

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

Traktandum Nr. 150

Registratur Nr. 10.372 / 13.2.04 / 20.7.11

Axioma Nr. 3357

Ostermundigen, 18.06.2018/VenMar



Überparteiliche Motion betreffend Beschluss des GGR über den Kredit für die Zeitwertentschädigung an die Christophorus-Schule; Erheblicherklärung/ Ablehnung resp. Umwandlung in ein Postulat

Wortlaut

Der Gemeinderat wird beauftragt, dem Grossen Gemeinderat (GGR) im Herbst 2018 den Kredit für die bei einer Auflösung des Mietverhältnisses mit der Christophorus-Schule fällige Zeitwertentschädigung zum Entscheid zu unterbreiten (allenfalls als Rahmenkredit).

Begründung / Fragen

Gemäss der Antwort auf die Interpellation betreffend Schulraumplanung Ostermundigen vom 11.10.2016 belaufen sich die Kosten für die Entschädigung des Zeitwerts der vom Mieter getätigten Investitionen auf ca. CHF 1.5 Mio. Falls der Zeitwert noch nicht genau ermittelt werden kann, ist dem GGR ein ausreichender Rahmenkredit vorzulegen. Die Motionärinnen und Motionäre wollen vermeiden, dass das zuständige Organ vor vollendete Tatsachen gestellt wird; das wäre der Fall, wenn die Kündigung vollzogen würde, bevor betreffend Entschädigung des Zeitwerts ein rechtskräftiger Beschluss gefällt worden ist. Daraus ergibt sich die Dringlichkeit des Vorstosses.

An der Informationsveranstaltung vom 28. März 2018 betreffend Schulraumplanung vertrat der Departementsvorsteher Bildung, Kultur, Sport die Ansicht, bei der erwähnten Zeitwertentschädigung handle es sich um eine „gebundene Ausgabe“, deshalb werde sie dem GGR nicht zum Entscheid unterbreitet.

In Art. 101 der Gemeindeverordnung sind die Anforderungen an „gebundene Ausgaben“ definiert:

- ¹ *Ausgaben sind gebunden, wenn bezüglich ihrer Höhe, dem Zeitpunkt ihrer Vornahme oder anderer Modalitäten kein Entscheidungsspielraum besteht.*
- ² *Der Gemeinderat beschliesst gebundene Ausgaben.*
- ³ *Ein Beschluss über einen gebundenen Verpflichtungskredit ist gemäss Artikel 34 zu veröffentlichen, wenn er die ordentliche Kreditzuständigkeit des Gemeinderates für neue Ausgaben übersteigt.*

Gemeinderat

Schiessplatzweg 1
Postfach 101
3072 Ostermundigen

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

Es ist klar: Die zukünftigen Schulraumprobleme der Gemeinde können auch anders als mit einer Wiederinbetriebnahme des Schulhaus' Rothus gelöst werden. Deshalb besteht betreffend Kündigung des Mietvertrags resp. Bezahlung der Zeitwertentschädigung auf jeden Fall ein Entscheidungsspielraum.

Die Anforderungen an „gebundene Ausgaben“ gemäss Art. 101 Gemeindeverordnung sind somit nicht erfüllt, und deshalb ist der GGR für den Kredit für die Zeitwertentschädigung zuständig. Sollte der erforderliche Kredit allenfalls höher als CHF 1.5 Mio. ausfallen, würde er dem fakultativen Referendum unterliegen. Bei der vorliegenden Motion handelt es sich deshalb nicht um eine Richtlinien-Motion, sondern um einen verbindlichen politischen Auftrag.

Eingereicht am: 03.05.2018

Unterzeichnende: Mahler Rudolf, Friedli Hans Peter, Nova Colette, Hausammann Hans Rudolf, Wipfli Hans, Wagner Rahel, Hirsiger Ernst, Fredrich Bettina, Luyet Cédric, Hubschmid Roger, Hangartner Judith, Bolliger Renate, Alberucci Luca, Zeyer Priska, Zeyer Christian, Tanner Adrian, Weishaupt Jakob, Lindenmann Peter, Fels Silvia

1. Stellungnahme des Gemeinderates vom 03.07.2018

1.1. Rückvergütung des Zeitwerts der Investitionen durch die CSB – Frage des finanzkompetenten Organs

Die Frage der Zuständigkeit wurde rechtlich abgeklärt bei Dr. Daniel Arn, Rechtsanwalt (Recht & Governance) und Stefanie Feller, Rechtsanwältin im Amt für Gemeinden und Raumordnung (AGR).

Die beiden Beurteilungen enthalten das gleiche Ergebnis: Bei der Rückvergütungsverpflichtung handelt es sich um eine gebundene Ausgabe. Der Kreditantrag an den GGR entfällt.

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

1.2. Stellungnahme zur voraussichtlichen Höhe der Zeitwertentschädigung:

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

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

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

Wir rechnen deshalb mit einer durchschnittlichen Entwertung über die gesamten Investitionen von ca. 2/3 des damaligen Wertes, so dass die von der Gemeinde zu tragende Entschädigung in der Grössenordnung von ca. CHF 500'000.00 liegen wird. Dieser Betrag wurde entsprechend in die Finanzplanung 2019 – 2023 aufgenommen. Die genaue Summe wird nach erfolgter Schätzung durch den Experten voraussichtlich Ende 2018 vorliegen und in die Budgetplanung 2020-2024 aufgenommen.

1.3. Stellungnahme zu den voraussichtlichen Kosten für die Inbetriebnahme

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

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

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

2. Antrag

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

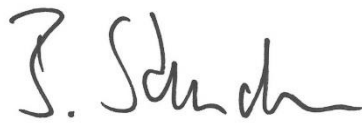
Beschluss zu fassen:

Die Motion wird abgelehnt.

Gemeinderat Ostermundigen



Thomas Iten
Präsident



Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin