischen die Geschossdecke gemauert. Die elektrischen Installationen müssen teilweise neu gemacht werden, da diese in den Betondecken eingelegt sind. Mit einem Lifteinbau werden neu alle 3 Geschosse voll rollstuhlgängig erschlossen.

Vergrössern Cheminée-raum

Brandschutztechnische Abklärungen durch das Büro BDS Security Design AG haben ergeben, dass der Cheminée-raum auf eine maximale Nutzung von 100 Personen vergrössert, respektive ausgelegt werden darf. Ab 100 Personen werden grundsätzlich zwei voneinander unabhängige Treppenhäuser gefordert. Für eine optimale Nutzung des Dachraumes werden ein Teilabbruch der Galerie sowie das Entfernen des sehr viel Platz beanspruchenden Cheminée-s geplant. Die Raumvergrösserung bedingt zusätzlich eine Verschiebung der Kleinküche, sowie den Einbau einer rollstuhlgängigen WC-Anlage. Der Cheminée-raum ist heute nicht mechanisch be-/entlüftet. Die erweiterte Nutzung macht auch den Einbau einer entsprechenden lufttechnischen Anlage nötig. Diese kann im Bereich der Treppe zur Galerie platziert werden. Die GVB verlangt, dass der Fluchtweg / Treppenhaus konsequent in EI 60 RF1, das heisst absolut nicht brennbar ausgeführt wird. Aus diesem Grunde müssen verschiedene bauliche Anpassungen gemacht werden, wie neue Brandabschnittstüren, neue Haupteingangstüre (öffnend nach aussen), Verkleidung aller brennbaren Bauteile usw. Die vorgeschlagenen Massnahmen bedingen ein Baubewilligungsverfahren, das heisst die Anforderungen an die Gebäudehülle im Bereich der Änderungen (Dachraum) müssen der aktuellen Gesetzgebung entsprechen. Durch die Raumvergrösserung, respektive die Grundrissanpassungen im Dachgeschoss sind auch die bestehenden Bodenbeläge zu ersetzen.

Brandmeldeanlage

Die bestehende Brandmeldeanlage ist derzeit an die Zentrale des Alterszentrums Schlossgut Stiftung

für Betagte Münsingen angeschlossen. Da die Gemeinde beabsichtigt, das „Freizyhuus“ zu erwerben, macht es Sinn, diese als eigenständige Anlage zu betreiben. Zudem entspricht die Anlage nicht mehr der neuen Technologie und muss modernisiert werden.

Massnahmen Erdbebensicherheit

In x-Richtung weist das Gebäude massive Mängel in Bezug auf den Erdbebenfall auf. Die beiden Längswände im Obergeschoss versagen (Zugversagen im Wandkopf der Mauerwerkswände) bereits bei sehr geringen Erdbebenlasten. In der y-Richtung liegt der Erfüllungsfaktor bei 0.43 und damit unter dem Grenzwert von 0.72 gemäss SIA 269/8. Dieser Zustand kann aber mit dem Einbau des Liftkerns deutlich verbessert werden. Es sind Massnahmen im Obergeschoss notwendig.

Neue Küchenkombination

Der Raum der heutigen Küche im Dachgeschoss wird für den Lifteinbau benötigt. Es wird eine neue einfache Küchenkombination an einem neuen Standort im Dachgeschoss montiert.

Neumöblierung

Das bestehende Mobiliar ist für die Neunutzung des Mehrzweckraums nicht ausreichend. Die Tische sind alt und schwer und müssen ersetzt werden. Zudem sind für die Nutzung bei 100 Personen nicht ausreichend Stühle vorhanden und es müssen zusätzliche Stühle beschafft werden.

Wohnungen im „Freizyhuus“

Die 3 ½ und 4 ½ Zimmerwohnungen wurden von der Stiftung für Betagte Münsingen in den letzten Jahren saniert und sind in einem guten Zustand. Die Wohnungen werden mit den gleichen Mietkonditionen weiter vermietet.

Rückmeldung kantonale Denkmalpflege Sanierung "Freizyhuus" vom 06.08.2021

Die Projektbereinigung auf der Grundlage Machbarkeitsstudie wie nun vorliegend, scheint sehr gelungen. Aus Sicht unserer Fachstelle ist das vorliegende Projekt bewilligungsfähig.

Zeitplan Sanierung "Freizyhuus"

Der Beginn der Umbauarbeiten ist auf das Jahr 2022 geplant.

Finanzen

Kauf „Freizyhuus“ inkl. Landanteil	CHF	1'730'000.00
------------------------------------	-----	--------------

Umbaukosten

Vorbereitungsarbeiten	CHF	13'000.00
Umbau Gebäude	CHF	819'000.00
Baunebenkosten	CHF	40'000.00
Ausstattung	CHF	<u>23'000.00</u>
Total Investitionen Umbau	CHF	895'000.00

Die Kostengenauigkeit für den Umbau beträgt +/- 10%

Gesamtinvestitionen Kauf und Umbau „Freizyhuus“	CHF	2'625'000.00
---	-----	--------------

Aus dem Geschäft ergibt sich ein einmaliger Buchgewinn aus Landverkauf an die Stiftung für Betagte Münsingen von CHF 1'615'600.00.

Die Gemeinde Münsingen bezahlt damit eine Ausgleichsdifferenz von CHF 114'400.00 an die Stiftung für Betagte Münsingen.

Die Beurkundung „Freizyhuus“ wird erst realisiert, wenn das Geschäft vom Parlament bewilligt ist. Die Kosten für die Beurkundung sind im Antrag nicht enthalten.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament folgenden

Beschluss:

1. Verkauf Teilparzelle ab Grundstück Nr. 6 und Überführung ins Finanzvermögen:
 - a. Die Teilparzelle ab dem Grundstück Nr. 6 wird im Jahr 2022 zum Buchwert von CHF 0.00 formell vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen überführt.
 - b. Der massgebliche Verkehrswert gemäss Schätzung vom 29.11.2020 im Finanzvermögen beträgt CHF 1'305'850.00, was einen einmaligen Aufwertungsgewinn von CHF 1'305'850.00 ergibt.
 - c. Dem Verkauf der Teilparzelle ab dem Grundstück Nr. 6 für CHF 1'305'850.00 wird zugestimmt.
2. Dem Verkauf der Parzelle 2734 für CHF 309'750.00 wird zugestimmt und der einmalige Aufwertungsgewinn von Total CHF 309'442.00 zur Kenntnis genommen.
3. Dem Kauf des Freizythus inkl. Landanteil von CHF 1'730'000.00 zu Lasten Konto 0293.5040.04 wird zugestimmt.
4. Dem Investitionskredit für den Umbau des Freizythus von Total CHF 895'000.00 zu Lasten Konto 0293.5040.04 wird zugestimmt.

Gestützt auf Artikel 55 Buchstabe a) der Gemeindeordnung ist dieses Geschäft traktandiert. Eintreten ist nicht obligatorisch. Eintreten wird nicht bestritten und gilt als beschlossen. Das Geschäft untersteht dem fakultativen Referendum. Ablauf Referendumsfrist voraussichtlich am 27.12.2021.

Andreas Kägi, stellvertretender Gemeindepräsident: Ich vertrete dieses Geschäft, da Beat Moser Präsident der Stiftung für Betagte ist. Die ganzen Verhandlungen mit der Stiftung für Betagte für diesen Landabtausch Freizythus mit der ZÖN-Parzelle, welche der Gemeinde gehört, habe ich persönlich geführt und ich werde den Antrag, mindestens was den Landabtausch angeht, vertreten. Vera Wenger wird das Investitionsprojekt, was die Sanierung und den Umbau angeht, vertreten.

Wir haben zwei Eigentümer, die Stiftung für Betagte ist Eigentümerin des Freizythus und wir sind Eigentümerin der ZPP-Parzellen. Die Stiftung für Betagte sucht mittelfristig eine Erweiterungsmöglichkeit für ihr Alterszentrum Richtung Südwesten. Im Rahmen der Ortsplanungsrevision, aber auch ausserhalb der Ortsplanungsrevision, hat man sich Überlegungen gemacht, respektive ist zum Schluss gekommen, dass man gerne zusammen unter diesen Parteien Verhandlungen führen möchte. Die Gemeinde hat die Zielsetzung, dass das Freizythus einerseits gekauft wird und andererseits erhalten bleibt. Erhalten heisst sanieren, umbauen, so dass man dann eine Generationenwerkstatt einrichten könnte, einen kulturellen Begegnungsort. Die Stiftung für Betagte hätte zudem die Erweiterungsmöglichkeit für ihr eigenes Alterszentrum. Das führt dazu, dass wir der Stiftung für Betagte unsere ZÖN verkaufen und sie verkaufen uns das Freizythus.

Parlamentssitzung vom 09. / 14.11.2021

münsingen
vielfältig nachhaltig

Übersicht Landabtausch und Verkauf Freizythus



- Abparzellierung und Verkauf des Grundstückes inkl. Freizythus (grün) von der Stiftung für Betagte an die Gemeinde
- Landabtretung im Tausch gegen Übernahme der Parzelle Nr. 2734 (blau) und eines Streifens (gelb) ab dem Grundstück Münsingen Parzelle Nr. 6 – von der Gemeinde Münsingen an die Stiftung für Betagte.
- Die Parzellen bleiben in der Zone für öffentliche Nutzung (ZöN)

Wie sieht das parzellenmässig aus? Hier haben wir das Freizythus, das wird abparzelliert von der Parzelle der Stiftung für Betagte. Der grüne Teil wird eine eigene Parzelle. Dann haben wir hier die ZÖN, die beiden Parzellen der ZÖN; diese werden als Landabtausch - in Anführungszeichen, eigentlich ist es je ein Kauf und Verkauf von den beiden Parteien - abgetauscht. Wichtig ist auch, dass die Parzellen hier in der ZÖN bleiben. Wie ist man weiter vorgegangen? Man hat von diesen beiden Grundstücken eine Bewertung gemacht, eine Bewertung des Freizythus und eine Bewertung der ZÖN-Parzellen, dann hat man Ver-

handlungen aufgenommen, dann hat man festgestellt, dass auf diesen Grundstücken, welche der Kanton

in den siebziger Jahren der Stiftung für Betagte verkauft hat, noch ein Rückkaufsrecht vorhanden ist. Dieses ist von der Dauer her unbestimmt. Wir haben dann diese Verhandlungen auch mit dem Kanton geführt und gesagt, das geht nicht, das ist rechtlich gar nicht möglich, dass man ein Rückkaufsrecht ohne zeitliche Begrenzung grundbuchlich festhält. Das hat man damals so gemacht, aber wir wollten das dann ändern. Wir haben vorgeschlagen 15 Jahre, der Kanton hat gesagt 30 Jahre. Wir haben uns dann auf 20 Jahre geeinigt. Das heisst, das Rückkaufsrecht des Kantons besteht während 20 Jahren. Wenn also die Gemeinde das Freizythus verkaufen möchte, dann hätte der Kanton ein Rückkaufsrecht, beziehungsweise wenn die Gemeinde den Zweck des Freizythus ändern würde, dann hätte der Kanton ebenfalls ein Rückkaufsrecht. Dieses Rückkaufsrecht verfällt nach 20 Jahren, danach hat der Kanton kein Recht mehr, auf das Freizythus zu greifen. Wir waren der Auffassung, dass diese 20 Jahre eigentlich eine vernünftige Zeitdauer sind, erstens mal haben sich beide Parteien auf diese 20 Jahre geeinigt - das war wie immer plus ou moins der Mittelweg - hatte aber auch den Eindruck, dass die Gemeinde jetzt 20 Jahre Zeit hat, das Freizythus in eine operativ gute Sache hineinzuführen und dann gibt es sicher keinen Bedarf, den Zweck ändern zu müssen. Wir haben dann eine Machbarkeitsstudie für die Sanierung und die Nutzungserweiterung gemacht, dies unter Einbezug der Denkmalpflege – es ist natürlich ein hoch geschütztes Gebäude, das Freizythus. Man hat ebenfalls mit der Gebäudeversicherung die Brandschutzvorgaben geprüft – da kann dann Vera noch ein detail darüber berichten. Jetzt komme ich zu den Zahlen. Wir haben das Freizythus auf CHF 1.73 Mio. und unsere ZÖN-Parzellen auf CHF 1.615 Mio. geschätzt. Das heisst, dass wir rein rechnerisch der Stiftung für Betagte CHF 115'000.00 bezahlen müssen. Für den Kredit heute Abend massgebend ist der Kauf, CHF 1.73 Mio. plus die CHF 895'000.00 Sanierungskosten, also die Investitionskosten Umbau. Das ergibt dann die CHF 2.625 Mio. Gesamtinvestition. Das ist auch der Kredit, welchen wir heute beschliessen. Man hat gestützt auf eine Frage anlässlich der Parlamentsinformation vor vierzehn Tagen bezüglich der Abschreibungskosten und der kalkulatorischen Zinsen pro Jahr das Ganze noch einmal gerechnet und hat einen Betrag von CHF 131'250.00 errechnet, welchen das Freizythus kalkulatorisch kosten wird. Diese ZÖN, welche bei uns im Finanzvermögen ist, ist mit CHF 0.00 bilanziert. Diese wird jetzt aufgewertet auf den Betrag, welchen wir mit der Stiftung für Betagte abgemacht haben, den sie uns bezahlen; das heisst, die CHF 1.615 Mio. Das ist dann ein einmaliger Realisierungsgewinn, welcher zu Gunsten des Finanzvermögens geht. Damit, Vera Wenger, übergebe ich dir das Wort.

Vera Wenger, Ressortvorsteherin Kultur, Freizeit und Sport: Guten Abend, auch noch von meiner Seite. Ich komme gerne nach vorne heute Abend, ich habe einfach Freude, weil jetzt sind wir soweit. Vor ein paar Jahren war es das Anliegen der Kulturkommission, dass wird das Freizythus langfristig, wirklich langfristig erhalten können. Wir fanden, es wäre schön, wenn wir das Haus kaufen könnten – also die Gemeinde Münsingen – und den Nutzen erweitern könnten. Es ist schön, wenn man schreinert, töpfer, näht, bastelt und das ist alles jetzt – immer noch - möglich. Aber wir fanden, wenn man dieses Haus kauft, sollte es ein wenig eine buntere Nutzung haben und für das braucht es Möglichkeiten. Eine erste Möglichkeit braucht - und das ist zwingend für uns und ist von Anfang an von unserer Seite her zwingend gewesen – natürlich einen Lift. Ein Generationenhaus muss für alle Leute brauchbar sein. Das sieht man hier – Lift, rollstuhlgängig, das ist klar, es ist aber auch mit dem Rollator bequem oder auch mit dem Kinderwagen. Vielleicht auch, im oberen Stock, im Cheminéeraum, welchen wir gerne etwas grösser machen möchten, damit man überhaupt sinnvoll Kleinkunst machen kann oder vielleicht auch mal ein grösseres Familienfest machen kann, wo man Bier hinaufbringen muss. Also, einen Lift kann man für alles brauchen. Energetische und elektrische Anpassungen – Es ist ein altes Haus. Wenn man etwas umbaut, dann soll man es recht machen und dann soll man auch gleich das mit dem Strom in Ordnung bringen, das soll dann wieder länger halten, weil wir möchten es noch lange intensiv nutzen. Cheminéeraum – Habe ich vielleicht schon ein wenig erklärt. Wir sitzen hier in einem schönen grossen Raum, hier im Schlossgutsaal. Wenn man schaut, was Münsingen hat – wir haben ein schönes Portefeuille an Räumen, hier im Schlossgutareal. Hier – wunderbar – fast ein wenig das Hallenstation von Münsingen, dann der Cheminéeraum, welcher halt wirklich ein wenig zu klein ist, um dort Kleinkunst und andere Sachen zu machen. Dann haben wir das Blumenhaus mit seinen kleinen Räumen. Es wäre also perfekt, wenn man so einen Raum zwischendrin hätte. Brandmeldeanlage – das ist logisch, das ist eine Auflage und Auflagen sind immer teuer. Dann noch statische Massnahmen zur Verbesserung – also der Lift, welcher eigentlich schon lange nötig wäre, der hilft sogar noch für die Erdbebensicherheit. Anpassungen der Infrastruktur – Wir sind natürlich auch froh, wenn es vor Ort etwas Geschirr hat oder solche Sachen, genügend Stühle zum Sitzen, wenn man denn wieder Anlässe durchführen darf. Es würde mich sehr freuen, wenn ihr

wirklich überzeugt ja stimmen könnt. Wir sind überzeugt - da hinten sitzt eine Vertretung des Freizythus - und wir sind wirklich auch ein wenig stolz, hat man so ein Haus und ich bin wirklich wahnsinnig froh, haben unsere politische Vorfahren - das sind damals nur die Münsinger Bürger gewesen - in einer Gemeindeversammlung dazumal gesagt, wir kaufen den Teil des Schlossgutareals und ich wäre froh, wenn wir das Ganze noch fertig machen würden. Danke vielmals und einen schönen Abend.

Heinz Malli, Geschäftsprüfungskommission: Auch dieses Geschäft haben wir in der GPK intensiv behandelt - dieser Ausdruck ist heute schon oft gefallen. An unserer Sitzung vom 01.11.2021 waren Andreas Kägi, wegen dem Landabtausch, und Beat Moser anwesend. Beat Moser ist in den Ausstand getreten, hat uns aber dann Auskunft gegeben zum Investitionskredit und den Bauplänen. Wir konnten also verschiedenste Sachen fragen. In der GPK wurde genau auch das geäußert - wir unterstützen einstimmig sowohl den Landabtausch, wie auch den Kredit. Dass dieser Antrag durchkommt ist klar und ich glaube, alle von Münsingen wissen, dass das Freizythus ein Teil des Gesamtkomplexes, mit Schloss, Schlossgut, Schaal und Spycher ist. Darum ist das sicher eine gute Investition und wie gesagt, bei uns war dies unbestritten und wir unterstützen das.

Heinz Malli, SP-Fraktion: Das hier ist auch ein wenig meine Meinung als Einzelsprecher. Ich bin selber hier in Münsingen aufgewachsen, bin hier zur Schule gegangen und bin schon als kleiner Junge noch im alten Freizeitwerk zu Besuch gewesen. Zu dieser Zeit gab es den Fussballclub und die anderen gingen in den Satus oder den Turnverein, aber viel mehr gab es nicht. Das ist gewachsen und das ist sicher eine ganz gute Sache und ist eine tolle Sache. Wir stehen sehr hinter diesem Kauf, diesem Landabtausch und wir wünschen auch den jetzigen Trägern / Trägerinnen weiterhin viel Spass bei der Arbeit und vor allem auch viel Erfolg, weil das was jetzt schon aufgebaut worden ist, finden wir sehr toll. Merci.

David Fankhauser, SVP-Fraktion: Auch wir in der SVP-Fraktion haben das Geschäft intensiv angeschaut. Es sind grosse Zahlen, welche hier verschoben werden. Aber trotzdem sind wir zum Entschluss gekommen, dass wir diesem Kauf respektive dem Umbau zustimmen werden.

Daniela Fankhauser, Grüne Fraktion: Wir von der Grünen Fraktion haben ebenfalls sehr viel Freude am Freizythus. Wir denken, dass dies auch über die Münsinger Grenzen hinausgeht, der schöne Park und die Häuser, dass wir das kaufen wollen. Die Grüne Fraktion sagt ja dazu. Merci.

Gabriela Schranz, EVP-glp-EDU: Wir von der Fraktion Mitte stimmen dem auch sehr gerne zu. Es ist viel Geld, aber wir glauben auch, dass dies gut investiertes Geld ist. Ich habe selber dreieinhalb Jahre direkt neben dem Freizythus gewohnt, ich war dort jahrelang mit dem Colibri aktiv. Wir haben uns meistens sehr wohl gefühlt - es ist sicher auch noch wichtig, wer dann dort Hausherr oder Hausfamilie ist - wie auch immer - dass man sich dort wirklich auch willkommen fühlt. Das wird ja aber dann erst, wenn es umgebaut wird, gemacht. Wir wünschen uns fest, dass das Haus wieder belebt werden kann, dass Kurse angeboten werden und dass es einfach noch mehr leben dürfte. Was wir noch gesagt haben, wir wünschen uns zwischendurch eine Information, was so läuft im Freizythus, weil das Freizythus hat ja auch die Dorfbevölkerung bewegt - ich bin immer mal wieder angesprochen worden - und gerade so in der letzten Zeit haben wir nicht mehr viel gehört und konnten dann auch nicht viel sagen dazu. Vielleicht einfach so zwischendurch einmal eine kurze Info würden wir uns wünschen. Ich wünsche diesem Haus schon jetzt alles Gute.

Linus Schärer, SP: Ich habe nur eine ganz kurze Frage, auch im Sinne einer persönlichen Weiterbildung. Mit dem Landabtausch, Andreas Kägi, hast du gesagt, dass ein Teil der ZÖN an das Alterszentrum geht. Ich habe immer gemeint, ZÖN können nur im Besitz der Gemeinde sein. Was ist dann die Idee? Die wollen ja irgendwann einmal ausbauen, nehme ich an. Könntest du vielleicht in deinem Schlusswort noch sagen, in welchem Zusammenhang oder wie wir uns das vorstellen können, was dann mit der ZÖN passiert, welche dann nicht mehr der Gemeinde gehört und in welchem Perimeter die Alterssiedlung dann einmal ausbauen kann. Das ist für mich noch nicht ganz klar. Merci.

David Fankhauser, SVP: Vera Wenger hat eigentlich bereits schon alles gesagt. Trotzdem möchte ich noch gewisse Sachen anbringen. Ich werde aus folgenden Gründen dem Kauf und dem Umbau des Frei-

zythus zustimmen. Warum? Es verbindet Generationen, Jung und Alt. Kinder mit den Eltern, Grosseltern, das ist noch nie so wichtig gewesen glaube ich, wie in der heutigen Zeit. Projekte können innerhalb der Familie verwirklicht werden – beim Töpfern oder in der Schreinerei. Ich war vor kurzem im Freizythus und habe dort gesehen, wie eine Familie Möbel gebastelt hat für ihren Camper. Den Stolz und die Freude hat man ihnen angesehen. Auch beim Töpfern habe ich gesehen, wie die Leute begeistert und fasziniert waren von ihrem Kunstwerk. Nicht-Handwerker können auch von Handwerkern lernen. Es findet auch eine Migration zwischen Flüchtlingen und Ortsansässigen statt. Auch die Schule kann vom Angebot profitieren, zum Beispiel mit dem Ferienpass. Bei Fragen stehen immer kompetente Fachleute zur Verfügung. Es gibt sicher noch andere Gründe, nicht zuletzt auch der Saal, welcher dann gemietet werden kann. Darum stimme ich dem Kauf und dem Umbau des Freizythus zu. Merci.

Andreas Kägi, stellvertretender Gemeindepräsident: Die ZÖN ist eine Abbildung im Zonenplan, das ist unabhängig vom Grundeigentümer. Du kannst auch als Privater Eigentum an einer ZÖN haben und das wird jetzt hier so sein. In dieser ZÖN Nr. 29 Alters- und Pflegeheim, Ateliers sowie Alterswohnen ist im Baureglement ganz klar beschrieben, was man in dieser ZÖN alles realisieren darf. Was aber nicht realisiert werden darf, ist plötzlich eine Industriezone oder Wohnen oder so. Der Zweck wird von der Stiftung für Betagte übernommen und sie kann nur innerhalb dieses Zwecks ein Bauvorhaben realisieren. Und die Stiftung will ja ihr Betagtenheim ausbauen und das entspricht dieser ZÖN. Es hat aber nichts damit zu tun, wer Grundeigentümer ist. Das kannst du sein, dass kann ich sein, aber man muss einfach den Zweck erfüllen und das macht die Stiftung für Betagte. Darum bleibt die ZÖN im Baureglement so bestehen. Es gibt keine Zonenplanänderung bezüglich dieser ZÖN 29.

Beschluss (einstimmig)

1. **Verkauf Teilparzelle ab Grundstück Nr. 6 und Überführung ins Finanzvermögen:**
 - a. Die Teilparzelle ab dem Grundstück Nr. 6 wird im Jahr 2022 zum Buchwert von CHF 0.00 formell vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen überführt.
 - b. Der massgebliche Verkehrswert gemäss Schätzung vom 29.11.2020 im Finanzvermögen beträgt CHF 1'305'850.00, was einen einmaligen Aufwertungsgewinn von CHF 1'305'850.00 ergibt.
 - c. Dem Verkauf der Teilparzelle ab dem Grundstück Nr. 6 für CHF 1'305'850.00 wird zugestimmt.
2. Dem Verkauf der Parzelle 2734 für CHF 309'750.00 wird zugestimmt und der einmalige Aufwertungsgewinn von Total CHF 309'442.00 zur Kenntnis genommen.
3. Dem Kauf des Freizythus inkl. Landanteil von CHF 1'730'000.00 zu Lasten Konto 0293.5040.04 wird zugestimmt.
4. Dem Investitionskredit für den Umbau des Freizythus von Total CHF 895'000.00 zu Lasten Konto 0293.5040.04 wird zugestimmt.

Für die Richtigkeit:



Barbara Werthmüller
Sekretärin