

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 4. Sitzung vom 29. Juni 2017

Traktanden Nr. 39
Registratur Nr. 30.0.33
Axioma Nr. 1488

Ostermundigen, 22.05.2017 / MulPet



Gemeindesaal Bärenareal; Variantenentscheid und Kreditgenehmigung

Kurz-Zusammenfassung des Antrages

Die Thematik eines neuen Gemeindesaals beschäftigt die Gemeinde und den Gemeinderat schon länger. Der aktuelle Gemeindesaal im Tell ist in die Jahre gekommen. Er wird jedoch mit sanften Eingriffen so erhalten, dass Veranstaltungen der Gemeinde, von den Vereinen und auch von Privaten bestens durchgeführt werden können. Bald stehen jedoch grössere und teurere Sanierungen an.

Seit dem letzten Herbst ist der Gemeinderat mit einem Angebot der Halter AG konfrontiert, welche auf dem projektierten Bärenareal, im Kubus neben dem Hochhaus, einen neuen Gemeindesaal vorsehen würde. Es ist ein finanziell sehr interessantes Angebot, welches die Halter AG dem Gemeinderat unterbreitet hat. Dieses Angebot hat die Halter AG dem Gemeinderat gemacht, um erstens das Bärenareal attraktiver zu gestalten und noch mehr an die Gemeinde zu binden und um einen langfristigen „Partner“ für einen Investor zu finden.

Um die Realisierung eines solchen Gemeindesaals voranzutreiben, braucht der GR vom GGR die Beantwortung von zwei Fragen:

1. Will der GGR, dass anstelle des Tellsaals ein neuer Gemeindesaal auf dem Bärenareal im Annex-Kubus neben dem Hochhaus realisiert wird?
2. Wie soll diese Realisierung zusammen mit Halter AG optimal angegangen werden?

Ist die Beantwortung des ersten Antrages negativ, erübrigt sich die Beantwortung des zweiten Antrages. Bei einer Bejahung des ersten Antrages hat die Abteilung Hochbau eine fundierte Variantaufstellung erstellt (siehe nachfolgende Seiten) und eine auch finanziell beste Lösung für Ostermundigen erarbeitet. Die konkreten Anträge sind auf der Seite 4 ersichtlich.

Die Gemeinde Ostermundigen hat die Gelegenheit auf dem Bärenareal einen Gemeindesaal zu realisieren. So kann auf die anstehende Sanierung des alten Tell-Saals verzichtet und das Tell-Areal mittelfristig einer anderen Nutzung zugeführt werden. Für Ostermundiger Vereine, Parteien und Private besteht so weiterhin die Möglichkeit, ihre Anlässe im bisherigen Rahmen und zu weiterhin günstigen Konditionen durchzuführen. Hinzu kommt, dass mit einem Gemeindesaal das Bärenareal rund um das Hochhaus mit einer öffentlichen Nutzung aufgewertet wird. Der GR schlägt dem GGR eine Mietlösung vor. Diese Mietlösung ist das Resultat einer intensiven Auseinandersetzung mit mehreren Realisierungsvarianten, sie ist sowohl betrieblich als auch finanziell langfristig betrachtet am interessantesten.

Gemeinderat

Schiessplatzweg 1
Postfach 101
3072 Ostermundigen

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



Abbildung 1: Visualisierung Bärenplatz mit Blick auf Kubus mit Gemeindesaal und Zugang zum Hochhaus

1. Antrag

1.1. Ausgangslage

Ausgangslage Tell-Saal

Der heutige Tell-Saal dient der Gemeinde seit den 60er Jahren als Versammlungs- und Gemeindesaal, der zudem von Vereinen und Privaten als Lokal für verschiedenste Anlässe genutzt wird. Er generiert Einnahmen von durchschnittlich CHF 50'000 pro Jahr. Das Gebäude ist in die Jahre gekommen und sanierungsbedürftig, aufgrund der unklaren Zukunft des Areals wurde in den letzten Jahren nur noch das nötigste an Unterhalt (Instandhaltung) investiert. Die technische Infrastruktur und die baulichen Gegebenheiten der Liegenschaft entsprechen nicht mehr dem heutigen Stand. Eine Sanierung würde Kosten in der Grössenordnung von gut CHF 4 – 5 Mio. auslösen, ohne dass die teilweise unpassende Gebäudestruktur korrigiert werden könnte. Ein solches Vorhaben steht in keinem vernünftigen Kosten/Nutzenverhältnis und würde zudem einer Entwicklung des gesamten Areals im Wege stehen. Kann das Areal freigespielt werden, liegt das Ertragspotential, nach einer Anpassung des Zonenplans, bei einem Baurechtszins von gut CHF 450'000 jährlich.

Das Bärenareal

Das Stimmvolk von Ostermundigen hat am 29. November 2015 der Überbauungsordnung Bärenareal zugestimmt, das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat diese am 20. September 2016 genehmigt. Gegenstand der bisherigen Projektentwicklung war die mögliche Realisierung eines Gemeindesaals, da die zentrale Lage wie auch die Nutzungs- und Flächenverhältnisse auf dem Areal hierzu ideal sind. Dies auch mit dem Gedanken, damit den öffentlichen Charakter des neuen Bärenplatzes zu stärken. Gleichzeitig kann so das Tell-

Areal für eine Projektentwicklung freigespielt werden, ohne dass die Gemeinde und die Vereine während der Bauzeit von ca. zwei Jahren auf einen Gemeindesaal verzichten müssen. Zurzeit wird von den Projektentwicklern und den Architekten die Baueingabe für das Gesamtprojekt vorbereitet. Zurzeit plant die Halter AG, die Baueingabe ohne Gemeindesaal anfangs Juli 2017 einzureichen. Damit dieser noch innerhalb des Vorprüfungsverfahrens nachgereicht werden kann, ist die rasche Zustimmung des Grossen Gemeinderats notwendig.

Projekt Gemeindesaal

Der Projektentwickler (Halter AG) hat in Absprache mit der Gemeinde auf eigene Rechnung ein Vorprojekt für einen Gemeindesaal für 300 Personen erstellt und darauf basierend Angebote für verschiedene Realisierungsformen erarbeitet. Dieses Angebot hat die Halter AG der Gemeinde Ostermundigen gemacht, um erstens das Bärenareal attraktiver zu gestalten und noch mehr an die Gemeinde zu binden und um zweitens einen langfristigen „Partner“ für einen Investor zu finden. Entstanden ist ein einfaches und wirtschaftliches, auf die Bedürfnisse der Gemeinde abgestimmtes Saalkonzept, welches in etwa demjenigen des bisherigen Tell-Saals entspricht. Bewusst hat man sich für eine zweckmässige und wirtschaftliche Lösung mit einfacher Ausstattung entschieden, auf aufwendige Installationen für Theater- und Konzertaufführungen wird verzichtet, diese können bei Bedarf extern dazu gemietet werden.

Die Realisierungsvarianten

Für die Realisierung und den Betrieb des Gemeindesaals auf dem Bärenareal wurden verschiedene Varianten geprüft und gegenübergestellt. Im Fokus stehen drei unterschiedliche Mietlösungen, zu welchen die Projektentwickler verbindliche Angebote unterbreitet haben:

1 **Miete Gemeindesaal im Edelrohbau**

Der Investor erstellt und vermietet der Gemeinde den Gemeindesaal im Edelrohbau, die Gemeinde realisiert den Grundausbau, die Betriebseinrichtungen und die Möblierung selber. Betrieben wird der Gemeindesaal wie bisher der Tell-Saal durch die Gemeinde.

→ *Einmaliger Investitionsbedarf von CHF 1'695'500 zu Lasten der Gemeinde*

→ *Plus Netto-Mietkosten von CHF 165'000 pro Jahr*

2 **Miete Gemeindesaal ausgebaut**

Der Investor erstellt und vermietet der Gemeinde den Rohbau und die Grundausrüstung, die Gemeinde realisiert nur die Betriebsausstattung und die Möblierung selber. Betrieben wird der Gemeindesaal wie bisher der Tell-Saal durch die Gemeinde.

→ *Einmaliger Investitionsbedarf von CHF 700'000 zu Lasten der Gemeinde*

→ *Plus Netto-Mietkosten von CHF 195'000 pro Jahr*

3 **Miete Gebäudesaal ausgebaut und möbliert**

Der Investor erstellt und vermietet sowohl den Rohbau und die Grundausrüstung, als auch die Betriebsausstattung und die Möblierung der Gemeinde. Betrieben wird der Gemeindesaal wie bisher der Tell-Saal durch die Gemeinde.

→ *einmalige Kosten von CHF 200'000 zu Lasten der Gemeinde*

→ *Plus Netto-Mietkosten von CHF 245'000 pro Jahr*

Ebenfalls untersucht wurden die folgenden beiden Varianten, welche aber aufgrund der geringen Realisierungswahrscheinlichkeit (fehlende Betreiber, kein Interesse seitens der künftigen Investoren) nicht weiterverfolgt werden können:

- Kauf des ausgebauten Saals im Stockwerkeigentum
Die Gemeinde kauft den fertig ausgebauten Saal im Stockwerkeigentum, erstellt die Ausstattung und betreibt den Saal selber. Der Investitionsbedarf würde ca. CHF 6'030'000 betragen, dafür fallen keine Mietkosten an. Da für viele Investoren das Thema Stockwerkeigentum nicht möglich ist, kann dieses Szenario nicht weiterverfolgt werden.
- Miete Saal für einzelne Anlässe
Der Investor erstellt und betreibt den fertig ausgestatteten Saal und vermietet diesen der Gemeinde für deren eigene Anlässe. Vereine und Dritte mieten den Saal direkt beim Betreiber des Investors. Eine kostendeckende Saalmiete würde bei ca. CHF 1'200 – 1'600 pro Anlass liegen. Da aber keine Betreiber vorhanden sind, kann dieses Szenario nicht weiterverfolgt werden.

In den nachfolgenden Kapiteln sind die verschiedenen Varianten und deren Vor- und Nachteile sowie die Kosten und Erträge detailliert erläutert.

Aufgrund der klaren **finanziellen und betrieblichen Vorteile** schlägt der Gemeinderat das **Variante 2** (Miete des ausgebauten Gemeindsaals) zur Umsetzung vor. Da der Projektentwickler an der Gemeinde als Ankernutzer interessiert ist, basiert der Mietpreis auf einem ausgesprochen tiefen Kapitalisierungssatz und liegt unterhalb vergleichbarer Marktpreise.

1.2. Antrag

Gestützt auf die nachfolgenden Ausführungen sowie Artikel 57 der Gemeindeordnung vom 24. September 2000 beantragt der Gemeinderat dem Grossen Gemeinderat, es sei folgender Beschluss zu fassen

1. Dem Konzept eines einfachen Gemeindsaals für max. 300 Personen im Annex-Kubus auf dem Bärenareal wird zugestimmt.
2. Der Variante 2 wird zugestimmt und damit
 - der Kredit für die jährlichen Mietkosten von CHF 195'000 genehmigt,
 - der Investitionskredit von CHF 700'000 für die Planung, Ausstattung und Möblierung des Gemeindsaals auf dem Bärenareal genehmigt und
 - der Gemeinderat beauftragt, mit der Halter AG oder deren Rechtsnachfolgerin einen Mietvertrag mit einer Laufdauer von 20 Jahren abzuschliessen.
3. Die Projektentwicklung für das Tell-Areal soll aufgegleist und der Grosse Gemeinderat rechtzeitig darüber ins Bild gesetzt werden.

Inhaltsverzeichnis

Kurz-Zusammenfassung des Antrages.....	1
1. Antrag	2
1.1. Ausgangslage	2
1.2. Antrag.....	4
2. Erläuterungen	6
2.1. Ausgangslage	6
2.1.1. Das Tell-Areal.....	6
2.1.2. Das Bären-Areal.....	11
2.1.3. Alternative Standorte	11
2.2. Projekt	12
2.3. Raumprogramm.....	16
2.4. Kosten.....	16
2.4.1. Die Kostengrundlagen.....	16
2.4.2. Variante 1 - Miete Gemeindesaal im Edelrohbau	18
2.4.3. Variante 2 - Miete Gemeindesaal ausgebaut.....	19
2.4.4. Variante 3 - Miete Gemeindesaal ausgebaut und möbliert	20
2.4.5. Weitere geprüfte Varianten	20
2.5. Erträge	22
2.6. Gegenüberstellung der Varianten.....	23
2.6.1. Übersicht über die Varianten (Kosten und Erträge).....	23
2.6.2. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Varianten	24
2.6.3. Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten.....	25
2.6.4. Konklusion/Empfehlung.....	27
2.6.5. Rahmenbedingungen des Generalmietvertrags.....	27
2.7. Folgekosten	28
2.8. Finanzierung.....	28
2.9. Termine	28

2. Erläuterungen

2.1. Ausgangslage

2.1.1. Das Tell-Areal

Grundsätzliches

Heute beheimatet die Liegenschaft an der Bernstrasse 101 neben dem Gemeindesaal, dessen Nebenräumen und der Militärkantine auch Stef's Kultur Bistro sowie Räume, die an die Musikschule Unteres Worblental und den Verein Ortuseum Ostermundigen (VOMO) vermietet sind. Der Saal steht der Gemeinde, den Vereinen und der Bevölkerung aber auch Dritten zur Verfügung. Die Bewirtschaftung der Räumlichkeiten erfolgt durch die Abteilung Hochbau, den Vereinen wird der Saal zu vergleichsweise günstigen Konditionen vermietet.

So konnte in den letzten Jahren mit jeweils ca. 200 Anlässen ein Ertrag von jährlich ca. CHF 50'000 erwirtschaftet werden. Diesem Ertrag stehen aktuell Kosten von gut CHF 95'000 pro Jahr für Kleinunterhalt, Reinigung, Betriebs- und Nebenkosten gegenüber. Damit beträgt der Kostenbeitrag der Gemeinde an den Saalbetrieb heute ca. CHF 45'000 pro Jahr. Da in den letzten Jahren aufgrund der unklaren Zukunft des Tell-Areals nur das Minimum an baulichem Unterhalt ausgeführt wurde, besteht ein grosser Unterhaltsstau, künftig werden die Unterhaltskosten deutlich zunehmen und sich der Kostenbeitrag stark erhöhen.

Die Nutzung der Räumlichkeiten teilt sich im mehrjährigen Durchschnitt wie folgt auf:

- | | |
|------------------|----------|
| - Vereine | ca. 53 % |
| - Gemeinde | ca. 15 % |
| - Dritte/Private | ca. 32% |

Das von der Denkmalpflege als erhaltenswert klassierte Gebäude verströmt nach wie vor einen gewissen Charme, die vorhandenen Baumängel werden jedoch zusehends prägnanter. In den nächsten Jahren zeichnen sich zahlreiche Instandsetzungsmassnahmen ab, insbesondere die Heizungsanlage und die Lüftungsanlage können jederzeit ausfallen und dadurch kurzfristig recht hohe Investitionen auslösen. Eine Gesamtanierung der Liegenschaft würde ca. CHF 4-5 Mio. kosten. Da dies aufgrund der unbefriedigenden Gebäudestruktur und Bausubstanz sowie des beschränkten Ertragspotentials nicht wirtschaftlich wäre, wurden bisher keine Studien für eine Gesamtanierung erarbeitet. Dies insbesondere auch, weil der Erhalt des Tells das Entwicklungs- und Ertragspotential des gesamten Areals stark einschränken würde. Bei einer zeitgemässen Anpassung des Zonenplans liegt das Baurechtszins-Potential gemäss einer aktueller Schätzung eines externen Experten bei gut CHF 450'000 jährlich.

Übersicht

Der Tell-Saal umfasst einen grossen Saal-Bereich für 250-300 Plätze (Festwirtschafts- oder Konzertbestuhlung) mit einem abtrennbaren Abteil sowie einem Office und einer grossen Bühne. Hinzu kommt das über dem Saalabteil im 1. OG liegende Kuppelsäli mit dem Galerie-raum. Saal und Galerieraum können separat genutzt werden.



Abbildung 2: Situationsplan Tell-Areal

Das Raumprogramm des Saal-Betriebs auf dem Tell-Areal setzt sich heute wie folgt zusammen (ohne Restaurant, Büronutzungen VOMO/Musikschule, Militärküche):

Pos.	Raum	ca. Fläche	Bemerkungen
1	EG Foyer West	55	Inkl. Treppenhaus und WC
2	EG Saal-Abteil	66	
3	EG Office	23	
4	EG Saal	130	
5	EG Bühne	124	
6	EG Foyer Ost	42	Inkl. WC-Anlagen
7	OG Kuppelsäli	33	
8	OG Galerie	64	
9	OG WC's	8	
10	OG Office	20	
11	OG Büroraum	21	
12	UG Tell-Kantine	212	Inkl. WC-Anlagen
13	UG Garderoben / Lager	122	
	Total	920	m ² Nettogeschossfläche (NGF)

Tabelle 1: Raumprogramm Saalbetrieb Tell

Ertragssituation

In den letzten Jahren ist die Auslastung des Tell-Saals und der Nebenräume trotz des teilweise unbefriedigenden baulichen Zustands konstant relativ hoch geblieben, wie in der nachfolgenden Tabelle dargelegt. Dies zeigt, dass ein grosses Bedürfnis seitens der Vereine und Dritten an einem solchen Lokal vorhanden ist.

Vermietung Saalbetrieb		2014	2015	2016
1	Anzahl Vermietungen Saal	114	110	104
2	Anzahl Vermietungen Galerie/Militärkantine	52	62	136
3	Ertrag für Vermietungen	52'800.--	49'400.--	47'400.--

Tabelle 2: Belegung und Ertrag Saalbetrieb

Tarifstruktur

Die Erträge von durchschnittlich ca. CHF 50'000 pro Jahr basieren auf der folgenden Tarifstruktur, wobei die Gemeinde sich selber für die eigenen Anlässe (GGR, Kommissionen, Anlässe, etc.) nichts bezahlt:

Lokal		Tarif			
		A	B	C	D
1	Saal komplett	200.--	400.--	500.--	600.--
2	Saalabteil	50.--	150.--	180.--	225.--
3	Galerie	50.--	150.--	180.--	225.--
4	Office EG	100.--	130.--	210.--	210.--
5	Kantine mit Office	145.--	275.--	305.--	365.--

Tabelle 3: Tarifstruktur Tell-Saal heute

- Tarif A: Ortsansässige Vereine und politische Parteien
 Tarif B: Ortsansässige Private, Firmen und Gesellschaften
 Tarif C: Nicht ortsansässige Vereine, Parteien, Private, Firmen und Gesellschaften
 Tarif D: Ausstellungen kommerziell

Kostensituation Tell-Saal heute

Die tatsächliche Kostensituation des Tell-Saals stellt sich im mehrjährigen Durchschnitt folgendermassen dar:

Bezeichnung		Kosten CHF
1	Aufwand Bewirtschaftung + Reinigung	35'000.--
2	Heizkosten	22'000.--
3	Strom und Nebenkosten	13'000.--
4	Unterhaltskosten Bau (Instandhaltung)	25'000.--
5	Total jährlicher Aufwand (effektive Kosten)	95'000.--

Tabelle 4: Kostensituation Tell-Saal effektiv

Müsste für den Gemeindesaal eine Vollkostenrechnung erstellt werden, wie diese ein privater Betreiber machen würde, müssten zusätzlich die kalkulatorischen Kosten für die Abschreibungen/Instandsetzungen und die Kapitalverzinsung berücksichtigt werden. Diese Rechnung sieht folgendermassen aus:

Bezeichnung		Herleitung	Kosten CHF
1	Betriebs- u. Unterhaltskosten	Gemäss Tabelle 4	95'000.--
2	Verzinsung des Kapitals	3% von CHF 3.5 Mio. GVB-Wert	105'000.--
3	Instandsetzung/Abschreibungen	2% von CHF 3.5 Mio. GVB-Wert	70'000.--
4	Total Aufwand	Effektiv + kalkulatorisch	270'000.--
5	Ertrag	Langjähriger Durchschnitt	- 50'000.--
6	Jährlicher Kostenbeitrag Gemeinde		220'000.--

Tabelle 5: Kostensituation Tell-Saal kalkulatorisch

Um eine kostendeckende Vermietung des Saals zu erreichen, müsste die durchschnittliche Raummiete bei ca. CHF 1'350 pro Anlass liegen. Dies unter der Annahme von ca. 200 Anlässen pro Jahr, jedoch ohne Berücksichtigung der unterschiedlichen Tarifstruktur und der verschiedenen Raumtarife.

Grundrisse Tell-Saal

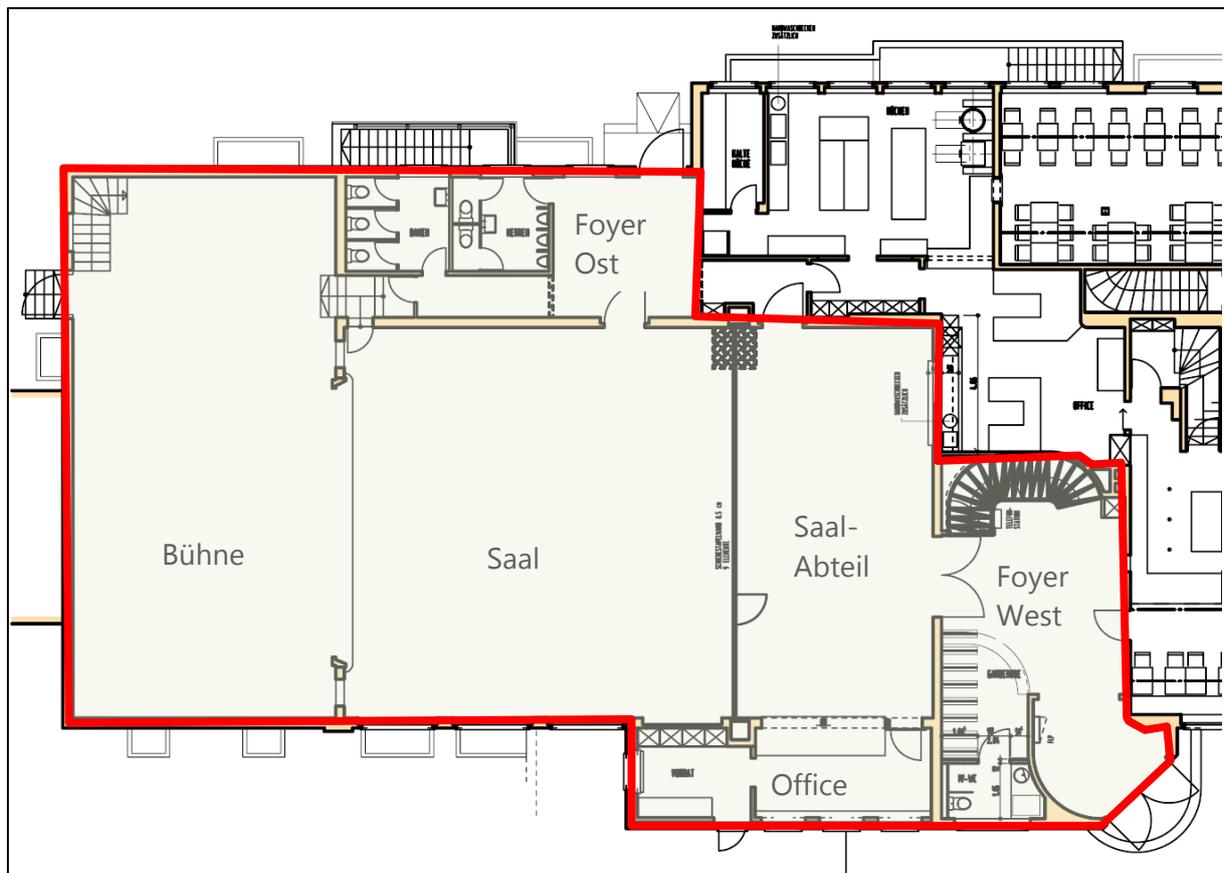


Abbildung 3: Erdgeschoss Tell-Saal

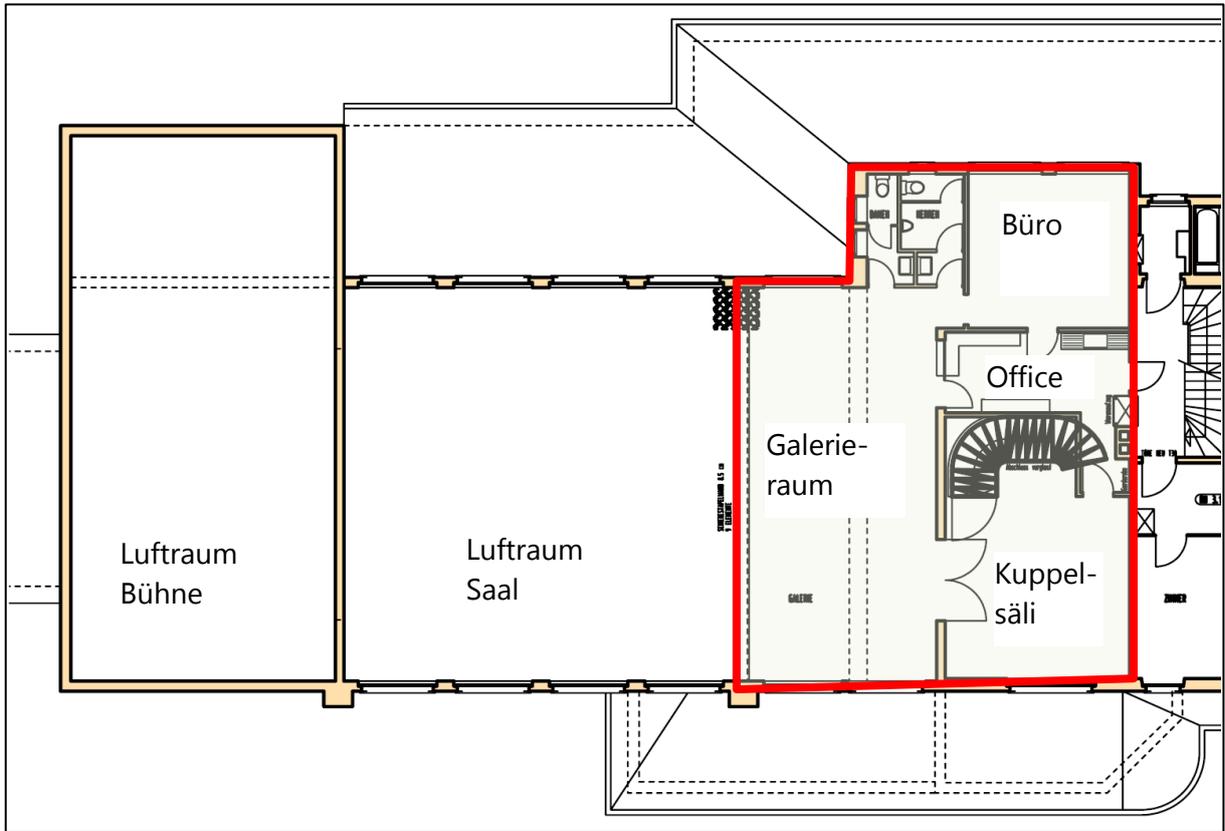


Abbildung 5: Obergeschoss Tell-Saal

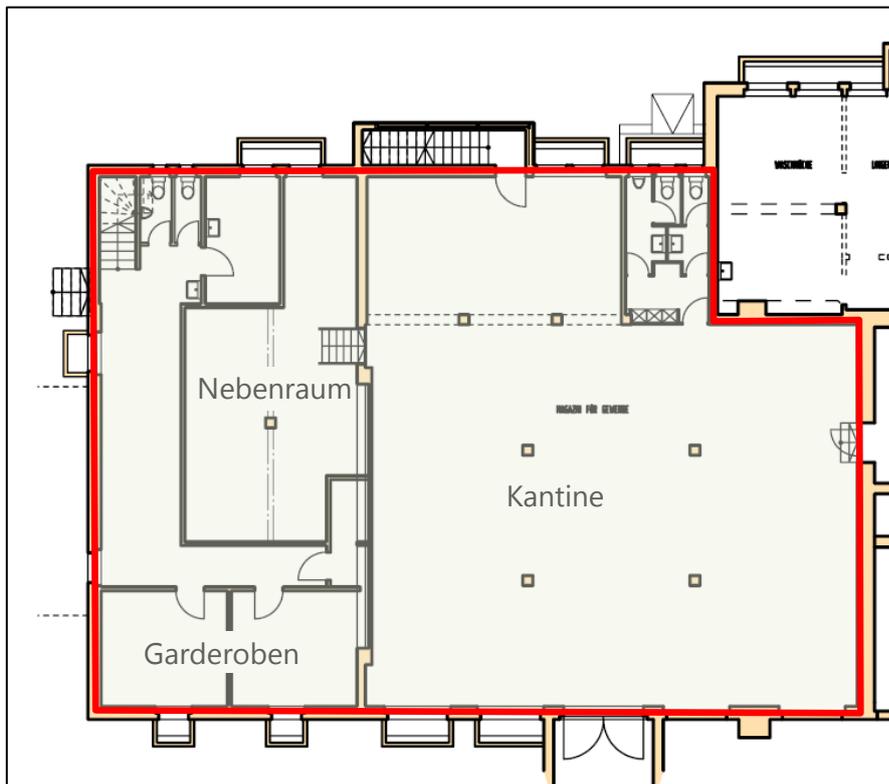


Abbildung 4: Untergeschoss Tell-Saal

2.1.2. Das Bären-Areal

Mit der Realisation des Bärenhochhauses auf dem Bärenareal hat sich die einmalige Situation ergeben, dort den neuen Gemeindesaal zu integrieren. Die Gemeinde selber besitzt ausser dem Tell-Areal und dem Areal mit dem Verwaltungsgebäude Schiessplatzweg keine geeigneten Landreserven, um den Gemeindesaal an einem alternativen Standort und einer vergleichbaren zentralen Lage selber zu realisieren.

Das Stimmvolk von Ostermundigen hat am 29. November 2015 der Überbauungsordnung Bärenareal zugestimmt, das kantonale Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR) hat diese am 20. September 2016 genehmigt. Zurzeit wird von den Projektentwicklern und den Architekten die Baueingabe für das Gesamtprojekt vorbereitet, dieses soll im Juli 2017 eingereicht werden. Da von Seite der Gemeinde noch keine verbindliche Zusage vorliegt, wird der Gemeindesaal darin nicht enthalten sein. Damit dieser noch innerhalb des Vorprüfungsverfahrens nachgereicht werden kann, ist die rasche Zustimmung des Grossen Gemeinderats notwendig.

Die Realisierung eines Gemeindesaals war bereits Gegenstand der bisherigen Projektentwicklung und wurde auch im Rahmen der Volksabstimmung zur Überbauungsordnung entsprechend kommuniziert. Die Lage in Nähe des Bahnhofs aber auch die Nutzungs- und Flächenverhältnisse auf dem Areal sind ideal dazu. Der öffentliche Charakter des neuen Bärenplatzes kann mit einem Gemeindesaal gestärkt und das Tell-Areal für eine Projektentwicklung freigespielt werden – ohne dass die Gemeinde und die Vereine auf einen Gemeindesaal verzichten müssen.

2.1.3. Alternative Standorte

Als Alternative zum geplanten Gemeindesaal auf dem Bärenareal oder dem Weiterführen des heutigen Betriebs auf dem Tell-Areal wäre auch die Integration des Gemeindesaals in das geplante **Verwaltungszentrum** denkbar. Dieses Projekt wurde bisher noch nicht gestartet, es liegen deshalb noch keine Resultate vor. Klar ist, dass aufgrund des „sperrigen“ Raumbedarfs des Saals wohl einige Standorte nicht in Frage kommen oder aber deren Realisierung über Gebühr verteuern würde.

Als weitere Alternative steht die **Aula** in der Schulanlage **Dennigkofen** zur Diskussion. Sie eignet sich aufgrund der Lage in der Mitte des Schulareals und an Ortsperipherie wenig, um die Funktion eines Gemeindesaals zu übernehmen. Zudem entstehen Konflikte mit den umliegenden Wohnquartieren und der direkten Zugänglichkeit, die für die Aula nicht gegeben ist. Auch eignet sich die Aula aufgrund ihrer Struktur und Ausstattung nur bedingt für die polyvalente Nutzung als Gemeindesaal. Die Aula steht für gelegentliche Anlässe der Vereine unter der Woche sicherlich wie bisher zur Verfügung, für grössere Veranstaltungen und insbesondere für Privatanlässe ist sie jedoch keine plausible Alternative.

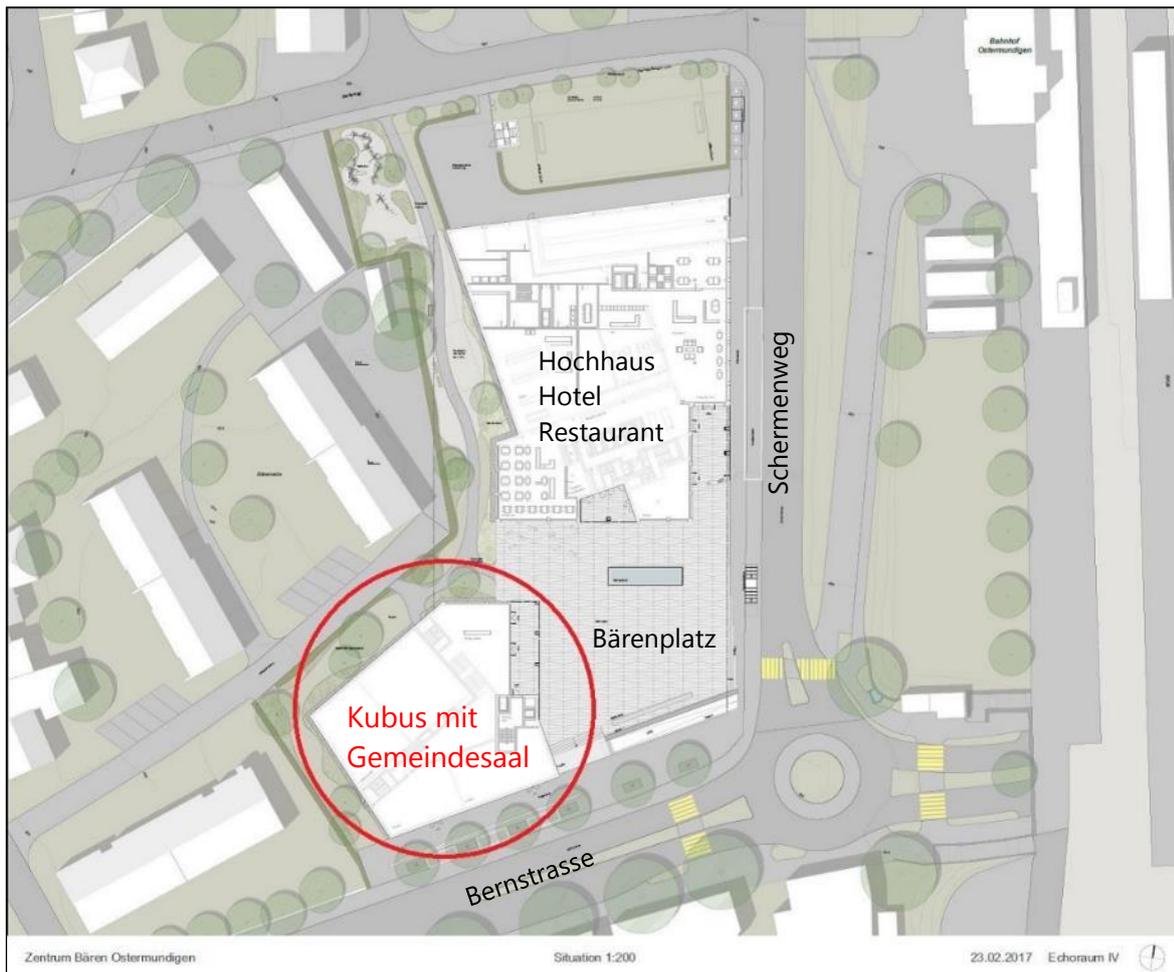


Abbildung 6: Situationsplan Bärenareal

2.2. Projekt

Die Firma Halter AG hat zusammen mit den Architekturbüro Burkhard Meyer AG (Baden) und der Abteilung Hochbau der Gemeinde Ostermundigen die Idee des Gemeindesaals auf dem Bärenareal entwickelt, der optimal auf die Bedürfnisse der verschiedenen Nutzer zugeschnitten wurde und innerhalb der Rahmenbedingungen der Überbauungsordnung Bärenareal realisiert werden kann.

Der Gemeindesaal befindet sich im Annex-Kubus des Bärenhochhauses und bietet Platz für max. 300 Personen. Die Erschliessung erfolgt über das grosszügige, ebenerdige Entrée im Erdgeschoss direkt beim neuen Bärenplatz. Ein ausladendes Vordach schützt den Zugang und lässt den Übergang zwischen Innen und Aussen fließend erleben. Der Saal selber befindet sich im Untergeschoss und wird über eine grosszügige Treppenanlage mit einer Sichtbeziehung zum Saal-Inneren erschlossen, alle Räume sind rollstuhlgängig.

Neben dem Hauptraum selbst gliedern sich im Untergeschoss noch die notwendigen Nebenräume wie WC-Anlagen, Lagerräume, Catering- und Garderobenbereich an. Das grosszügige Foyer lässt genügend Raum für einen bequemen Zugang und kann auch für Unterhaltungen,

Diskussionen, Stehempfang etc. genutzt werden. Dank dem darüber liegenden Lichthof verfügt es auch über Tageslicht. Zudem ist ein direkter Zugang zur Einstellhalle (Anlieferung) und zu den Veloabstellräumen gewährleistet.

Das Entrée im Erdgeschoss dient neben der Erschliessung auch als Fläche für Ausstellungen, Vernissagen oder kleinere Empfänge und ähnliche Anlässe. Insgesamt umfasst die von der Gemeinde beanspruchte Fläche ca. 813 m² Nettogeschossfläche (NGF) bei einem umbauten Volumen von ca. 5'400 m³ Rauminhalt und ca. 1'080 m² Geschossfläche (GF).

Der Saal lässt sich mit einer Trennwand unterteilen, so dass auch zwei Nutzungen parallel stattfinden können. Am Saal-Ende ist eine mobile Bühne vorgesehen, welche sich einfach auf- und abbauen lässt. Der Saal ist mit einer normalen Grundbeleuchtung und einer einfachen Tonanlage, sowie fest installierten Beamern, Leinwand und Bühnenvorhang ausgestattet. Spezielle Beschallungs- und Scheinwerferanlagen für Konzerte und Theater sind nicht vorgesehen, diese müssen je nach Anforderungsprofil von den Vereinen oder Veranstaltern selber organisiert werden, die notwendigen Stromanschlüsse und Befestigungspunkte sind jedoch vorhanden.

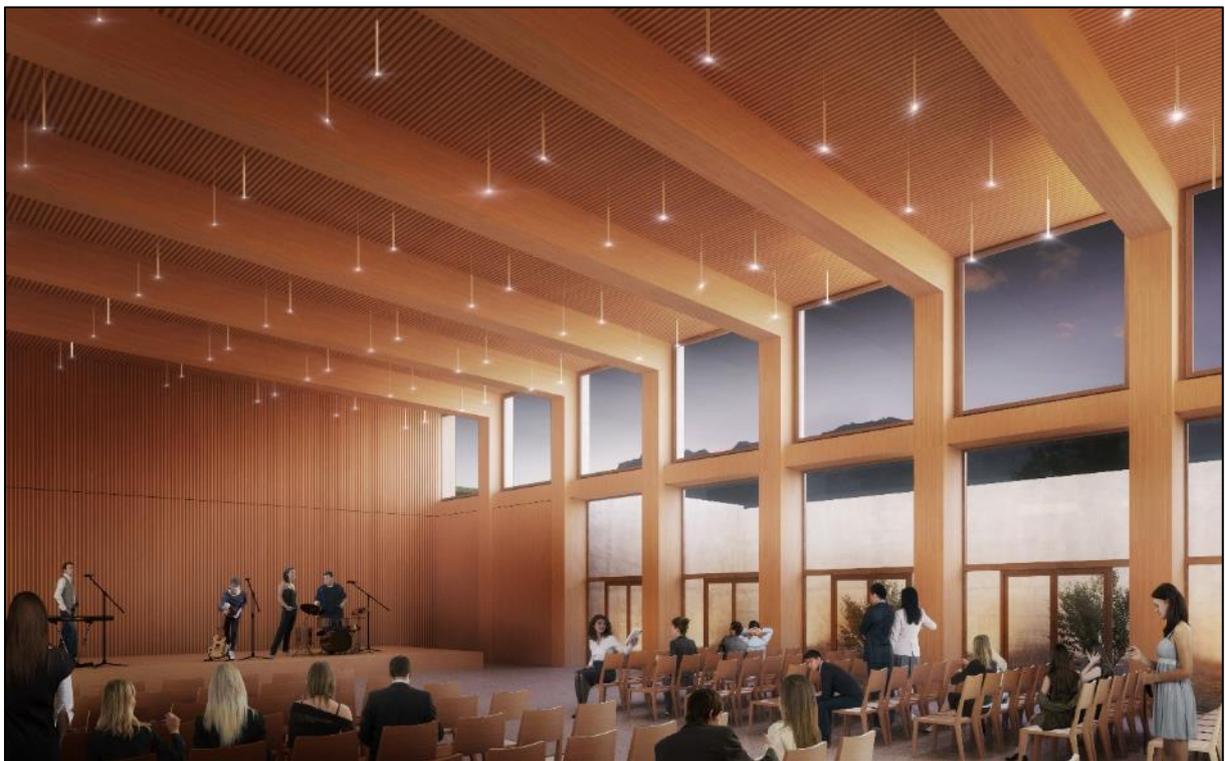


Abbildung 7: Visualisierung Gemeindesaal innen

Eine Besonderheit des Projektes ist der grosszügige, aussenliegende Lichthof („Patio“), welcher sich im direkten Anschluss an den Saal befindet: Eine breite Treppenanlage mit Geh- und Sitzstufen lädt zum Verweilen ein und sorgt für genügend Tageslicht des im Untergeschoss befindenden Saals. Durch das Öffnen der grosszügigen Türanlagen ist der Einbezug des Aussenraums möglich und es entsteht ein spannender Bezug zwischen Innen- und Aussenbereich. Zudem ist der Saal so auch direkt von aussen zugänglich, dies eröffnet interessante Synergien mit Nutzungen auf dem Bärenplatz (z.B. Herbstmärit).

Grundriss Erdgeschoss

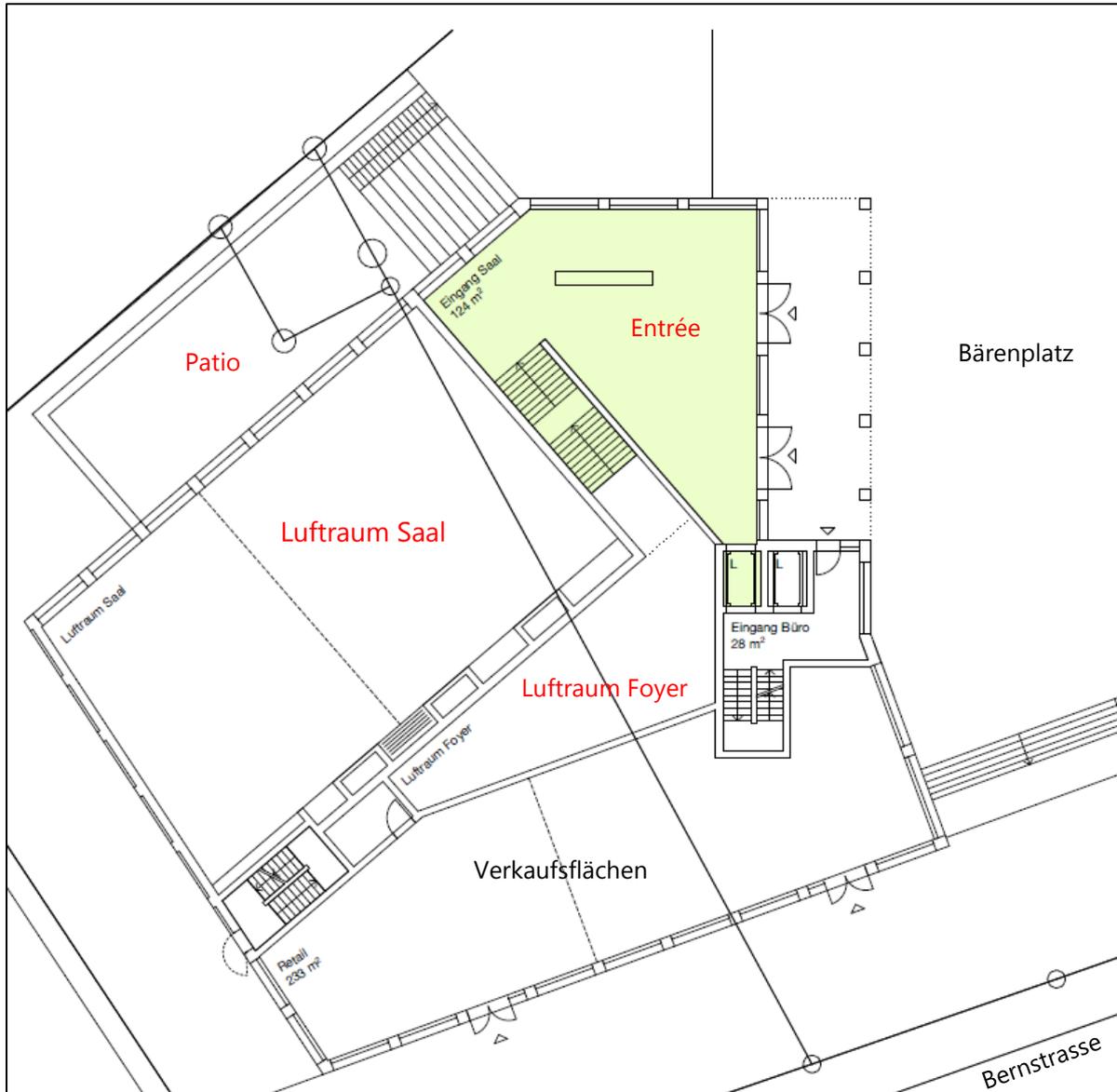


Abbildung 8: Grundriss Erdgeschoss Gemeindesaal

Die Raumgestaltung und Flächenaufteilung basiert auf dem Stand Vorprojekt. Im Laufe der Projektvertiefung für das Baueingabeprojekt und die darauffolgende Ausführungsplanung können punktuell noch Anpassungen stattfinden und Optimierungen vorgenommen werden. Bleiben diese insgesamt im üblichen Rahmen, werden sie keinen Einfluss auf die Gesamtkostenrechnung haben.

Basierend auf dem Mobilitätskonzept werden für das gesamte Bärenareal ca. 70 – 100 gebührenpflichtige öffentliche Parkplätze bereitgestellt. Die Einstellhalle grenzt unmittelbar an den Zugang zum Gemeindesaal. Den Nutzern des Saals stehen somit genügend Parkplätze zur Verfügung. Es müssen keine Parkplätze fix gemietet oder erworben werden.

2.3. Raumprogramm

Die Integration des Gemeindesaals für 300 Personen führt im Annex-Kubus auf dem Bärenareal zu folgendem Raumprogramm:

Pos.	Raum	Fläche	Bemerkungen
1	Foyer / Entrée EG	124	Mit Treppenabgang und Aufzug
2	Gemeindesaal	298	Unterteilbar, mit mobiler Bühne (60 m ²)
3	Foyer Sous-sol	162	Für mobiles Catering und Garderoben
4	Office / Lager Catering	49	
5	Korridor	40	Zugang von Einstellhalle und Anlieferung
6	Stuhllager	33	
7	Putzraum	20	
8	WC Damen / IV-WC	33	
9	WC Herren / IV-WC	36	
10	Hauswart	9	
11	Sanität	9	
Total		813	m ² Nettogeschossfläche (NGF)
Geschossfläche (GF)		1'080	m ² (= m ² NGF plus Konstruktionsfläche)
Gebäudevolumen (GV)		5'400	m ³
Aussgangsgeschossfläche (AGF)		132	m ²

Tabelle 6: Raumprogramm Gemeindesaal

Damit liegt der Flächenbedarf des neuen Gemeindesaals bei gleicher Kapazität leicht tiefer als die vorhandenen Flächen des Saalbetriebs auf dem Tell-Areal (920 m² NGF).

2.4. Kosten

2.4.1. Die Kostengrundlagen

Als Basis für die Kalkulation der Kosten der verschiedenen Varianten dient die Kostenschätzung der Projektentwickler für die drei folgenden Positionen:

- Kosten Edelrohbau
- Kosten Ausbau
- Kosten Ausstattung und Möblierung

Diese Aufteilung ist notwendig, da je nach Realisierungsszenario die Kosten entweder vom Investor getätigt und in einen Mietzins umgerechnet werden oder von der Gemeinde direkt getragen werden.

Kostenschätzung Edelrohbau

	Bezeichnung	Menge	Preis/Basis	Kosten
1	Baukosten	5'405 m3	450	2'432'000
2	Baunebenkosten + Honorare Vorbereit., Umgebung, Nebenkosten, Honorare	22 %	2'432'000	533'000
3	Grundstück	1'080 m2 GF	900	972'000
4	Nebenkosten Grundstück	19 %	972'000	188'000
	Total (CHF)			4'125'000

Tabelle 7: Kostenschätzung Edelrohbau

Die Kostenschätzung für den Rohbau basiert auf den vorhandenen Projektplänen sowie auf Erfahrungswerten/Benchmarks der Fa. Halter AG, die auf vergleichbaren Objekten beruhen. Darin sind keine Reserven für Unvorhergesehenes enthalten. Sie bildet die Basis für die Kalkulation des Mietzinses, das Risiko von Kostenüberschreitungen trägt die Vermieterin. Die aufgeführten Kosten für das Grundstück basieren auf den Kalkulationen, die auch für die Festlegung der Mehrwertabschöpfung verwendet wurden. Die aufgeführte Preisbasis bezieht sich auf die beanspruchte Geschossfläche, nicht auf die Grundstücksfläche.

Kostenschätzung Ausbau

BKP	Arbeitsgattungen	Kosten
23	Beleuchtung inkl. Sicherheitskonzept (Beleuchtung)	168'000
25	Sanitäranlagen	105'000
27	Innenwände, nichttragend	31'000
	Saaltrennwand	48'000
	Metallbauarbeiten	65'000
	Türen inkl. Türanlage Saal	50'000
28	Boden-, Wand- und Deckenbeläge	182'000
	Wand- und Deckenbeläge Akustik	214'000
	Malerarbeiten	38'000
	Beschriftung / Signaletik	4'000
Subtotal Ausbaukosten (Kostenschätzung Halter AG)		905'000
6	Reserven/Projektorganisation Hochbau	90'500
Total bei Ausführung durch Gemeinde (CHF)		995'500

Tabelle 8: Kostenschätzung Ausbau

Die Kostenschätzung für den Ausbau basiert auf einem einfachen und zweckmässigen, aber langlebigen und unterhaltsarmen Ausführungsstandard. Grundlage bilden wie beim Rohbau die vorhandenen Projektpläne und Erfahrungswerte/Benchmarks der Fa. Halter AG, die auf vergleichbaren Objekten beruhen. In der Kostenschätzung sind keine Reserven für Unvorhergesehenes enthalten. Sie bildet die Basis für die Kalkulation des Mietzinses, das Risiko von Kostenüberschreitungen trägt die Vermieterin. Werden diese Arbeiten durch die Gemeinde selber ausgeführt (Szenario 1), muss zur Deckung der Projektrisiken und des Aufwands für die bauherrnseitige Projektorganisation eine projektstandbedingte Reserve von 10% eingerechnet werden (siehe Pos. 6 in der Tabelle).

Kostenschätzung Ausstattung

Pos.	Ausstattungen	Mengen	Kosten
1	Mobiliar (Stühle)	300	120'000
2	Möblierung (Tische)	50	100'000
3	Möblierung (Garderobe)	20	8'000
4	Möblierung (Kleinmobiliar)	1	25'000
5	Bühne (mobile Bühne)	60 (Elemente)	30'000
6	Tonanlage	1	25'000
7	Beamer + Leinwand, elektrisch	1	70'000
8	Textile Vorhänge (Bühnenvorhang)	223 lm	45'000
9	Textile Vorhänge (Verdunklung)	133 lm	27'000
10	Reserve / Unvorhergesehenes	1	50'000
Total (CHF)			500'000

Tabelle 9: Kostenschätzung Ausstattung und Mobiliar

Die Kostenschätzung für die Ausstattung und die Möblierung basiert wie der Ausbau auf einem einfachen und zweckmässigen, aber langlebigen und unterhaltsarmen Standard. Grundlage bilden Erfahrungswerte/Benchmarks der Fa. Halter AG, die auf vergleichbaren Objekten beruhen. In der Kostenschätzung sind 10 % Reserven für Unvorhergesehenes enthalten, da zum jetzigen Zeitpunkt noch kein detailliertes Ausstattungskonzept vorliegt.

Die Realisierungsvarianten

Für die Realisierung und den Betrieb des Gemeindesaals wurden zusammen mit der Halter AG verschiedene Varianten geprüft. Um bezüglich der Kosten einen nachvollziehbaren Vergleich zu ermöglichen, wurden die einmaligen Kosten (Investitionen) zusammen mit den wiederkehrenden Kosten (wie Mieten, Verwaltung, Betrieb, Unterhalt) während 20 Jahren (fixe erste Mietvertragsdauer) zusammengezählt.

2.4.2. Variante 1 - Miete Gemeindesaal im Edelrohbau¹

Der Investor erstellt und vermietet der Gemeinde den Gemeindesaal im Edelrohbau. Die Gemeinde realisiert und finanziert den Grundausbau, die Betriebsausstattung und die Möblierung selber. Betrieben wird der Saal durch die Gemeinde, analog dem Tell-Saal. Weil der Projektentwickler daran interessiert ist, die **Gemeinde als Ankermieterin** zu gewinnen und damit den (halb-) öffentlichen Bereich des Bärenplatzes aufzuwerten und zu beleben, liegt der Mietpreis aufgrund des **niedrigen Kapitalisierungssatzes** unterhalb vergleichbarer Marktpreise. Die Kostensituation dieser Variante stellt sich wie folgt dar:

¹ Der Edelrohbau, oft auch als erweiterter Rohbau bezeichnet, unterscheidet sich vom Allgemeinausbau dadurch, dass durch den Vermieter bereits ein teilweiser Ausbaus des Mietbereichs bereitgestellt wird. Dazu zählen Elektro-, Heizungs-, Lüftungs- und Klimainstallation wie auch Teile der Boden- und Wandelemente.

Pos.	Bezeichnung	Grundlage	Einmalig	Wiederkehrend
1	Kosten Edelrohbau	Kalkulation Halter AG	4'125'000	
2	Mietzins	Offerte Halter AG	4%	165'000
3	Kosten Ausbau	Kalkulation Halter AG	995'500	
4	Kosten Ausstattung	Kalkulation Halter AG	500'000	
5	Kosten Planung	Umplanung Halter AG	200'000	
6	Investitionen Gemeinde		1'695'500	
7	Verwaltungskosten	Annahme Basis Tell-Saal		37'000
8	Betriebskosten	Erfahrungswerte		25'000
9	Unterhaltskosten	Investitionskosten Gemeinde	1%	15'000
10	Wiederkehrende Kosten	inkl. Mietzins, ohne Abschreibungen		242'000
11	Kosten kumuliert (20a)	erste fixe Mietdauer, inkl. Investition	6'535'500	
12	Abschreibungen	Investitionskosten Gemeinde	4%	67'800
13	Benchmark Miete	CHF/m ² NGF	813	203

Tabelle 10: Kosten Variante 1

Vorteil dieser Lösung ist der verhältnismässig tiefe Mietzins, da dieser nur den Rohbau abdecken muss. Nachteil sind die höheren Investitions-, Unterhalts- und Abschreibungskosten. Zudem entstehen zusätzliche Schnittstellen und etwas höhere Kosten beim Ausbau und der Verwaltung, da die Gemeinde hier das Koordinations-, Kosten- und Terminrisiko übernimmt.

2.4.3. Variante 2 - Miete Gemeindesaal ausgebaut

Der Investor erstellt und vermietet der Gemeinde den fertig ausgebauten Gemeindesaal (Edelrohbau und Ausbau). Die Gemeinde realisiert und finanziert nur die Betriebsausstattung und die Möblierung selber. Betrieben wird der Gemeindesaal durch die Gemeinde, analog dem Tell-Saal. Die Kostensituation dieser Variante stellt sich wie folgt dar:

Pos.	Bezeichnung	Grundlage	Einmalig	Wiederkehrend
1	Kosten Edelrohbau	Kalkulation Halter AG	4'125'000	
2	Kosten Ausbau	Kalkulation Halter AG	905'000	
3	Investitionen Investor		5'030'000	
4	Mietzins	Offerte Halter AG	3.9%	195'000
5	Kosten Ausstattung	Kalkulation Halter AG	500'000	
6	Planungsaufwand	Umplanung Halter AG	200'000	
7	Investitionen Gemeinde		700'000	
8	Verwaltungskosten	Annahme Basis Tell-Saal		35'000
9	Betriebskosten	Erfahrungswerte		25'000
10	Unterhaltskosten	Investitionskosten Gemeinde	1%	5'000
11	Wiederkehrende Kosten	inkl. Mietzins, ohne Abschreibungen		260'000
12	Kosten kumuliert (20a)	erste fixe Mietdauer, inkl. Investition	5'900'000	
13	Abschreibungen	Investitionskosten Gemeinde	5%	35'000
14	Benchmark Miete	CHF/m ² NGF	813	240

Tabelle 11: Kosten Variante 2

Der Mietpreis liegt gleich wie in Variante 1 **unterhalb vergleichbarer Marktpreise**. Vorteil dieser Lösung ist, dass die Gemeinde nur einen geringen Teil selber investieren muss. Es fallen deshalb nur tiefe Abschreibungs- und Unterhaltskosten an. Zudem kann die Gemeinde als Betreiberin auch über die Ausstattung frei verfügen, dies erleichtert den Betrieb. Bei dieser Lösung sind keine wesentlichen Nachteile zu erkennen.

2.4.4. Variante 3 - Miete Gemeindesaal ausgebaut und möbliert

Der Investor erstellt und vermietet der Gemeinde den Gemeindesaal fertig ausgebaut, ausgestattet und möbliert. Die Gemeinde muss selber nicht mehr investieren und betreibt den Gemeindesaal, wie bisher der Tell-Saal. Die Kostensituation stellt sich wie folgt dar:

Pos.	Bezeichnung	Grundlage	Einmalig	Wiederkehrend
1	Kosten Edelrohbau	Kalkulation Halter AG	4'125'000	
2	Kosten Ausbau	Kalkulation Halter AG	905'000	
3	Kosten Ausstattung	Kalkulation Halter AG	500'000	
4	Investitionen Investor		5'530'000	
5	Mietzins	Offerte Halter AG	4.4%	245'000
6	Investitionen Gemeinde	Umplanung Halter AG	200'000	
7	Verwaltungskosten	Annahme Basis Tell-Saal		37'000
8	Betriebskosten	Erfahrungswerte		25'000
9	Unterhaltskosten	Investitionskosten Gemeinde	0%	-
10	Wiederkehrende Kosten	inkl. Mietzins, ohne Abschreibungen		307'000
11	Kosten kumuliert (20a)	erste fixe Mietdauer, inkl. Investition	6'340'000	
12	Abschreibungen	Investitionskosten Gemeinde	4%	8'000
13	Benchmark Miete	CHF/m ² NGF	813	301

Tabelle 12: Kosten Variante 3

Der **Mietpreis** liegt innerhalb **marktüblichen Konditionen** – wobei Vergleiche grundsätzlich schwierig sind, da die Vermietung von fertig ausgestatteten Räumen sehr unüblich ist. Vorteil dieser Lösung ist, dass die Gemeinde nicht selber investieren muss, die Kosten des Gemeindesaals werden fast vollständig der Laufenden Rechnung belastet. Es fallen weder Abschreibungen noch Unterhaltskosten an. Der Nachteil ist, dass Konflikte bezüglich Unterhalt und Erneuerung des Mobiliars wahrscheinlich sind, was sich im höheren Verwaltungsaufwand der Gemeinde niederschlägt. Der **Kapitalisierungssatz** für den Mietzins ist gegenüber den Varianten 1 + 2 deutlich **höher**, da das Mobiliar in kurzer Zeit abgeschrieben werden muss, deshalb fallen die Mietkosten verhältnismässig hoch aus. Ein solches Konstrukt ist zudem sehr unüblich und für die Mieterin aufwändig und sehr teuer.

2.4.5. Weitere geprüfte Varianten

Kauf des Gemeindesaals im Stockwerkeigentum

Die Gemeinde kauft den vom Investor erstellten Saal im Stockwerkeigentum und betreibt ihn. Hierzu sind grundsätzlich verschiedene Realisierungs- und Finanzierungsmöglichkeiten als Untervarianten denkbar, analog den oben beschriebenen Varianten 1-3. Am sinnvollsten wäre der Kauf des fertig ausgebauten Gemeindesaals, Ausstattung und Möblierung erfolgen hingegen aus betrieblichen Gründen direkt durch die Gemeinde. Die Kostensituation stellt sich wie folgt dar:

Pos.	Bezeichnung	Grundlage	Einmalig	Wiederkehrend
1	Kosten Edelrohbau	Kalkulation Halter AG	4'125'000	
2	Kosten Ausbau	Kalkulation Halter AG	905'000	
3	Kosten Entwicklung	Kalkulation Halter AG	300'000	
4	Kaufpreis	Offerte Halter AG	5'330'000	
5	Kosten Ausstattung	siehe Tab. 13 (Kap. 2.6.3)	500'000	
6	Planungsaufwand	Umplanung Halter AG	200'000	
7	Investitionen Gemeinde		700'000	
8	Verwaltungskosten	Annahme Basis Tell-Saal		40'000
9	Betriebskosten	Erfahrungswerte		25'000
10	Unterhaltskosten	Investitionskosten Gemeinde	1%	55'300
11	Wiederkehrende Kosten	inkl. Mietzins, ohne Abschreibungen		120'300
12	Kosten kumuliert (20a)	erste fixe Mietdauer, inkl. Investition	8'436'000	
13	Abschreibungen	Investitionskosten Gemeinde	4%	233'200
14	Benchmark Kaufpreis	CHF/m ² GF	1080	4'935

Tabelle 13: Kosten Kauf im Stockwerkeigentum

Da der Koordinationsaufwand für den Gebäudeunterhalt deutlich höher ist als in einem Mietverhältnis, steigen beim Kauf durch Stockwerkeigentum die Verwaltungskosten. Vorteil dieser Lösung ist, dass der Gemeinde keine Mietkosten² entstehen. Nachteil dieses Szenarios ist, dass die Projektentwickler zum jetzigen Zeitpunkt nicht zusichern können, dass die künftigen Investoren einem Verkauf im Stockwerkeigentum zustimmen werden.

Zudem muss die Gemeinde die Unterhaltskosten selber tragen und auch die hohen Abschreibungen tätigen. Hinzu kommt, dass der Gemeinde als Stockwerkeigentümerin (STWE) mit einem Minderheitsanteil zudem Kosten- und Betriebsrisiken entstehend, da sie unter Umständen an Massnahmen partizipieren muss, die ihr nicht direkt von Nutzen sind. Dadurch liegt der Verwaltungsaufwand auch höher als bei anderen Szenarien. In Anbetracht der für die Gemeinde in den nächsten Jahren absehbaren Investitionen (Kindergärten, Tagesschule, Tramprojekt, Verwaltungszentrum, etc.), scheint diese Variante wenig realistisch, zumal sie langfristig auch deutlich teurer ist.

➔ **Da die Realisierung nicht zugesichert werden kann, kann diese Variante nicht weiterverfolgt werden.**

Variante Miete Saal pro Anlass

Der Investor erstellt den fertig ausgebauten und ausgestatteten Saal und lässt ihn durch Dritte betreiben. Die Gemeinde kann den Saal für eigene Anlässe zu Marktpreisen zumieten. Vereine und Dritte müssen den Saal direkt beim Betreiber ebenfalls zu Marktpreisen zumieten, wobei kaum unterschiedliche Tarifstrukturen zur Anwendung kommen werden.

Es handelt sich hierbei um ein theoretisches Szenario mit einer sehr geringen Realisierungswahrscheinlichkeit, da von Seite der Projektentwickler bisher kein Betreiber gefunden werden konnte. Die Hotelbetreiber sind daran nicht interessiert, da sie ein anderes Betriebskonzept vorsehen und ein Saalbetrieb nicht zu ihrem Kerngeschäft gehört. Auch der Gastro-Betreiber ist an einem Saal nicht interessiert.

² Betriebs- und Nebenkosten fallen zu Lasten der Gemeinde gleichwohl an

Deshalb sind konkrete Aussagen zu den Mietkosten nur bedingt möglich. Die Mietkosten für Räumlichkeiten in ähnlicher Grösse bei privaten Anbietern (BEA-Expo, Kursaal, etc.) liegen in der Regel zwischen CHF 1'200 bis 1'600 pro Anlass. Sie variieren je nach Grösse, technischer Ausstattung, Belegung, Wochentag, Zeitdauer und Betreuungsaufwand.

Vorteil dieser Lösung wäre, dass die Gemeinde weder Investitionen tätigen noch einen fixen Mietzins entrichten muss. Auch würden weder Verwaltungs- und Unterhaltskosten noch Betriebs- und Abschreibungskosten anfallen, auch entstehen keine Vermietungsrisiken.

Nachteil dieses Szenarios ist, dass sich die Gemeinde zwar vertraglich ein Nutzungsrecht ausbedingen, aber nicht mehr direkt über die Räumlichkeiten verfügen kann. Die Termine für Gemeindeganlässe müssten langfristig im Voraus fixiert werden. Anlässe von Vereinen, Parteien und Dritten stehen vor allem an Wochenenden in Konkurrenz zu kommerziellen Anlässen (Firmen, Tagungen), denen der Betreiber sicher den Vorzug geben würde, da sie deutlich lukrativer sind. Hinzu kommt, dass die Bewirtung bei Anlässen zwingend über den Gastro-Betrieb des Restaurants erfolgen müsste, dadurch würde insbesondere den Vereinen eine wichtige Finanzierungsquelle entzogen. Nicht zu unterschätzen wären auch die gegenüber heute um ein mehrfaches höheren Tarife – für Vereine könnte dies ohne Kostenbeitrag der Gemeinde gut das sechsfache der heutigen Mietkosten bedeuten.

Fazit: Es wäre kein Gemeindegan mehr, sondern ein normaler Konferenz- und Tagungssaal eines Betreibers in der Agglomeration. Die Gemeinde würde ein wichtiges Identifikationslokal verlieren und damit unter Umständen sogar die Existenz einiger Vereine gefährden.

→ **Da die Realisierung nicht zugesichert werden kann, kann diese Variante nicht weiterverfolgt werden.**

2.5. Erträge

Durch die bessere Lage, den zeitgemässen Ausbau und die Flexibilität des unterteilbaren Saals mit dem grosszügigen Foyer und dem Entrée-Bereich kann die Ertragsituation gegenüber dem Tell-Saal deutlich verbessert werden. Einerseits scheint es verantwortbar, die bisher sehr tiefen Mietpreise leicht zu erhöhen, andererseits soll auch die Auslastung verbessert werden. Zudem können die bisher im alten Bärensaal durchgeführten Anlässe in die Ertragsrechnung übernommen werden. Hinzu kommen Synergien mit den Gastro- und Hotelbetreibern, die mit grosser Wahrscheinlichkeit den Kundenkreis erweitern. Wir gehen deshalb von folgender Ertragsituation aus:

Pos.	Bezeichnung	Hinweis	Ertrag
1	Erträge wie Saalbetrieb Tell-Areal	ca. 200 Anlässe	50'000
2	Anpassung Tarif	20%	10'000
3	Verbesserung Auslastung	10%	6'000
4	Anlässe Alter Bärensaal	25 Anlässe	10'000
5	Synergien Gastro/Hotel	25 Anlässe	10'000
6	Total jährlicher Ertrag (CHF)		86'000

Tabelle 14: Ertragsrechnung neuer Gemeindegan

Die Berechnung basiert auf folgender Tarifstruktur:

Lokal		Tarif (CHF)			
		A	B	C	D
1	Saal komplett	240.--	480.--	600.--	700.--
2	Saalabteil (halber Saal)	120.--	240.--	300.--	350.--
3	Nur Foyer/Entrée	60.--	120.--	150.--	175.--

Tabelle 15: Tarifstruktur neuer Gemeindesaal

Tarif A: Ortsansässige Vereine und politische Parteien

Tarif B: Ortsansässige Private, Firmen und Gesellschaften

Tarif C: Nicht ortsansässige Vereine, Parteien, Private, Firmen und Gesellschaften

Tarif D: Ausstellungen kommerziell

2.6. Gegenüberstellung der Varianten

2.6.1. Übersicht über die Varianten (Kosten und Erträge)

Pos.	Bezeichnung	0	1	2	3
		Kosten Tell-Saal	Miete Edelrohbau	Miete ausgebaut	Miete fertig ausgestattet
1	Investition Edelrohbau	Gemeinde	Investor	Investor	Investor
2	Investition Ausbau	Gemeinde	Gemeinde	Investor	Investor
3	Investition Ausstattung	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde	Investor
4	Betrieb des Saals	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde
5	Investition Gemeinde	-2'500'000	-1'695'500	-700'000	-200'000
6	Mietkosten Gemeinde	-	-165'000	-195'000	-245'000
7	Verwaltungskosten	-35'000	-37'000	-35'000	-37'000
8	Betriebskosten	-35'000	-25'000	-25'000	-25'000
9	Unterhaltskosten	-25'000	-15'000	-5'000	-
10	Wiederkehrende Kosten effektiv	-95'000	-242'000	-260'000	-307'000
11	Abschreibungssatz Investitionen Gemeinde	4%	4%	5%	0%
12	Abschreibung (p.a.)	-100'000	-59'800	-25'000	-
13	Wiederkehrende Kosten inkl. Abschreibungen	-195'000	-301'800	-285'000	-307'000
14	Ertrag (p.a.)	60'000	86'000	86'000	86'000
15	Kostenbeitrag Gemeinde an Saal (p.a.)	-135'000	-215'800	-199'000	-221'000

Tabelle 16: Gegenüberstellung der Realisierungs- und Betriebsszenarien

Die Übersicht zeigt, dass die Gemeinde sowohl beim Weiterführen des Tell-Saals als auch bei den Varianten 1-3 einen jährlichen Kostenbeitrag leisten muss. Der Gemeindesaal kann nur selbsttragend betrieben werden, wenn die Tarife massiv erhöht würden. Bei der auf den ersten Blick günstigsten Variante 0 (Tell-Saal zu sanieren) muss berücksichtigt werden, dass die recht hohen Kostenrisiken der komplexen Sanierung des Gebäudes von der Gemeinde getragen werden müssen. Zudem wäre während der ca. zwei Jahre dauernden Sanierung kein Saalbetrieb möglich und der Gemeinde entgeht ein grosser Teil des Baurechtszins-Potentials auf dem Tell-Areal.

2.6.2. Wirtschaftlichkeitsbetrachtung der Varianten

In der folgenden Tabelle ist eine einfache Wirtschaftlichkeitsbetrachtung über einen längeren Zeitraum dargestellt (20 / 25 / 30 / 40 / 50 Jahre). Darin sind die einmaligen Investitionen, die wiederkehrenden Kosten (Miete, Unterhalt, Betrieb), das realistische Baurechtszins-Potential auf dem Tell-Areal sowie die vorgegebenen kalkulatorischen Abschreibungen (für die grosszyklischen Instandsetzungsmassnahmen) berücksichtigt.

Pos.	Bezeichnung	0	1	2	3
		Kosten Tell-Saal	Miete Edelrohbau	Miete ausgebaut	Miete ausgestattet
1	Investition Gemeinde (einmalig)	-2'500'000	-1'695'500	-700'000	-200'000
2	Miete, Betriebs- u. Unterhaltskosten (p.a.)	-95'000	-242'000	-260'000	-307'000
3	Mietertrag (p.a.)	60'000	86'000	86'000	86'000
4	Erfolg I (p.a.) ohne Abschreibungen & BRZ	-35'000	-156'000	-174'000	-221'000
5	Abschreibungen (p.a.)	-100'000	-57'800	-25'000	-
6	Erfolg II (p.a.) inkl. Abschreibungen, ohne BRZ	-135'000	-213'800	-199'000	-221'000
7	BRZ Baurechtszins Tell-Areal (p.a.)	150'000	450'000	450'000	450'000
8	Erfolg III (p.a.) mit BRZ Tell-Areal	15'000	236'200	251'000	229'000
9	Erfolg III kumuliert (20a) / abzüglich Investition	-2'200'000	3'028'500	4'320'000	4'380'000
10	Erfolg III kumuliert (25a) / abzüglich Investition	-2'125'000	4'209'500	5'575'000	5'525'000
11	Erfolg III kumuliert (30a) / abzüglich Investition	-2'050'000	5'390'500	6'830'000	6'670'000
12	Erfolg III kumuliert (40a) / abzüglich Investition	-1'900'000	7'752'500	9'340'000	8'960'000
13	Erfolg III kumuliert (50a) - abzüglich Investition	-1'750'000	10'114'500	11'850'000	11'250'000

Tabelle 17: Langfristige Wirtschaftlichkeitsbetrachtung

Hinweis zur Variante 0 (Weiterbetrieb Tell-Saal): Hier wurden die aufgrund der langfristigen Unterhaltsplanung in den nächsten Jahren absehbaren (minimalen) Sanierungskosten sowie die gegenüber heute um 20% erhöhten Erträge berücksichtigt.

Zudem basiert die Berechnung auf der Annahme, dass nur ein Drittel des Baurechtszinses auf dem Tell-Areal erzielt werden kann, da durch das Weiterbestehen des Tell-Gebäudes ein deutlich reduziertes Ertragspotential auf der Parzelle verbleibt.

Fazit der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung: Die Variante 2 (Miete ausgebaut) ist langfristig betrachtet am günstigsten.

2.6.3. Vor- und Nachteile der verschiedenen Varianten

	Vorteile	Nachteile
Variante 0 Beibehalten Tell-Saal	<ul style="list-style-type: none"> - Erhalt des Tell-Gebäudes möglich - Kein sofortiger Handlungsbedarf notwendig - Zuwarten möglich, bis ein Gemeindesaal im Projekt Verwaltungszentrum realisiert werden könnte 	<ul style="list-style-type: none"> - Kurzfristig hohe Instandsetzungskosten möglich (Ausfall Heizung, etc.) - Gemeinde trägt volles Kostenrisiko bei der Sanierung - Dem Bärenareal fehlt ohne Gemeindesaal der öffentliche Charakter - Aufbau einer eigenen Projektorganisation für Planung und Ausführung notwendig - Hoher personeller Aufwand Überwachung Bauprojekt/Bauleitung - Hoher Investitionsbedarf - Potential an Baurechtszins geht verloren - Bewirtschaftungsaufwand und Vermietungsrisiko liegt weiterhin bei Gemeinde - Kosten für Provisorien während Sanierung
Variante 1 Miete Edelrohbau	<ul style="list-style-type: none"> - Verfügbarkeit Gemeindesaal dank Mietdauer von 20 Jahren langfristig sichergestellt - Unternehmer/Lieferanten für Ausbuarbeiten und Ausstattung frei wählbar - Art und Weise von Ausstattung und Ausbau kann frei bestimmt werden - Geringe Mietkosten - Erträge aus Saalvermietung zu Gunsten der Gemeinde - Gutes Angebot für Vereine möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Terminrisiko Fertigstellung trägt Gemeinde - Finanzielles Risiko für Ausbau und Möblierung liegt bei Gemeinde (Nachträge, Unvorhergesehenes) - Aufbau einer eigenen Projektorganisation für Planung und Ausführung - Hoher personeller Aufwand Überwachung Bauprojekt/Bauleitung - Hoher Investitionsbedarf - Bewirtschaftungsaufwand und Vermietungsrisiko liegt wie bei Tell-Saal bei Gemeinde
Variante 2 Miete ausgebaut	<ul style="list-style-type: none"> - Verfügbarkeit Gemeindesaal dank Mietdauer von 20 Jahren langfristig sichergestellt - Unternehmer frei wählbar für Ausbuarbeiten - Saal wird fertig ausgebaut gemietet, geringe finanziellen Risiken - Geringe Investitionskosten - Erträge aus Saalvermietung zu Gunsten der Gemeinde - Bestes Kosten-Nutzen-Verhältnis - Gutes Angebot für Vereine möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Finanzieller Aufwand für Anschaffung Einrichtung (Risiko jedoch gut kalkulierbar) - Bewirtschaftungsaufwand und Vermietungsrisiko liegt wie bei Tell-Saal bei Gemeinde
Variante 3 Miete mit Ausstattung	<ul style="list-style-type: none"> - Verfügbarkeit Gemeindesaal dank Mietdauer von 20 Jahren langfristig sichergestellt - Saal fertig ausgebaut und ausgestattet gemietet, keine finanziellen Risiken - Keine Investitionskosten - Gutes Angebot für Vereine möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Reduziertes Mitspracherecht bei Einrichtung (Budget kommt nicht von uns) - Besondere Sorgfaltpflicht der Möbel, da Eigentum nicht der Gemeinde ist - Ersatz kann nicht direkt in Auftrag gegeben werden, läuft über Eigentümerin - Bewirtschaftungsaufwand und Vermietungsrisiko liegt wie bei Tell-Saal bei Gemeinde - Hohe Mietkosten

Tabelle 18: Vor- und Nachteile der realisierbaren Varianten

Die folgenden beiden Varianten können aufgrund der geringen Realisierungswahrscheinlichkeit (fehlende Betreiber, kein Interesse seitens der künftigen Investoren) nicht weiterverfolgt werden. Der Vollständigkeit halber sind die Vor- und Nachteile trotzdem aufgelistet:

	Vorteile	- Nachteile
Variante 4 Kauf im Stockwerkeigentum	<ul style="list-style-type: none"> - Räumlichkeiten sind Eigentum der Gemeinde, die Verfügbarkeit ist dadurch langfristig sichergestellt - Keine Mietkosten - Erträge aus Saalvermietung zu Gunsten der Gemeinde - Gutes Angebot für Vereine möglich 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Realisierung dieses Szenarios kann nicht zugesichert werden - Finanzierung und Risiko läuft komplett über Gemeinde - Stockwerkseigentum mit Minderheitsanteil, reduzierte Mitbestimmung, höhere Betriebskosten absehbar - Grosse finanzielle Kostenfolge (Kapitalbedarf für Investitionskosten) - Unterhaltungspflicht liegt vorwiegend bei der Gemeinde - Komplizierte Schnittstelle mit übrigem Gebäudebetrieb des Centers - Bewirtschaftungsaufwand und Vermietungsrisiko liegt wie bei Tell-Saal bei Gemeinde - Risiko, dass das Projekt nicht zustande kommt, weil der Investor nicht interessiert ist, einen Teilbereich im Baurecht abzugeben.
Variante 5 Miete pro Anlass	<ul style="list-style-type: none"> - Keine Investitionen und keine fixen Mietkosten - Kosten fallen nur bei einzelnen Anlässen an - Kein Bewirtschaftungsaufwand und kein Vermietungsrisiko 	<ul style="list-style-type: none"> - Die Realisierung dieses Szenarios kann nicht zugesichert werden - Gemeinde- und Vereine müssten hinter den Interessen des Betreibers zurückstehen - Für kurzfristige Anlässe besteht keine Gewähr, dass der Raum verfügbar ist - Vereine könnten kein eigenes Catering machen, da der Betreiber den Saal mit dem Catering quersubventioniert - Deutlich höhere Kosten pro Anlass für die Gemeinde - Deutlich höhere Mieten für Vereine (es sei denn, die Gemeinde trägt die Differenz zu den Tarifen des externen Betreibers) - Nur geringes Interesse seitens der Investoren, u.a. auch aufgrund des nahen Angebots der Konkurrenz (BEA, Kursaal, etc.) - Es besteht die grosse Gefahr, dass der Saal so nicht zustande kommt, weil seitens Entwickler oder Investor kein Betreiber gefunden wird

Tabelle 19: Vor- und Nachteile der nicht realisierbaren Varianten

2.6.4. Konklusion/Empfehlung

Da die Variante 4 (Kauf im Stockwerkeigentum) und die Variante 5 (Miete für einzelne Anlässe) nicht weiterverfolgt werden können, stehen nur die Varianten 1 bis 3 sowie das (vorläufige) Beibehalten oder Sanieren des Tell-Saals zur Auswahl.

Unter Abwägen der Vor- und Nachteile und unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeitsbetrachtung steht für den Gemeinderat die Umsetzung des **Variante 2** im Vordergrund. Diese Variante ist auf die Bedürfnisse der Gemeinde abgestimmt, sie fällt **langfristig günstig** aus und die **Kostenrisiken** sind **tief**.

Klar ist, dass der Gemeindesaal ohne massive Erhöhung der Tarife nicht kostendeckend betrieben werden kann und die Gemeinde somit einen Betriebsbeitrag leisten muss. Dies ist jedoch bereits heute beim Tell-Saal der Fall, dort beträgt der Betriebsbeitrag gut CHF 45'000 jährlich (effektive Kosten).

Würden beim Tell-Saal auch die kalkulatorischen Kosten berücksichtigt (aufgestauter Unterhalt, Kapitalverzinsung, Rückstellungen für künftige Instandsetzungskosten oder Abschreibungen), liegt der Betriebsbeitrag der Gemeinde sogar bei ca. CHF 220'000 jährlich.

Die Hochbaukommission hat an ihrer Sitzung vom 26. April 2017 das Geschäft beraten und zur Behandlung im Gemeinderat empfohlen.

Die Finanzkommission hat an ihrer Sitzung vom 8. Mai 2017 das Geschäft beraten und dem Gemeinderat einstimmig zur Genehmigung empfohlen.

2.6.5. Rahmenbedingungen des Generalmietvertrags

Ziel ist es, mit der Halter AG einen Generalmietvertrag für den Gemeindesaal abzuschliessen, dieser wird im Grundbuch eingetragen. Die wichtigsten Parameter wurden im Mietvertragsentwurf für die Variante 2 (fertig ausgebaut) wie folgt festgelegt:

- Mietobjekt: Fertig ausgebauter Saal für max. 300 Personen
- Mietdauer: Fixe Mietdauer von 20 Jahren, mit Verlängerungsoption von 2 x 5 Jahren, wobei für die Verlängerung die Konditionen neu verhandelt werden können.
- Verwendungszweck: Betrieb eines Gemeindesaals durch den Mieter, befristete Vermietungen an Dritte sind zulässig
- Indexierung: Basierend auf dem Landesindex für Konsumentenpreise bei Vertragsabschluss
- Übernahme: Nach Abschluss der Ausbauarbeiten
- Nebenkosten: Jährliche Abrechnung der effektiven Nebenkosten
- Ausbau: Abgrenzung Vermieter-/Mieterausbau gemäss detailliertem Ausbaubeschrieb

2.7. Folgekosten

Die Folgekosten (Mietzinse, Verwaltungs-, Betriebs- und Unterhaltskosten sowie die Abschreibungen) sind in Kapitel 2.5 zu jeder Realisierungsvariante detailliert ausgewiesen.

2.8. Finanzierung

Im Finanzplan 2017 – 2021 sind in der Investitionsplanung insgesamt CHF 750'000 für den Saal budgetiert (Geschäft 3.706). Dieser Betrag teilte sich wie folgt auf:

2017	50'000.--	Projektierung
2019	100'000.--	Ausführungsplanung
2020	600'000.--	Realisierung

Die Mietkosten für den neuen Gemeindesaal auf dem Bärenareal fallen voraussichtlich erstmals 2021 zu Lasten der laufenden Rechnung an, sie sind in der aktuellen Finanzplanung noch nicht enthalten. Gleiches gilt für den potentiellen Baurechtszinsenertrag für das Tell-Areal.

2.9. Termine

Da der Gemeindesaal ein wesentlicher Bestandteil des Gesamtprojektes auf dem Bärenareal ist, soll der Entscheid für oder gegen den Gemeindesaal noch vor dem Einreichen des Baugesuchs gefällt werden. Dieses ist für Anfang Juli 2017 vorgesehen.

Wenn keine Einsprachen gegen das Baugesuch an die nächste Instanz weitergezogen werden, sollte die Baubewilligung bis im Frühjahr 2018 vorliegen. Parallel dazu wird die Ausführungsplanung vorangetrieben.

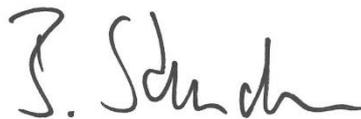
Danach zeichnen sich folgende Termine ab:

- Baubeginn ab Herbst 2018
- Innenausbau Saal ab Herbst 2020
- Bezug ab 1. Quartal 2021

Gemeinderat Ostermundigen



Thomas Iten
Präsident



Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin