

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

Traktanden Nr. 42
Registratur Nr. 13.11.51
Axioma Nr. 904

Ostermundigen, 30.05.2017 / VenMar



Musikschule Unteres Worblental; Neubau Musikschulhaus Bolligen; Genehmigung der Vereinbarung; 2. Lesung

1. Zusammenfassung und Antrag

1.1. Zusammenfassung - nach der Sitzung vom 16. März 2017

Der Grosse Gemeinderat hat am 16. März 2017 das Geschäft „Neubau Musikschule Unteres Worblental; Genehmigung der Vereinbarung“ zur Überarbeitung zurückgewiesen.

Folgende Punkte wurden kritisiert:

Es handelt sich um einen Knebelvertrag. Die Gemeinde Ostermundigen verpflichtet sich während der Vertragsdauer von 33 Jahren vom Austrittsrecht nicht Gebrauch zu machen. Ein Votum war, diese Vertragsdauer solle gekürzt werden auf 10 Jahre mit einer Verlängerung von jeweils 5 Jahren. Kommt es trotzdem zu einem vorzeitigen Austritt, muss die Gemeinde Ostermundigen die Einwohnergemeinde Bolligen entschädigen und ihren Anteil an den noch nicht abgeschriebenen Investitionskosten übernehmen. Die Stiftergemeinden sollen von dieser Pflicht befreit werden, wenn ein geeigneter Nachmieter gefunden werden kann. Diese Eventualverpflichtung ist keine gebundene Ausgabe. Ein vorzeitiger Austritt soll auf Antrag des Gemeinderates durch den Grossen Gemeinderat beschlossen werden, statt dass der Gemeinderat die Kompetenz erhält, selber zu entscheiden. Die Stiftungsräte von Ostermundigen sollen beauftragt werden, sich im Stiftungsrat dafür einzusetzen, dass der Mietvertrag der Musikschule im Grundbuch eingetragen wird.

Runder Tisch mit Vertretern der Parteien

Mit den Vertretern der Parteien wurde das Gespräch gesucht, um eine Lösung zu finden, damit eine Zustimmung zur Vereinbarung möglich wird. Die Besprechung fand am 1. Mai 2017 in der Musikschule in Bolligen statt. Anwesend waren, nebst den Vertretern der Parteien, der Präsident des Stiftungsrates, der Gemeinderat Bildung Kultur Sport und der Schulleiter der Musikschule.

Die Anwesenden haben folgende Themen besprochen:

- Die Vertragsdauer von 33 Jahren
- Die Formulierung der Austrittsklausel im Artikel 2. Festgehalten soll werden, die Entschädigung an die Gemeinde Bolligen darf nur so hoch sein, dass der ihr entstehende Schaden gedeckt ist.

Gemeinderat

Schiessplatzweg 1
Postfach 101
3072 Ostermundigen

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

Die Vertretung des Stiftungsrats der Musikschule Unteres Worblental hat zugesagt, diese Themen im Stiftungsrat zu prüfen.

Sitzung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat der Musikschule Unteres Worblental hat am 4. Mai 2017 alle vom Grossen Gemeinderat geforderten Änderungen besprochen. Er hat entschieden auf die Forderung nach einer Schadensminderung einzugehen, das heisst, wenn eine Partei vorzeitig aus dem Vertrag aussteigt, könnten durch Finden eines Nachmieters die frei werdenden Räume neu genutzt und Einnahmen generiert werden. In einem solchen Fall soll die Miete für die restliche Vertragsdauer erlassen werden. Dieser geringfügigen Ergänzung, im Sinne einer Präzisierung, können die andern Stiftergemeinden zustimmen. Weil es eine Austrittsklausel gibt, kann die Vertragsdauer von 33 Jahren beibehalten werden.

Ergebnis des runden Tisches und der Sitzung des Stiftungsrates

- Die Vertragsdauer von 33 Jahren soll beibehalten werden, sie ist abgestimmt auf die Abschreibungsdauer des HRM2 und nicht zufällig gewählt. Wenn die Vertragsdauer reduziert wird, müsste auch die Abschreibungsdauer und –höhe angepasst werden (auch finanzielle und vertragliche Themen). Eine Kürzung der Vertragsdauer ist eine grundlegende Änderung der Vereinbarung, die erneut der Gemeindeversammlung von Bolligen vorgelegt werden müsste. Da die andern Stiftergemeinden diese Änderungen in der Vereinbarung nicht als sinnvoll erachten, sieht der Stiftungsrat von einer Anpassung ab. Die Vertragsdauer war auch ein Kompromiss, da eine Stiftergemeinde eine Dauer bis zu 50 Jahren wollte.
- Bei der Austrittsklausel hat der Stiftungsrat entschieden, auf eine mögliche Schadensminderung im Austrittsfall einer Gemeinde einzugehen. Dazu wurde Art. 2 der Vereinbarung wie folgt ergänzt: **„Eine austretende Trägergemeinde kann von dieser Pflicht befreit werden, wenn sie einen solventen Nachmieter vermitteln kann, der zu den gleichen Bedingungen ins Mietverhältnis eintritt oder wenn sie andere Leistungen erbringt, die wirtschaftlich ihren vertraglichen Pflichten gleichkommen“**.

Die Gemeinderäte von Stettlen, Bolligen und Ittigen haben dem Zusatz zugestimmt. Die Ergänzung zum Artikel 2, Austrittsverzicht, ist in der Vereinbarung vom 15. Mai 2017 enthalten. Bolligen beabsichtigt, den Zusatz im Artikel 2 nicht mehr der Gemeindeversammlung vorzulegen, weil keine wesentliche Sachverhaltsänderung vorliegt.

Vernehmlassung Teilauszug Botschaftsentwurf bei den Vertretern der Parteien

Folgende kritische Überlegungen wurden von den Parteien eingebracht:

Die Ergänzung im Artikel 2 ist zu kompliziert formuliert.

Die „Kann-Formulierung“ wird nicht gutgeheissen und entspricht nicht den Erwartungen, es wird eine Erklärung gewünscht.

Die Formulierung lässt zu, dass die Entschädigung an die Gemeinde Bolligen höher sein kann als der noch nicht abgeschriebene Investitionsanteil.

33 Jahre sind eine sehr lange Zeit und es ist schwierig einen Nachmieter zu finden.

Der Ausschuss des Stiftungsrates nimmt dazu Stellung:

Die „Kann-Formulierung“ bedeutet, es sind drei Optionen offen, wenn eine Stiftergemeinde vorzeitig austritt:

1. Sie bezahlt ihren Anteil an den noch nicht abgeschriebenen Investitionen.
2. Sie vermittelt einen solventen Nachmieter, der zu den gleichen Bedingungen ins Mietverhältnis eintritt.
3. Sie erbringt andere Leistungen, die wirtschaftlich ihren vertraglichen Pflichten gleichkommen.

Mit dieser Formulierung ist nicht gemeint, dass die Gemeinde Bolligen einen passenden Nachmieter ablehnen kann, aber die austretende Gemeinde hat eine Wahlmöglichkeit. Nur wenn eine dieser Bedingungen erfüllt ist, kann die Gemeinde austreten.

Die Formulierung der Ergänzung zu Artikel 2 hat Dr. Daniel Arn, Rechtsanwalt, vorgeschlagen. Er hat an diesem Satz mitgewirkt, ist jedoch nicht für die gesamte Vereinbarung verantwortlich. Dies erklärt die Wortwahl, die nicht der Alltagssprache entspricht. Die Stiftergemeinden Bolligen, Ittigen und Stettlen haben bereits zweimal die Vereinbarung behandelt, die Genehmigung und die Zustimmung zur Ergänzung des Artikels 2. Sie sind Ostermundigen bereits entgegengekommen.

Der Vorbehalt, dass die Entschädigung an die Gemeinde Bolligen höher sein könnte, als der noch nicht abgeschriebene Investitionsanteil ist unbegründet. Die Entschädigung einer austretenden Stiftergemeinde kann nicht höher sein, als ihr anfangs berechneter Investitionsanteil. Unter Artikel 2 ist nur der noch nicht abgeschriebene Investitionsanteil aufgeführt, wobei der Anteil aufgrund der zum Vertragsbeginn (Herbstsemester 2016) bezogenen Unterrichtseinheiten berechnet wird. Dies ist zum Vorteil der Gemeinde Ostermundigen, weil die Unterrichtseinheiten zunehmen.

Die Vertragsdauer von 33 Jahren ist ein Kompromiss, Kompromisse sind nötig, wenn vier Gemeinden gemeinsam einen Bau finanzieren wollen. Alle Gemeinden mussten nachgeben und einlenken, damit Lösungen gefunden wurden. Die Vereinbarung kann nicht mehr grundlegend angepasst werden, weil Bolligen am 13. Dezember 2016 den Kredit von 4.5 Mio. Franken unter dem Vorbehalt gutgeheissen hat, dass alle Stiftergemeinden die Vereinbarung unterzeichnen. Die Vertragsdauer ist jedoch durch die Ausstiegsklausel nicht unumstösslich.

Die Grundlage der Abmachungen zwischen den Stiftergemeinden und der Musikschule Unteres Worblental bilden die Statuten aus dem Jahr 1976. Im Artikel 12 ist der Austritt aus der Stiftung geregelt. Ein Austritt ist nur möglich, wenn eine Stiftergemeinde eine eigene Musikschule gründen will oder sich einer anderen Musikschule anschliessen will. Die ausscheidende Gemeinde hat einen ihrer Beteiligung am Stiftungskapital entsprechenden Teil der allenfalls noch nicht getilgten Anlageschuld der Stiftung zu übernehmen. Dieser Artikel in den Statuten ermöglicht keinen Handlungsspielraum. Die Austrittsklausel der Vereinbarung hingegen ermöglicht eine gewisse Selbstbestimmung. Die Stiftung besteht seit über 40 Jahren, eine Vereinbarung mit einer Laufzeit von 33 Jahren ist durchaus erfolgsversprechend.

Hintergründe des Projektes

Zur Stiftung Musikschule Unteres Worblental gehören die Gemeinden Bolligen, Ittigen, Ostermundigen und Stettlen. Die Musikschule wurde in Form einer Stiftung im Jahr 1977 gegründet. Der aktuelle Leistungsvertrag zwischen der Musikschule und den vier Stiftergemeinden ist seit 1. Januar 2014 in Kraft. Der Hauptstandort der Musikschule am Fellmattweg 1 in Bolligen ist sanierungsbedürftig und soll ersetzt werden. Die Einwohnergemeinde Bolligen beabsichtigt auf dem Schulgelände des Oberstufenzentrums Eisengasse auf eigene Kosten einen Neubau zu errichten. Die Gemeindeversammlung Bolligen hat am 13. Dezember 2016 den Rahmenkredit genehmigt. Die Gemeinde Bolligen wird das Projekt nur realisieren, wenn

sämtliche vier Stiftergemeinden der Vereinbarung betreffend Neubau Musikschulhaus in Bolligen zustimmen. Die Gemeinden Ittigen und Stettlen haben die Vereinbarung bereits genehmigt. Ab Bezug des neuen Musikschulhauses wird von den Stiftergemeinden ein kostendeckender Mietzins inkl. Nebenkosten verlangt.

Die Höhe und die Berechnung des kostendeckenden Mietzinses wird in den Kapiteln 2.3 und 2.4 erklärt.

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. Der Grosse Gemeinderat ermächtigt den Gemeinderat, die Vereinbarung vom 15. Mai 2017 zwischen der Einwohnergemeinde Bolligen und den übrigen Stiftergemeinden sowie der Stiftung Musikschule Unteres Worblental betreffend Neubau Musikschulhaus in Bolligen abzuschliessen.
2.
 - a) Der Grosse Gemeinderat nimmt die Austrittsklausel von Artikel 2 Absatz 1 der Vereinbarung zwischen der Einwohnergemeinde Bolligen und den übrigen Stiftergemeinden der Musikschule Unteres Worblental als Eventualverpflichtung zur Kenntnis. Die Eventualverpflichtung wird im Anhang zur Jahresrechnung erfasst.
 - b) Bei einem vorzeitigen Austritt verpflichtet sich die Gemeinde Ostermundigen die Einwohnergemeinde Bolligen anteilmässig zu entschädigen. Sie kann von dieser Pflicht befreit werden, wenn sie einen solventen Nachmieter vermitteln kann, der zu den gleichen Bedingungen ins Mietverhältnis eintritt oder wenn sie andere Leistungen erbringt, die wirtschaftlich ihren vertraglichen Pflichten gleichkommen.
 - c) Die max. Austrittskosten belaufen sich per Stichtag auf max. ca. CHF 990'000.00 (noch nicht abgeschriebener Anteil an den Investitionskosten). Berechnung der einmaligen Kosten (Eventualverpflichtung) von max. CHF 990'000.00: 22 % von CHF 4,5 Mio. Baukosten (Prozente gerundet, siehe Tabelle unter Kapitel 2.3 Spalte 2) = Anteil Ostermundigen aufgrund der Unterrichtseinheiten.
 - d) Ein vorzeitiger Austritt aus der Stiftung Musikschule Unteres Worblental wird auf Antrag des Gemeinderates durch den Grossen Gemeinderat beschlossen.
3. Die wiederkehrenden jährlichen Mietkosten in der Grössenordnung von CHF 62'000.00 während der festen Vertragsdauer von 33 Jahren werden genehmigt (die Mietkosten schwanken je nach Unterrichtseinheiten gemäss Vereinbarung von Beschlusspunkt 1).
4. Die Stiftungsräte von Ostermundigen werden beauftragt, sich im Stiftungsrat dafür einzusetzen, dass der Mietvertrag der Einwohnergemeinde Bolligen mit der Musikschule im Grundbuch eingetragen wird.

2 Erläuterungen

2.1 Ausgangslage

Für den Neubau des Musikschulhauses auf dem Schulgelände des Oberstufenzentrums Eisingasse hat die Einwohnergemeinde Bolligen im September 2015 den Projektstart erteilt. Die Details sind aus dem beiliegenden Projektplan Musikschulhaus Bolligen ersichtlich. Es wurde eine Vereinbarung inkl. Mietzinsberechnung Anhang III und ein Raumprogramm erstellt (siehe Beilagen). Ziel des Raumprogramms ist, mit dem Musikschulhaus die bestehenden Räume am Fellmattweg zu ersetzen sowie die Nutzungen in den Schulhäusern in Bolligen zu reduzieren. Der geplante Konzertsaal ersetzt Belegungen in Liegenschaften von Kirchgemeinden und Schulanlagen und ist als Aushängeschild von zentraler Bedeutung. Die Räume in Ittigen, Ostermundigen und Stettlen werden durch den Neubau nicht tangiert und werden auch in Zukunft im bisherigen Rahmen durch die Musikschule genutzt.

In Ostermundigen belegt die Musikschule im Frühlingssemester 2017 folgende Räume:

Tell	4 Zimmer allein durch Musikschule genutzt, Galerie als mitgenutzter Raum
Schule Möсли	mitgenutzt: Aula, Bandraum, Singsaal
Schule Rüti	Jugendmusik-Raum allein durch Musikschule genutzt (fällt ab Juni 17 weg), mitgenutzt ein Klassenzimmer Kindergarten Rüti
Schule Rothus	mitgenutzt Aula
Alterssiedlung Wiesenstrasse 1	1 Raum
altes Feuerwehrmagazin	1 Raum

Bei den Gemeindebeiträgen wird Ostermundigen für die Zurverfügungstellung dieser Räume jährlich Fr. 35'000 in Abzug gebracht.

2.2 Ziel / Konzept

In der Vereinbarung werden die Verpflichtungen der Stiftergemeinden geregelt. Die Einwohnergemeinden Bolligen, Ittigen, Ostermundigen und Stettlen verpflichten sich, während der Vertragsdauer als Trägergemeinden/Stiftergemeinden der Stiftung Musikschule Unteres Worblental aufzutreten und von ihrem statutarischen Austrittsrecht nicht Gebrauch zu machen. Die Musikschule Unteres Worblental verpflichtet sich, mit der Einwohnergemeinde Bolligen einen neuen langfristigen Mietvertrag abzuschliessen. Dieser ersetzt den bisherigen Mietvertrag für die Büroräumlichkeiten in der Liegenschaft Fellmattweg 1 vom 25. Juni 1998.

Mit der Unterzeichnung der Vereinbarung schliessen die Stiftergemeinden einen Vertrag (siehe Vereinbarung Artikel 8) auf eine feste Dauer von 33 Jahren ab, d.h. bis voraussichtlich 31. Juli 2052. Er läuft ohne Kündigung auf Ende der Vertragsdauer automatisch aus. Der Vertrag kann verlängert werden. Sollte ein Austritt für eine Trägergemeinde aus heute nicht bekannten Gründen vor Ablauf der Vertragsdauer unumgänglich sein, verpflichtet sie sich, die Einwohnergemeinde Bolligen, für die bis zum Austritt nicht amortisierten Investitionen, anteilmässig zu entschädigen. Falls ein Nachmieter gefunden wird, soll die Miete für die restliche Vertragsdauer erlassen werden.

Grundbucheintrag

In der Vereinbarung nicht aufgeführt ist, dass der Mietvertrag bzw. die Vereinbarung im Grundbuch vermerkt ist. Die Einwohnergemeinde Bolligen wird einem Eintrag ins Grundbuch zustimmen und hat den Eintrag mit dem Grundbuchamt abgeklärt. Vom Grundbuchamt wird vorgeschlagen, als Grundbeleg einen konventionellen Mietvertrag zwischen der Einwohnergemeinde Bolligen und der Stiftung Musikschule Unteres Worblental auszufertigen und die Vereinbarung als integrierenden Bestandteil des Mietvertrages zu bezeichnen. Beim unwahrscheinlichen Fall einer Veräusserung würde mit diesem Grundbucheintrag die neue Eigentümerschaft sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietvertrag übernehmen. Herr Dr. Daniel Arn, Geschäftsführer VBG, hat ebenfalls empfohlen, angesichts der sehr langen Vertragsdauer diese Vereinbarung zu sichern, damit beim unwahrscheinlichen Fall einer Veräusserung die neue Eigentümerschaft sämtliche Verpflichtungen aus dem Mietvertrag übernehmen muss (Artikel 4, Absatz 2 der Vereinbarung). Die Stiftungsräte von Ostermundigen werden beauftragt, sich im Stiftungsrat dafür einzusetzen, dass der Mietvertrag der Einwohnergemeinde Bolligen mit der Musikschule im Grundbuch eingetragen wird.

Baukostenkontrolle

Die Einwohnergemeinde Bolligen gewährt den Stiftergemeinden volle Akteneinsicht in die Projektakten und Belege. Den zwei Stiftungsratsmitgliedern der Gemeinde Ostermundigen ist während der Bauphase in regelmässigen Abständen zwingend über den Baufortschritt und über die Baukosten Bericht (Protokoll) zu erstatten. Dieser Bericht ist dem Gemeinderat Ostermundigen zwingend vorzulegen.

2.3 Projekt

Die Einwohnergemeinde Bolligen ist Eigentümerin und Bauherrin des Neubaus und schätzt die Investitionskosten auf CHF 4,5 Mio. Weder die übrigen Stiftergemeinden noch die Musikschule beteiligen sich direkt an den Investitionskosten für den Bau. Die Stiftergemeinden entrichten dafür einen kostendeckenden Mietzins. Details siehe Anhang III „Neubau Musikschulhaus Bolligen – Mietzinsberechnung“ an die Vereinbarung. Der Bruttomietzins inkl. Nebenkosten wird mit CHF 285'750.00 berechnet. Im Raumprogramm wird für Unterrichtsräume, Saal, Büros und Lehrerzimmer eine Fläche von 800 m² angegeben. Der Mietzins pro m² und Jahr für die Hauptnutzfläche beträgt CHF 357.20. Nicht eingerechnet sind bei dieser Fläche die Verkehrswege, Toiletten, Archiv usw. Wird der aufgrund von Vergleichsobjekten übliche Faktor von 1,5 angewendet, beträgt die vermietbare Fläche ca. 1'200 m². Der Mietzins pro m² und Jahr beträgt somit marktübliche CHF 238.15 (inkl. Nebenkosten), der Nettopreis sogar nur CHF 188.00 pro m².

Der Mietzins wird jährlich aufgrund der transparent ausgewiesenen effektiven Kosten neu berechnet. Der kostendeckende Mietzins wird auf Basis der Unterrichtseinheiten auf die Stiftergemeinden aufgeteilt. Bereits jetzt beteiligen sich die Stiftergemeinden an den Mietkosten des Musikschulgebäudes an der Fellmattstrasse 1 in Bolligen.

Im Leistungsvertrag aus dem Jahre 2014, genehmigt durch den Gemeinderat, ist die Aufteilung der Betriebs- und Infrastrukturkosten auf die Gemeinden bereits geregelt. Dieser Kostenteiler bleibt unverändert. Durch den Neubau werden die wiederkehrenden jährlichen Kosten effektiv höher. Höhere Kosten können jedoch auch ohne diesen Vertrag, ohne neues Musikschulgebäude eintreten. Sobald eine Kostensteigerung erfolgt, welche gemäss Kostenteiler zu berücksichtigen ist und auf die Gemeinden aufgeteilt wird, kann dies jederzeit eintreten. Es

handelt sich hier nicht um neue, wiederkehrende Ausgaben, aber um bestehende Ausgaben, die sich erhöhen.

Die nachstehende Tabelle zeigt eine Planrechnung mit den mutmasslichen Folgekosten und Mehrkosten für die Gemeinden gegenüber der heutigen Lösung. Grundlage Schlussabrechnung 2015.

Erklärungen zur Tabelle:

- Spalte 1: Die Betriebskosten der Musikschule werden auf Basis der Unterrichtseinheiten auf die Stiftergemeinden aufgeteilt. Anteil Ostermundigen CHF 240'262.85 im Jahr 2015
- Spalte 2: Anteil der Betriebskosten in Prozent.
- Spalte 3: Total Unterrichtseinheiten 1. und 2. Semester im Jahr 2015. Die Unterrichtseinheiten sind massgebend für den Anteil der Betriebskosten.
- Spalte 4: Der kostendeckende Mietzins für den Neubau der Musikschule wird nach Unterrichtseinheiten auf die Stiftergemeinden aufgeteilt. Auf der untenstehenden Planrechnung dienen als Basis die Unterrichtseinheiten aus dem Jahr 2015. Die jährlichen wiederkehrenden Mietkosten für Ostermundigen werden mit CHF 61'859.06 berechnet.
- Spalte 5: Die Raumkosten für das jetzige Gebäude am Fellmattweg in Bolligen werden auch aufgrund der Unterrichtseinheiten auf die Stiftergemeinden aufgeteilt.
- Spalte 6: Durch den Neubau ist mit jährlichen Mehrkosten von CHF 44'311.73 zu rechnen.

Gemeinden	1 Anteil 2015 in CHF	2 Anteil 2015 in %	3 Unter- richtsein- heiten Total 2 Semester Jahr 2015	4 Kostende- ckender Miet- zins Neu- bau/Jahr CHF	5 Raumkosten bisheriges Gebäude in CHF	6 Mehrkosten in CHF
Ittigen	413'237.90	37.23	454.5	106'375.11	30'174.95	76'200.19
Bolligen	353'804.95	31.88	389.2	91'091.73	25'838.75	65'252.99
Ostermundigen	240'262.85	21.65	264.3	61'859.06	17'547.33	44'311.73
Stettlen	102'602.70	9.24	112.9	26'424.09	7'489.02	18'935.07
Total	1'109'908.40	100.00	1'220.9	285'750.00	81'050.00	204'700.00

Gemäss Jahresrechnung 2015 waren die Raumkosten des bisherigen Musikschulgebäudes am Fellmattweg in Bolligen mit CHF 81'050.00 berücksichtigt. Die Musikschule belegt in Bolligen zusätzliche Räume, z.B. im Kirchengemeindehaus, im alten Schulhaus Flugbrunnen und in der Schulanlage Eisengasse. Je nach Entwicklung der Schülerzahlen fallen diese Räume weg und die Raumkosten können reduziert werden.

2.4 Mietzinsberechnung Neubau Musikschulhaus Bolligen – Anhang III

Die der Mietzinskalkulation zugrunde liegenden Investitionskosten von CHF 4.5 Mio. sind in Bezug auf die geplante Hauptnutzfläche von 800 m² angemessen, dies konnte anhand eines Vergleichsobjekts nachgewiesen werden. Der daraus resultierende Preis von CHF 5'625.00 pro m² Hauptnutzfläche relativiert sich, wenn als Bezugsgrösse die dazu übliche Geschossfläche

(GF) verwendet wird. Diese liegt bei ca. 1'400 m², so dass ein vernünftiger Preis von CHF 3'214.00 pro m² GF erreicht wird. Die reinen Gebäudekosten liegen mit CHF 2'978.00 pro m² GF in einer ähnlichen Grössenordnung wie die Kosten der geplanten Kindergarten-Neubauten der Gemeinde Ostermundigen (ca. CHF 2'800.00 pro m² GF).

Da eine offene Abrechnung vorgesehen ist, profitieren alle von günstigeren Kosten – es tragen aber auch alle das Risiko, wenn die Kosten höher als geplant ausfallen. Mit dem vorgesehenen Projektcontrolling unter Mitwirkung von Fachleuten sollte sichergestellt sein, dass die Kosten und die Anforderungen nicht aus dem Ruder laufen.

Die aus den Investitionskosten abgeleiteten Mietkosten sind nachvollziehbar, der Kapitalisierungssatz von insgesamt 5% scheint in Anbetracht der heutigen Zinssituation zwar eher hoch. Der in den Unterlagen ausgewiesene Mietpreis von CHF 357.20 pro m² und Jahr ist jedoch zu relativieren: Da dieser sich auf die Hauptnutzflächen bezieht, ist der Wert nicht sehr aussagekräftig. Hingegen zeigt sich bei der Umrechnung auf die übliche Nettogeschossfläche (NGF) von ca. 1'200 m², dass für die Nettomietkosten ein marktkonformer Preis von ca. CHF 188.00 pro m² NGF und Jahr erreicht wird. Zusammen mit den Nebenkosten liegt der Bruttomietzins somit bei ca. CHF 238.00 pro m² NGF und Jahr. Zum Vergleich: Müsste für die Kindergarten-Neubauten der Gemeinde Ostermundigen ein Mietzins mit dem gleichen Kapitalisierungssatz kalkuliert werden, würde dieser zwischen CHF 240.00 und CHF 300.00 pro m² NGF und Jahr liegen (ohne Nebenkosten).

Die Zusammensetzung des der Berechnung zugrunde liegenden Kapitalisierungssatzes ist das Resultat von langen Verhandlungen. Da der Mietzins schlussendlich in vertretbarem Rahmen liegt und sich die eher zu tiefen Ansätze für den Unterhalt und die teilweise zu hohen Ansätze für Abschreibung und Risiko in etwa aufheben, ist die detaillierte Zusammensetzung des Zinssatzes eigentlich irrelevant. Gemäss Vereinbarung muss der Mietvertrag nach Ablauf der festen Mietdauer sowieso neu verhandelt werden, deshalb spielt auch die unüblich kurze Abschreibungsdauer von 33 Jahren keine Rolle. Wichtig ist, dass dazumal berücksichtigt wird, dass das Gebäude komplett abgeschrieben ist.

Die in der Kalkulation angenommenen Nebenkosten liegen mit einem Anteil von gut 26 % wohl zu hoch, moderne und effiziente Gebäude erreichen heute viel tiefere Werte. Da aber eine offene Abrechnung vorgesehen wird, kann dieser Punkt vernachlässigt werden, denn der Mieter wird von den tieferen Kosten profitieren.

2.5 Termine

- 13. Dezember 2016: Gemeindeversammlung Bolligen, Genehmigung Rahmenkredit
- ab Sommer 2019: Nutzung der Liegenschaft durch Musikschule Unteres Worblental

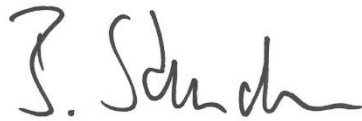
2.6 Stellungnahme Finanzkommission

Die Finanzkommission stimmt der Genehmigung der Vereinbarung und den damit verbundenen wiederkehrenden jährlichen Mietkosten sowie der Kenntnisnahme der Austrittsklausel als Eventualverpflichtung zu.

Gemeinderat Ostermundigen



Thomas Iten
Präsident



Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin

Beilagen:

- 1 Vereinbarung vom 15.05.2017 zwischen der Einwohnergemeinde Bolligen und den Stiftergemeinden sowie der Musikschule betreffend Neubau Musikschulhaus, inkl. Anhang III Mietzinsberechnung
- 2 Raumprogramm Musikschulhaus Bolligen
- 3 Projektplan Musikschulhaus Bolligen vom 31.10.2016