

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 2. Sitzung vom 16. März 2017

Traktandum Nr. 9
Registratur Nr. 13.11.51
Axioma Nr. 904

Ostermundigen, 07.02.2017 / VenMar



Musikschule Unteres Worblental: Neubau Musikschulhaus Bolligen; Genehmigung der Vereinbarung

1. Zusammenfassung und Antrag

1.1. Zusammenfassung

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.

Nebst den Unterrichtsräumen in Bolligen werden die Schülerinnen und Schüler auch in Räumlichkeiten der andern Stiftergemeinden unterrichtet. In Ostermundigen belegt die Musikschule im Herbstsemester 2016 folgende Räume:

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

Gemeinderat

Schiessplatzweg 1
Postfach 101
3072 Ostermundigen

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

Für durch die Musikschule allein genutzte Räume erhält Ostermundigen CHF 7'155.00 pro Jahr, für mitgenutzte Räume CHF 250.00 pro Stunde und Jahr gutgeschrieben. Gemäss Schlussabrechnung 2015 total CHF 31'377.50. Die Räume in Ostermundigen werden auch nach Fertigstellung des Neubaus in Bolligen weiterhin durch die Musikschule belegt.

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

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

1. Der Grosse Gemeinderat ermächtigt den Gemeinderat, die Vereinbarung vom 31.10.2016 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 als Eventualverpflichtung und als gebundene Ausgabe zur Kenntnis.
 - b) Die Stiftergemeinden verpflichten sich, während der Vertragsdauer vom Austrittsrecht nicht Gebrauch zu machen (Artikel 2 Absatz 1 der Vereinbarung).
 - c) Bei einem vorzeitigen Austritt verpflichtet sich die Gemeinde Ostermundigen die Einwohnergemeinde Bolligen anteilmässig zu entschädigen.
 - d) 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.
 - e) Der Gemeinderat erhält die Kompetenz, einen vorzeitigen Austritt zu beschliessen.
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).

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.

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.

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).

Baukostenkontrolle

Die Einwohnergemeinde Bolligen gewährt den Stiftergemeinden volle Akteneinsicht in die Projektakten und Belege. Den zwei Stiftungsratsmitgliedern von der Gemeinde Ostermundi-

gen 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 vom 31.10.2016 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 31.10.2016 zwischen Einwohnergemeinde Bolligen und Stiftergemeinden betreffend Neubau Musikschulhaus, inkl. Anhang III Mietzinsberechnung
- 2 Raumprogramm Musikschulhaus Bolligen
- 3 Projektplan Musikschulhaus Bolligen vom 31.10.2016