

Botschaft an den Grossen Gemeinderat für die 2. Sitzung vom 4. Mai 2023

Traktanden Nr. 188
Registratur Nr. 10.22.7.2
Axioma Nr. 8090

Ostermundigen, 04.04.2023 / WieMag



Ortsplanungsrevision O'mundo; Zentrale Baustelle "Tell/Alpenrösli"; Übertrag «Tell-Saal» in Finanzvermögen; Landabgabe «Tell» im Baurecht; Genehmigung

1. Zusammenfassung und Antrag

1.1. Zusammenfassung

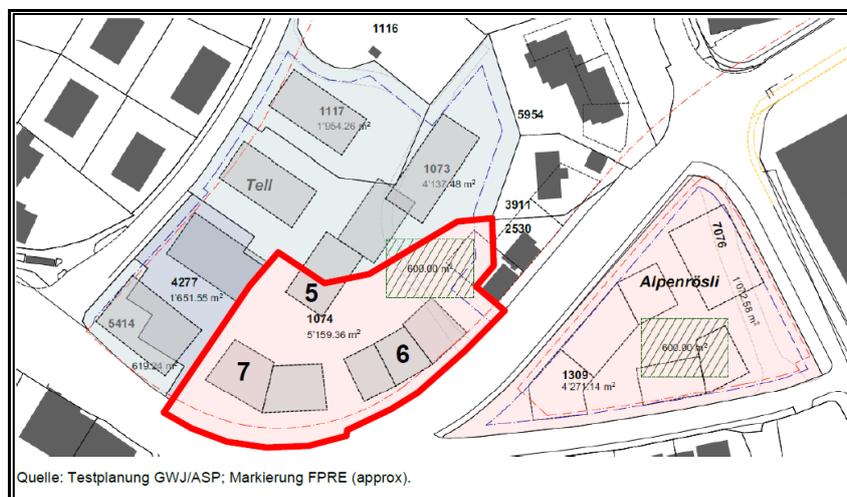
1.1.1. Räumliche Entwicklungsstrategie – Auswirkung auf «Tell»

In der im Mai 2021 vom Grossen Gemeinderat (GGR) verabschiedete Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) hat der GGR behördenverbindlich festgelegt, dass die Parzelle Nr. 1074 (Tell und Umgebung) in eine Gesamtüberbauung «Wohnbau» integriert und der Tell inkl. Saal somit in absehbarer Zeit abgerissen werden muss (siehe 2.1).

Um zu verhindern, dass im Rahmen von «Notsanierungen» grosse Investitionen in ein «Ab-riss-Gebäude» getätigt werden, muss die Arealentwicklung «Tell» so rasch als möglich gestartet werden (siehe 2.2).

Abgabe Parzelle Nr. 1074 «Tell» im Baurecht und zeitliche Auswirkung auf Nutzungen

Die Firma Halter AG wird die Arealentwicklung «Tell» im Auftrag der privaten Grundeigentümer (blaue Fläche) durchführen. Die Gemeinde Ostermundigen will nicht selbst als Bauherrin mitwirken. Die Parzelle Nr. 1074 (rot umrandete Fläche) soll den Entwicklern (Halter AG) im Baurecht abgeben werden (siehe 2.3).



Genehmigt der GGR die Abgabe im Baurecht, wird die Arealentwicklung gestartet (siehe 0). Trotzdem sind die bisherigen Nutzungen im Tell noch bis mind. Mitte 2026 unverändert möglich. So bleibt genügend Zeit, für alle, wie bspw. die Musikschule oder das Heimatmuseum, geeignete Alternativen zu finden (siehe 2.11).

Für alle Gemeinde- und den grössten Teil der öffentlichen Anlässe im Tell-Saal (gemäss Liste der Tell-Saal-Nutzungen von 2019) konnte mit den Kirchgemeinden eine langfristige Übergangslösung vereinbart werden (siehe 2.7 und 2.8).

1.1.2. Gemeinde darf nur Sachwerte des Finanzvermögens veräussern (Baurecht)

Im öffentlichen Rechnungswesen wird zwischen Verwaltungs- und Finanzvermögen unterschieden. Dabei umfasst das Verwaltungsvermögen diejenigen Sachwerte, die «der öffentlichen Aufgabenerfüllung» dienen (bspw. Verwaltungsgebäude, Schulhäuser etc.).

Die Parzelle Nr. 1074 und der grösste Teil des Tell-Gebäudes sind Teil des Finanzvermögens der Gemeinde Ostermundigen. Einzig der Tell-Saal inkl. Militärkantine wurde einst als Vermögenswert ausgeschieden und ins Verwaltungsvermögen übertragen.

Sachwerte im Verwaltungsvermögen dürfen gemäss Gesetzgebung nicht veräussert werden (Beeinträchtigung Erfüllung öffentlicher Aufgaben).

Somit muss der damals ausgeschiedene Vermögenswert (Tell-Saal inkl. Militärkantine) mit Buchwert CHF 167'347.10 wieder zurück ins Finanzvermögen überführt werden. Erst dann darf die Parzelle Nr. 1074 und mit ihr das Gebäude Tell veräussert bzw. im Baurecht abgegeben werden. und darf daher nicht veräussert werden

1.1.3. GGR legt Baurechtszinssatz fest – Berechnungen zu den zwei Varianten

Die im Jahr 2020 verhandelten Eckwerte-Baurecht (siehe Beilage 1) inkl. einem Baurechtszinssatz von CHF 36.50 / m² GFO (Geschossfläche oberirdisch) sowie der offerierte Baurechtszins von CHF 20.00 / m² GFO bei Kostenmiete ¹wurden im März von einem externen, neutralen Baurechtsexperten überprüft.

Sein Fazit: Das ursprünglich vereinbarte Eckwerte-Gesamtpaket ist «für die Gemeinde sehr vorteilhaft». Die grosse Reduktion beim Baurechtszins mit Verpflichtung zur Kostenmiete ist nachvollziehbar und «berechtigt». (siehe 2.6).

Die zinsrelevante Anzahl m² GFO multipliziert mit dem Baurechtszinssatz ergibt den Baurechtszins pro Jahr (siehe Beilage 2). Die genaue Anzahl m² GFO kann erst anhand des konkreten Projektes berechnet werden (Bauprojekt – Baueingabe).

Berechnete Baurechtserträge der beiden Varianten «Baurechtszins bei Marktmiete» und «Baurechtszins bei Kostenmiete» am Beispiel der Testplanung (Parzelle Nr. 1074 = 7'513 zinsrelevante m² GFO):

	BZ / m ²	Pro Jahr	- / Jahr	90 Jahre	- / Total
Marktmiete	CHF 36.50	CHF 274'224.50		CHF 24'680'205	
Kostenmiete	CHF 20.00	CHF 150'260.00	- CHF 123'964	CHF 13'523'400	- CHF 11'185'020

¹ **Kostenmiete** besagt, dass sich der erlaubte Mietzins einzig nach den Kosten des Vermieters inklusive Hypothekarzins richten muss. D.h. sie enthält keine Rendite.

1.1.4. GGR entscheidet in abschliessender Zuständigkeit

Zur Bestimmung des zuständigen Organs (Gemeinderat, GGR oder Stimmberechtigte) sind bei Beschlüssen zu «Einnahmen» (Verkäufe, Abgabe im Baurecht etc.) und «Ausgaben» dieselben Schwellenwerte anzuwenden.

Finanzkompetenz «Baurecht und Baurechtszinssatz»

Beim Baurechtszinsenertrag handelt es sich um wiederkehrende Einnahmen.

Da der Baurechtszinsenertrag bei beiden Varianten unter dem Schwellenwert von CHF 300'000 liegt, sind die Entscheide «Abgabe im Baurecht und Festlegung Baurechtszins» in der abschliessenden Zuständigkeit des GGR (Art. 57 GO)

Finanzkompetenz «Übertrag in Finanzvermögen»

Der Übertrag von Buchwerten vom Verwaltungsvermögen ins Finanzvermögen gilt als einmalige Ausgabe.

Da der Buchwert des Tell-Saals inkl. Militärkantine unter dem Schwellenwert von CHF 250'000 liegt, wäre der Gemeinderat das zuständige Organ (Art. 66 GO).

Die beiden Entscheide «Übertrag ins Finanzvermögen» und «Abgabe im Baurecht» stehen jedoch in einem «kausalen Zusammenhang» zueinander. So hat der Gemeinderat entschieden, auch diesen Entscheid dem GGR vorzulegen, um durch die Kombination in einem (mehrstufigen) Antrag maximale Transparenz zu ermöglichen.

Der Antrag ist somit mehrstufig aufgebaut:

- erst Abstimmung über Übertrag vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen
- falls angenommen, Abstimmung über Abgabe im Baurecht im Grundsatz
- falls ja, Variantenabstimmung (vereinbarter Baurechtszins oder reduzierter Zins mit Verpflichtung zur Kostenmiete)

1.1.5. Variantenentscheid - Empfehlung Gemeinderat

Da die Gemeinde bei der Variante «Verpflichtung zu Kostenmiete» auf rund 11 Mio. Baurechtsertrag verzichten würde und die Überprüfung der Einhaltung der Vorgabe «Kostenmiete» über die Jahre nicht oder nur mit sehr grossem Aufwand möglich wäre, empfiehlt der Gemeinderat:

- Abgabe der Parzelle Nr. 1074 „Tell“ im Baurecht auf der Basis der 2020 vereinbarten Eckwerten-Baurecht mit einem Baurechtszinssatz von CHF 36.50 / m² GFO

1.1.6. Stellungnahme Finanzkommission

Die Finanzkommission hat das Geschäft und die vorliegende GGR Botschaft an ihrer Sitzung vom 27. März 2023 geprüft und den Antrag (GGR Botschaft, Punkt 1.2) gutgeheissen.

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 Übertrag des Tell-Saals inkl. Militärkantine (Buchwert CHF 167'347.10) vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen wird genehmigt.
2. Der Abgabe der gemeindeeigenen Parzelle Nr. 1074 «Tell» im selbständigen und dauernden Baurecht gemäss Art. 675 und 779 ff ZGB an Halter AG wird im Grundsatz zugestimmt.
3. Die Abgabe im Baurecht gemäss Variante «Marktzins» auf der Basis der «Eckwerte-Baurecht von 2020» mit einem Baurechtzinssatz von CHF 36.50 / m² zinsrelevante GFO (Geschossfläche oberirdisch) und einer Laufzeit von 90 Jahren wird genehmigt.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, den definitiven Baurechtsvertrag mit Halter AG gemäss Ziffer 3 abzuschliessen.

2. Erläuterungen

2.1. Räumliche Entwicklungsstrategie (RES) - Zentrale Baustelle 1 (ZB1) «Tell/Alpenrösli»

Im Rahmen von O'mundo wurde 2019 in enger Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und der Halter AG (unter Kostenbeteiligung) eine Testplanung für das Gesamtareal «Tell und Alpenrösli» (Zentrale Baustelle 1) durchgeführt. Die wichtigsten Ergebnisse wurden in der Räumlichen Entwicklungsstrategie (RES) behördenverbindlich festgesetzt (Leitsatz 3, Handlungsfeld #11 – S. 63/64).



Dabei wurden für beide Areale «Entwicklungsgrundsätze» definiert, in welchen u.a. auch die zukünftigen Nutzungen bereits festgesetzt wurden:

- Tell *Wohnbauten. An Eckpunkten gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss*
- Alpenrösli *Verwaltungszentrum inkl. Gemeindesaal in hohem Haus*

Die RES ist behördenverbindlich und die Gemeinde (politische Organe und Verwaltung) muss diese Vorgaben/Rahmenbedingungen in der Umsetzung einhalten.

Der Grosse Gemeinderat hat somit mit der Verabschiedung der RES entschieden, dass der Tell inkl. Saal in absehbarer Zeit abgerissen und das Grundstück in eine Gesamtüberbauung (Wohnbau) integriert werden muss.

2.2. Handlungsdruck «Tell»: Akuter Investitionsbedarf und Nutzungseinschränkung

Wie unter Punkt 2.1. aufgezeigt, hat der GGR mit der Verabschiedung der RES im Mai 2021 die Entwicklungsstrategie für die Zentrale Baustelle 1 festgesetzt, welche den Abbruch des Tells beinhaltet bzw. voraussetzt.

Um die Investitionen in ein «Abriss-Gebäude» zu minimieren, hat die Gemeinde in den letzten Jahren nur noch «akute» Unterhaltsarbeiten ausgeführt, obschon der «Tell» dringend totalsaniert werden müsste.

Aufgrund des fragilen Zustands des Gebäudes und der Infrastruktur können daher jederzeit grössere Schäden auftreten, welche rasch behoben werden müssten und hohe Kosten verursachen könnten (Dach, Heizung etc.). Zudem nimmt die Eintritts-Wahrscheinlichkeit eines Schadens und der zu erwartende Umfang des daraus entstehenden akuten Handlungsbedarfs laufend zu.

Als weiterer Faktor kommt dazu, dass während der Bauphase des Trams der Zugang zu Saal und Restaurant nicht oder nur sehr eingeschränkt möglich sein wird und somit der «Tell» (Restaurant, Saal und alle weiteren Räumlichkeiten) auch nur sehr eingeschränkt genutzt werden kann.

Mit jedem Monat wächst die Wahrscheinlichkeit, dass die Gemeinde ungeplant sehr viel Geld in ein Gebäude investieren muss, welches abgerissen werden soll und/oder bald nicht mehr im vollen Umfang genutzt werden kann.

Um «unnütze» Investitionen zu verhindern, muss die Arealentwicklung Tell so rasch als möglich gestartet werden.

2.3. Land soll für Arealentwicklung «veräussert» werden – Grundsatzentscheid: Landabgabe nur im Baurecht (kein Verkauf)

Die Parzelle Nr. 1074 (Gebäude Tell und Umschwung) ist im Eigentum der Gemeinde Ostermundigen.

Da im Areal Tell gem. RES keine Gemeindeinfrastruktur-Gebäude (für Verwaltung, Bildung o.ä.) geplant sind, will die Gemeinde jedoch nicht selbst als Bauherrin / Investorin mitwirken.

Die Parzelle soll also an die Arealentwickler abgegeben (veräussert) werden.

Im Dezember 2016 hat der Gemeinderat im Rahmen der «Strategie für gemeindeeigene Liegenschaften» folgenden Grundsatzentscheid getroffen:

Der Gemeinderat bekennt sich zum Grundsatz, dass gemeindeeigenes Land nicht mehr verkauft werden kann und darf, sondern, falls es veräussert werden soll, im Baurecht abgegeben wird.

Gem. diesem Grundsatz muss die Parzelle Nr. 1074 (Tell) im Baurecht abgegeben werden.

2.4. Eckwerte Baurecht inkl. Baurechtszins im November 2020 verabschiedet

Vor der definitiven Festsetzung der Entwicklungsgrundsätze zur Zentralen Baustelle 1 «Tell/Alpenrösl» (siehe Punkt 2.1.) wurden in intensiven Verhandlungen zwischen der Gemeinde Ostermundigen (Landeigentümerin) und der Halter AG (Projektentwicklerin) die «Eckwerte» zu einem allfälligen «Baurechtsvertrag Tell» erarbeitet.

Dabei wurde die Gemeinde Ostermundigen von einem unabhängigen Baurechtsspezialisten intensiv begleitet. So konnten aus Sicht der Einwohnergemeinde Ostermundigen gute Baurechtsvertrags-Eckwerte mit einem vereinbarten Baurechtszins von CHF 36.50 pro m² GFO (Geschossfläche oberirdisch) als Vertrags-Basis vereinbart werden, welche im November 2020 vom Gemeinderat gutgeheissen wurden.

2.5. Nachforderung Offerte Baurechtszins bei «Verpflichtung» zu Kostenmiete

Am 5. Mai 2022 hat der Grosse Gemeinderat die Motion «für mehr bezahlbaren und gemeinnützigen Wohnraum» in ein Postulat umgewandelt und als erheblich erklärt.

Die Halter AG signalisiert, dass sie eine «Kostenmiete»-Auflage akzeptieren würde, wenn der Baurechtszins von den angedachten CHF 36.50 / m² GFO auf CHF 20.00 / m² GFO gesenkt wird. Dies entspräche einer Reduktion des Baurechtszins von rund 45%. Auf die Gesamtdauer des Baurechts würde der Einwohnergemeinde Ostermundigen dadurch rund CHF 11 Mio. Baurechtszins entgehen.

2.6. Überprüfung Eckwerte und Baurechtszins-Varianten durch externen Baurechtsexperten

Die im Jahr 2020 vereinbarten Eckwerte (Rahmenbedingungen) und der darin festgelegte Baurechtszins von CHF 36.50 pro m² GFO wurden im März 2023 nochmals durch den externen, neutralen Baurechtsexperten überprüft und als «für die Gemeinde sehr vorteilhaft» befunden.

Der Experte hat auch den für den Fall einer Verpflichtung zu Kostenmiete offerierten Baurechtszins überprüft und die Reduktion von 45% als «berechtigt» beurteilt. Begründung:

«Wenn einem Investor für eine Überbauung gemeinnütziges Wohnen mit z.B. einer «Kostenmiete» vertraglich auferlegt wird, stellt sich die Frage, wer die Mindereinnahmen (tiefere Mietzinse) tragen soll. Bei gemeinnützig organisierten Genossenschaften und Stiftungen mit einem diesbezüglichen Stiftungszweck ist es Usanz, dass die Mindereinnahmen nur teilweise mittels eines tieferen Baurechtszinses aufgefangen werden. (Da diese Entwickler gemeinnütziges Wohnen fördern wollen und nicht gewinnorientiert sind, tragen sie einen Teil der Mindereinnahmen selbst = Opfer-Symmetrie)

Bei Total-Unternehmungen und institutionellen Anlegern ist eine «Opfer-Symmetrie» kaum zu erreichen.»

Und weiter:

«Aufgrund der bereits fortgeschrittenen und guten Verhandlungen empfiehlt der Baurechts-
experte der Einwohnergemeinde Ostermundigen im Perimeter «Tell-Areal» auf eine Kostenmie-
te-Auflage zu verzichten.»

2.7. Abbruch und Neubau Saal → Gemeinde «garantiert» Raum für öffentliche und gemeindeinterne Saal-Nutzungen

Wie bereits unter 2.1 erwähnt, ist die RES behördenverbindlich, d.h. die Verwaltung und alle politischen Behörden müssen die Festsetzungen der RES in ihren Entscheiden berücksichtigen bzw. diese Festsetzungen in die Praxis umsetzen.

Die unter 2.1 erwähnten Entwicklungsgrundsätze zur ZB1 bewirken in der konkreten Umsetzung, dass

- der Tell inkl. Saal abgerissen und das Grundstück in eine Gesamtüberbauung (Wohnbau) integriert und
- anstelle des «Alpenrösli» ein Verwaltungszentrum mit einem neuen Saal gebaut werden müssen.

Liegt der Baubeginn im «Areal Tell» (Abriss Tell) zeitlich vor dem Bauabschluss im «Areal Alpenrösli» (Verwaltungszentrum/Saal fertiggestellt) muss somit eine «Übergangslösung» für die Tell-Saal-Nutzungen zur Verfügung stehen.

2.8. Unterschiedliche Dringlichkeit Arealentwicklungen «Tell» und «Alpenrösli» - Langfristige Lösung «Saal-Nutzungen» mit Kirchgemeinden vereinbart

Zurzeit sind mehrere dringende, sehr grosse Bauprojekte (Schulhaus-, Kindergarten- und Sportanlagen) in der Planung bzw. Umsetzung. Aus diesem Grund hat der Gemeinderat am 7. September 2021 entschieden, die Arealentwicklung «Alpenrösli» zu sistieren.

Um die dringende Arealentwicklung «Tell» nicht über Jahre zu blockieren, musste somit eine langfristige Übergangslösung für die «Saal-Nutzungen» gesucht werden (für 10 Jahre oder länger).

Die Gemeinde hat die verbindliche Zusage beider Kirchgemeinden, dass alle Gemeinde- und öffentlichen Anlässe (gemäss Liste der Tell-Saal-Nutzungen von 2019) in einem ihrer Säle stattfinden können.

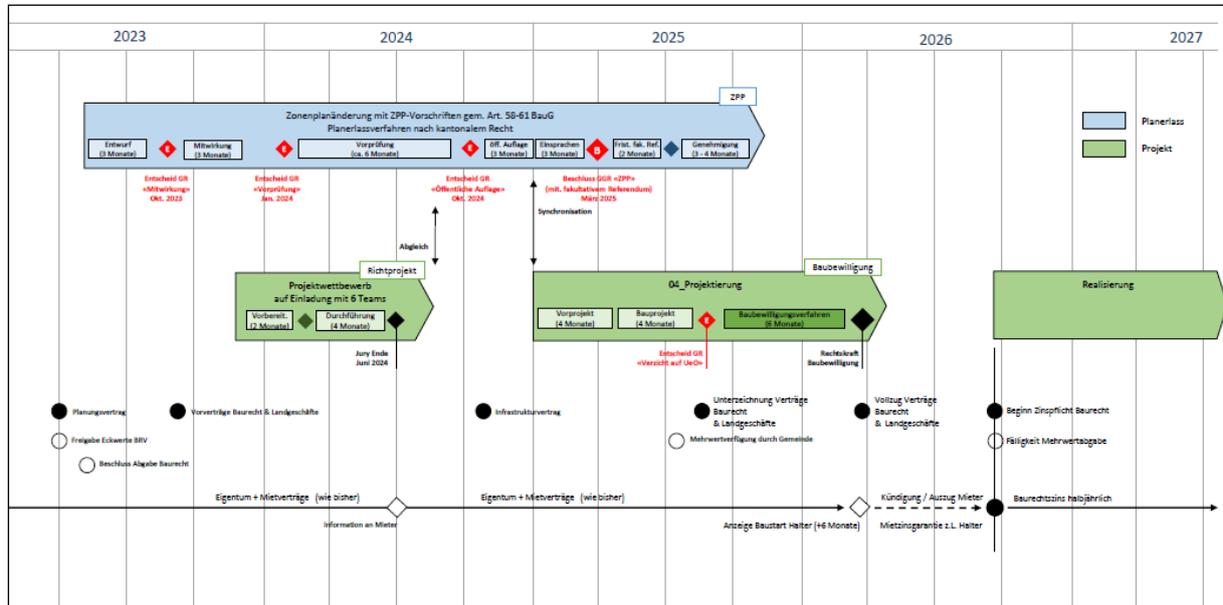
Ausgenommen sind, gemäss Benutzungs-Reglementen der Kirchgemeinden, Verkaufsveranstaltungen und religiöse Anlässe anderer Religionen

Im Gegenzug wird die Gemeinde sich verpflichten, die Kirchgemeinden finanziell und/oder personell zu unterstützen (Mehraufwand abgelten).

Die detaillierte Nutzungsvereinbarung (inkl. Rechte und Pflichten) wird in den nächsten Monaten erarbeitet.

2.9. Arealentwicklung «Tell» - Ablauf und grobe Terminplanung

Grobplanung Arealentwicklung – Startpunkt GGR Entscheid «Landabgabe im Baurecht»



«Terminplanung Arealentwicklung Tell» (verkleinert) – siehe dazu Beilage 3

Der blaue Zeitstrahl steht für die Entwicklung des Planungsinstrument (ZPP-Vorschriften etc.).

Der grüne Zeitstrahl steht für die Entwicklung des Bauprojekts:

1. Zeitstrahl = Projektwettbewerb
2. Zeitstrahl = Weiterentwicklung zum Bauprojekt inkl. Baubewilligung
3. Zeitstrahl = Realisierung

Auf dem untersten Zeitstrahl (schwarz) sind die Meilensteine der «Abgabe im Baurecht» bzw. die Eintrittspunkte der Folge-Wirkungen des GGR-Entscheids aufgezeigt.

2.10. Vor Beginn der Arealentwicklung → Rechts- und Planungssicherheit für Gemeinde, Grundeigentümer und Entwickler schaffen

2.10.1. Schritt 1: Planungsvertrag unterzeichnen → bereits erfolgt

Vor Beginn einer grossen Arealentwicklung schliesst die Gemeinde mit den betroffenen Grundeigentümern und, falls diese eine Firma mit der Entwicklung beauftragt haben, der Entwickler-Firma einen Planungsvertrag ab. In diesem Vertrag werden das gemeinsame Planungsvorgehen, die auf die RES abgestimmten Planungsziele, die Qualitätssicherung, die Kostenbeteiligung der Parteien sowie die Projektorganisation und ein grober Terminplan festgesetzt.

Dadurch kann das Risiko eines einseitigen Prozess-Abbruchs minimiert werden, da sich alle Beteiligten vertraglich verpflichten, die Arealentwicklung beförderlich durchzuführen und bei Schwierigkeiten gemeinsam Lösungen zu suchen.

Der Planungsvertrag «Arealentwicklung Tell» mit den Grundeigentümern und der Firma Halter AG, welche die Arealentwicklung «Tell» im Auftrag der privaten Grundeigentümer durchführen wird, wird vom Gemeinderat (voraussichtlich) am 4. Mai verabschiedet und anschliessend von allen Beteiligten unterzeichnet werden.

2.10.2. Schritt 2: Vorvertrag Baurecht unterzeichnen → bereits erfolgt

Wie unter Punkt 2.3 erläutert, muss die Gemeinde das Land im Baurecht an die Arealentwickler abgeben. Die 2020 vereinbarten Eckwerte-Baurecht und die beiden offerierten Baurechtszinsvarianten wurden von einem externen Baurechtsexperten überprüft (siehe 2.6).

Trotz der anderslautenden Empfehlung des Baurechtsexperten wurden beide Varianten in Kombination mit den verhandelten Rahmenbedingungen (Gesamtpaket Eckwerte Baurecht) in einem «Vorvertrag Baurecht» zwischen der Gemeinde und der Halter AG festgehalten. Dieser Vertrag wird ebenfalls am 4. Mai vom Gemeinderat verabschiedet und anschliessend von allen Beteiligten unterzeichnet.

2.10.3. Schritt 3: GGR Entscheid Abgabe im Baurecht – 04. Mai 2023

Dem Grossen Gemeinderat werden somit beide Varianten zur Wahl vorgelegt.

Der GGR soll am 4. Mai 2023 die Eckpunkte der Baurechtsabgabe und den definitiven Baurechtszinssatz verabschieden.

2.11. Start Arealentwicklung → Auswirkung auf Mieter*innen / Nutzungen

Genehmigt der GGR am 4. Mai 2023 den Antrag, die Parzelle Nr. 1074 «Tell» im Baurecht an die Halter AG abzugeben, werden folgende Prozessschritte ausgelöst:

Ende Juli 2023	Nach Rechtskraft GGR Entscheid: Finalisieren definitiver Baurechtsvertrag – Baurechtszins gemäss Variantenentscheid des GGR evtl. verbunden mit der Auflage «Kostenmiete»
frühest. Mitte 2024	Während der öffentlichen Auflage der ZPP: Offizielle Information an Mieter mit Übersicht des zu erwartenden Zeitablaufs, Unterstützungsmöglichkeiten etc.
frühest. 1. Q 2026	Rechtskraft Baubewilligung: Kündigung der Mietverhältnisse mit ca. 6 Monate Frist
frühest. 3. Q 2026	Start Realisierung: Abriss der Gebäude, Sanierung Bauland etc.

Die Mieter, Nutzer der Gebäude erhalten frühestens im November 2025 die Kündigung.

→ Die bisherigen Nutzungen im Tell sind somit noch bis mind. Mitte 2026 unverändert möglich.

→ So bleibt genügend Zeit, für alle geeignete Alternativen zu finden.

2.12. Mitbericht Finanzen

Die Finanzkommission hat das Geschäft an ihrer Sitzung vom 27. März 2023 geprüft. Der jährliche Ertrag des Baurechts liegt bei der Variante «Marktzins» rund CHF 74'000 über den ursprünglichen Angaben im Finanzplan.

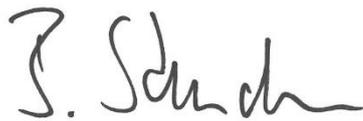
Bei der Variante «Kostenmiete» liegt der jährliche Ertrag rund CHF 50'000 unter den ursprünglichen Angaben im Finanzplan.

Aus diesen Gründen hat die Finanzkommission den Antrag unter Punkt 1.2. gutgeheissen. Der Übertrag des Tell-Saals inkl. Militärkantine (Buchwert CHF 167'347.10) vom Verwaltungs- ins Finanzvermögen wie auch die Abgabe im Baurecht und die Festsetzung des Baurechtszinsatzes (Ertrag pro Jahr rund CHF 274'000 bei Marktmiete und rund CHF 150'000 bei Kostenmiete) liegen gemäss Art. 57 Buchst. c. und d der Gemeindeordnung abschliessend in der Kompetenz des Grossen Gemeinderats.

Gemeinderat Ostermundigen



Thomas Iten
Präsident



Barbara Steudler
Gemeindeschreiberin

Beilagen:

Beilage 1 «Eckwerte Baurechtsvertrag Tell»

Beilage 2 «Berechnung zinsrelevante m2 GFO und Beispielrechnung Baurechtsertrag»

Beilage 3 «Terminplanung Arealentwicklung Tell»