

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 4. Sitzung vom 23.08.2018

Traktandum Nr. 149

Registratur Nr. 10.3.72 / 13.2.04

Axioma Nr. 3346

Ostermundigen, 03.07.2018/VenMar



Überparteiliche Motion betreffend Kündigung Christophorus-Schule; Erheblicherklärung/Ablehnung resp. Umwandlung in ein Postulat

Wortlaut

Der Gemeinderat wird beauftragt, die Kündigung des Mietvertrags mit der Christophorus-Schule zurückzuziehen oder einen neuen Mietvertrag auszuhandeln.

Begründung / Fragen

Das Parlament hat mit der überparteilichen Motion vom 15.12.2016 Varianten zur Lösung der Schulraumproblematik verlangt. Diese liegen nicht vor. Die angepeilte Lösung ist wahrscheinlich nicht die beste für alle, das heisst nicht die beste Lösung für die Schüler und Schülerinnen, für die Lehrer und Lehrerinnen und für die Steuerzahlerinnen und Steuerzahler der Gemeinde Ostermundigen.

Es gilt nun zu verhindern, dass durch den Auszug der Christophorus-Schule (C.-S.) die Gemeinde Ostermundigen quasi dazu gezwungen wird, das ungünstig gelegene Schulhaus Rothus wieder in Betrieb zu nehmen, ca. CHF 1.5 Mio. Zeitwert-Entschädigung für getätigte Investitionen an die C.-S. zu bezahlen, mindestens Fr. 300'000.- an Mieteinnahmen pro Jahr zu verlieren und weiteres Geld in einen teuren Umbau des Schulhauses Rothus zu stecken, das den heutigen Ansprüchen an ein Sekundarschulhaus nicht mehr zu genügen vermag.

Die durch einen allfälligen Auszug der C.-S. ausgelösten Investitionen liegen mit Sicherheit im Zuständigkeitsbereich des GGR, evtl. unterliegen sie sogar dem fakultativen Referendum. Das zuständige Organ muss über eine echte Entscheidungsfreiheit verfügen, es darf nicht vor vollendete Tatsachen gestellt werden. Deshalb muss jetzt sichergestellt werden, dass die C.-S. das Rothus nicht verlässt, bevor der GGR oder allenfalls sogar das Volk zum Geschäft Stellung genommen haben. Daraus ergibt sich die Dringlichkeit des Vorstosses (nach GO GGR Art. 534).

Eingereicht am: 03.05.2018

Unterzeichnende: Friedli Hans Peter, Schneiter Roger, Weber Marlis, Hausammann Hans Rudolf, Studer Martin, Nova Colette, Hirsiger Ernst, Fredrich Bettina, Wagner Rahel, Hubschmid Roger, Wipfli Hans, Mahler Rudolf, Löhner Sandra, Rüfli Roland, Zysset Walter, Luyet Cédric, Fels Silvia, Zeyer Priska, Zeyer Christian, Weishaupt Jakob, Alberucci Luca

Gemeinderat

Schiessplatzweg 1
Postfach 101
3072 Ostermundigen

Telefon +41 31 930 14 14
Telefax +41 31 930 14 70
www.ostermundigen.ch

1. Stellungnahme des Gemeinderates vom 03.07.2018

1.1. Allgemeines

Die Kündigung des Mietvertrags mit der Christophorus-Schule ist erfolgt, mit den entsprechenden rechtlichen Wirkungen. Die Kündigung kann kaum zurückgezogen werden. Ob ein erneuter Vertrag mit der Christophorus-Schule durch den Gemeinderat abgeschlossen werden kann, hängt vom Vertragsinhalt ab. Allenfalls braucht es einen Beschluss des Parlaments oder der Stimmberechtigten.

Der Gemeinderat befasst sich mit verschiedenen politischen Vorstössen zur Schulraumplanung. Er ist offen, bereits gemachte Entscheide zu überdenken. Am 15. Mai 2018 hat der Gemeinderat folgenden Entscheid gefällt: Eine Delegation des Gemeinderates führt mit den Verantwortlichen der CSB Verhandlungen mit dem Ziel, die Möglichkeit der Koexistenz-Lösung bis zum Vorliegen des GGR-Entscheids am 13. Dezember 2018 aufrecht zu erhalten.

Das Gespräch mit der Christophorus-Schule Bern (CSB) hat am 5. Juni 2018 stattgefunden. Die CSB führt Verhandlungen mit dem Ziel eine neue Liegenschaft im Raum Bern zu mieten. Sie steht kurz vor Vertragsabschluss und ein Bauprojekt ist bereits am Laufen. Die neue Liegenschaft hätte für die CSB den Vorteil, dass sie grösser ist als das Rothus. Die Christophorus-Schule hat seit 2016 ein grosses Schülerwachstum. Die CSB müsste deshalb entweder ein Stockwerk mehr oder die ganze Schulanlage Rothus übernehmen. Wäre dies nicht möglich, müsste sie mit Aussenstandorten arbeiten, was nicht ideal ist. Die Gemeinde Ostermundigen kann so kurzfristig keinen neuen Mietvertrag mit der CSB abschliessen. Die Prüfung verschiedener Varianten würde nicht vor Dezember 2018 abgeschlossen sein. Der Gemeinderat hält weiterhin an der Wiederinbetriebnahme des Rothus für die Volksschule fest.

1.2. Übersicht über die finanziellen Aspekte des Mietvertrags:

Gemäss Mietvertrag vom 13. November 2007 sind im Bruttomietzins einerseits die Miete für die alleinige Nutzung der Räumlichkeiten im Klassentrakt und im Spezialraumtrakt sowie die auf 32 Wochenlektionen festgelegte Nutzung von Turnhalle und Aula enthalten. Andererseits sind darin die Heiz- und Nebenkosten, die Hauswartung und die Reinigung sowie die Instandhaltung der Liegenschaften und des Schulmobiliars abgegolten.

Der effektive Nettomietzins lässt sich wie folgt darstellen:

- MZ Klassentrakt	ca. 2'620 m ² VMF ¹ à 122.00	CHF	320'000.00
- MZ Turnhalle & Aula	32 Lektionen	CHF	40'000.00
Subtotal 1	Mietzins Brutto	CHF	360'000.00
- Energiekosten	anteilmässiger Jahresdurchschnitt	CHF	-16'000.00
- Heizungskosten	anteilmässiger Jahresdurchschnitt	CHF	-27'000.00
- Hauswirtschaft	anteilmässiger Jahresdurchschnitt	CHF	-95'000.00
- Reinigungskosten	anteilmässiger Jahresdurchschnitt	CHF	-48'000.00
- Unterhaltskosten	anteilmässiger Jahresdurchschnitt	CHF	-49'000.00
Subtotal 2	Betriebs-, Unterhalts- u. Nebenkosten	CHF	-235'000.00
Nettomietzins		CHF	125'000.00

¹ m² VMF = m² vermietbare Fläche gem. SIA 416. Darin sind neben den eigentlichen Schulräumen alle Nebenräume (WC-Anlagen, Lager, etc.) auch die dazugehörenden Verkehrsflächen enthalten.

Der Nettomietzins liegt somit umgerechnet auf die effektiv belegten Flächen von ca. 4'200 m² VMF bei knapp CHF 30.00 pro m² und ist weit davon entfernt, die Kosten der Gemeinde zu decken. Damit relativiert sich der durch den Auszug der CSB wegfallende Mietertrag erheblich.

Wird der heutige Nettoertrag kapitalisiert, entspricht dies einem Betrag zwischen CHF 3.13 Mio. (bei 4 %) und CHF 6.25 Mio. (bei 2 %). Diese kapitalisierten Mittel reichen nicht aus, um einen Schulneubau zu finanzieren, welcher den pädagogischen Vorgaben und baupolizeilichen Vorschriften entspricht. Dies unabhängig, ob der Neubau als Modulbau oder in konventioneller Bauweise erstellt wird.

Ein auf einer minimalen Verzinsung des Kapitals (Gebäude- und Landwert) und einer üblichen Abgeltung der Amortisations-, Unterhalts- und Eigentümerkosten basierender Netto-Mietzins müsste für die CSB in der Grössenordnung von jährlich CHF 716'000.00 oder CHF 168 pro m² liegen. Zusammen mit den bisherigen Kosten für die Energie-, Heizungs-, Reinigungs- und Hauswartskosten läge der Bruttomietzins somit bei gut CHF 900'000.00 pro Jahr.

1.3. Voraussichtliche Zeitwertentschädigung:

Im Mietvertrag vom 13. November 2007 wurde festgelegt, dass die Bauteile, für welche der Rückbau ausgeschlossen wurde (Lifanlage, Raumstruktur der WC-Anlagen und Sanitäreanlagen, Professionelle Küche, Dachausbau Spezialtrakt, etc.) und welche von der Christophorus-Schule bezahlt wurden, bei der Rückgabe der Mietsache von der Vermieterin unter Rückvergütung des Zeitwerts übernommen werden. Die Berechnung des Zeitwerts erfolgt durch eine von beiden Vertragsparteien zu bestimmende neutrale Fachperson.

Diese Berechnung wurde bisher noch nicht vorgenommen, da noch nicht feststeht, wann genau die Rückgabe der Mietsache erfolgen wird.

Aus heutiger Sicht wird dies nach Ablauf der Fristverlängerung im Sommer 2023 stattfinden, somit ist seit Mietbeginn (1. Oktober 2008) eine Entwertung der Bauteile von 15 Jahren zu berücksichtigen. Von der CSB wurden im Jahr 2008 für die baulichen Anpassungen Investitionen von ca. CHF 1.54 Mio. getätigt (Kostenvoranschlag zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses). Ein grosser Teil dieser Investitionen bezieht sich auf Bauteile mit einer relativ kurzen Lebensdauer von 15 – 20 Jahren (Beläge, Oberflächenbehandlung, haustechnische Installationen, Mobiliar, etc.), einzig die eingebaute Aufzugsanlage und die Baumeisterarbeiten haben eine deutlich längere Lebensdauer.

Wir rechnen deshalb mit einer durchschnittlichen Entwertung von ca. 2/3, so dass die von der Gemeinde zu tragende Entschädigung in der Grössenordnung von ca. CHF 500'000.00 liegen wird. Dieser Betrag wurde entsprechend in die Finanzplanung 2019 – 2023 aufgenommen. Die genaue Summe wird nach erfolgter Schätzung durch den Experten gegen Ende 2018 vorliegen und in die Budgetplanung 2020-2024 aufgenommen und dem finanzkompetenten Organ rechtzeitig zur Genehmigung vorgelegt.

1.4. Voraussichtliche Kosten für den Ausbau resp. die Wiederinbetriebnahme

Für die baulichen Anpassungen nach erfolgtem Auszug der CSB – voraussichtlich im Sommer 2023 – liegen weder ein Projekt noch detaillierten Kostenschätzungen vor. Hierzu müssen zuerst die genauen betrieblichen Anforderungen festgelegt werden.

Wir gehen zum heutigen Zeitpunkt aber davon aus, dass keine massiven baulichen Massnahmen notwendig sein werden. Die ca. 4'200 m² Nutzfläche müssen aber nach dem Auszug der CSB Instand gestellt und partiell auf die neue Nutzung angepasst werden (Oberflächen, haustechnischen Installationen, partielle räumliche Anpassungen), hinzu kommen Kosten für die Betriebsausstattung und die Möblierung. Mit der Planung wird gestartet, sobald das genaue Auszugsdatum der Christophorus-Schule vorliegt.

In den Finanzplan 2019 – 2023 sind vorsorglich Mittel im Umfang von CHF 1.3 Mio. eingestellt worden. Der dazu notwendige Kredit wird rechtzeitig dem finanzkompetenten Organ zur Genehmigung unterbreitet werden.

1.5. Rückvergütung des Zeitwerts der Investitionen durch die CSB – finanzkompetentes Organ

Die Frage der Zuständigkeit wurde rechtlich abgeklärt bei Dr. Daniel Arn, Rechtsanwalt (Recht & Governance) und Stefanie Feller, Rechtsanwältin Amt für Gemeinden und Raumordnung. Die beiden Beurteilungen enthalten das gleiche Ergebnis.

Bei der Rückvergütungsverpflichtung handelt es sich um eine gebundene Ausgabe. Der Kreditantrag an den GGR entfällt.

Der Mietvertrag mit der Eventualverpflichtung hat der Gemeinderat genehmigt. Der Vertragsabschluss hätte dem zuständigen Organ zum Beschluss unterbreitet werden müssen. Dies wäre höchstwahrscheinlich der GGR gewesen, der bei Vertragsabschluss die Eventualverpflichtung hätte beschliessen und den Gemeinderat ermächtigen müssen, den Vertragsabschluss vorzunehmen. Gegen die Beschlussfassung über den Vertrag wurde kein Rechtsmittel eingelegt, so dass der Vertrag mittlerweile in Rechtskraft erwachsen ist. Die darin enthaltenen Verpflichtungen binden die Gemeinde gegen aussen verbindlich.

2. Das Postulat wird erheblich erklärt. Antrag

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen sowie Artikel 53 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates, beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender

B e s c h l u s s zu fassen:

Die Motion wird abgelehnt.

Gemeinderat Ostermundigen



Thomas Iten
Präsident



Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin