

Gutachten Einnahmeverzicht Musikhaus Chunrat

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Gutachten und Antrag über die Umsetzung Musikhaus Chunrat ausgehend vom Kreditentscheid der Bürgerversammlung vom 30. November 2006. Diese Vorlage dient der Regelung der Vergangenheit:

1. Ausgangslage

Wegen der grossen Raumprobleme für den Musikunterricht regten die Musikschule Oberes Rheintal (MSO) und die Stadtmusik Altstätten (SMA) im Frühjahr 2004 einen Neubau an der Churerstrasse an.

An den Bürgerversammlungen vom 30. November 2006 genehmigten die Stimmberechtigten der Primarschule Altstätten (PSA), der Oberstufenschulgemeinde Altstätten (OSA) und der Stadt Altstätten die Baukredite. Zu diesem Zeitpunkt waren die Ausgestaltung der Trägerschaft und die Folgekosten nicht geregelt.

Die Stadt als Eigentümerin des Grundstücks realisierte den Neubau in Partnerschaft mit der PSA, der OSA, der MSO und der SMA. Die Gesamtkosten betragen gemäss Bauabrechnung vom 14. Oktober 2013 3,043 Mio. Franken (siehe Gutachten Bürgerversammlung vom 28. November 2013, Seite 63).

Im Frühjahr 2008 übergab die Stadt den Partnern den Neubau zur Nutzung.

Die Standpunkte des Stadtrats und der übrigen Partner waren in Bezug auf die Ausgestaltung des Eigentums, der Folgekosten und der Verträge sehr verschieden. Der Stadtrat wollte die zukünftigen Kosten zu Lasten der Partner optimieren. Die SMA verlangten wegen der geleisteten Beiträge eine unentgeltliche Raumnutzung. Dies auch unter dem Aspekt der Gleichbehandlung mit anderen Vereinen.

Eine vom Stadtrat in Auftrag gegebene Liegenschaftsbewertung vom November 2011 und ein juristisches Gutachten von Prof. Dr. I. Häner, Zürich, vom Juni 2012 brachten Klarheit. Stellt die Stadt ihren Partnern die Räume

des Musikhauses unentgeltlich zur Verfügung, bedeutet dies einen Einnahmeverzicht. Der Finanzausgleich verpflichtet die Gemeinden, sämtliche Einnahmen zu generieren. Ein Einnahmeverzicht stellt eine Ausgabe dar. Basis für den Einnahmeverzicht sind die Mietwerte.

Nach langen und intensiven Verhandlungen unterbreitete der Stadtrat der Bürgerversammlung vom 28. November 2013 ein Gutachten. Die Stimmberechtigten genehmigten den Verzicht auf die Benutzungsgebühren der PSA und der OSA im Betrage von Fr. 61 700 und der SMA von Fr. 51 500 pro Jahr, erstmals ab 2014. Diese Entscheide haben Rechtskraft erlangt und regeln die Zukunft in Bezug auf die Nutzung und deren Folgekosten.

Hinweis: Das detaillierte Gutachten des Stadtrats vom 28. November 2013 kann auf der Website der Stadt (www.altstaetten.ch, Rubrik Aktuelles, Kommunikation / Projekte / Musikhaus) heruntergeladen oder bei der Stadtkanzlei bestellt werden (Tel. 071 757 77 04 oder E-Mail kanzlei@altstaetten.ch).

2. Einwand

Ein Stimmberechtigter der Stadt Altstätten führte vor der Bürgerversammlung im November 2013 mit dem Stadtrat Gespräche. Er verlangte, dass den Stimmberechtigten über die Mietzinseinnahmen, welche zur direkten Abschreibung in der Investitionsrechnung verwendet wurden, und über die Benutzungsgebühren der SMA für die Zeit vom April 2008 bis 31. Dezember 2013, was für die Stadt in beiden Fällen einen Einnahmeverzicht darstellt, eine Vorlage zur Abstimmung unterbreitet wird.

Der Stadtrat sicherte weitere Abklärungen und die Ausarbeitung einer Vorlage für die Bürgerversammlung vom Frühjahr 2014 zur Regelung der Vergangenheit zu. Darüber informierte der Stadtrat mündlich an der Bürgerversammlung.

3. Die Baukosten

Nach Abschluss der Bauarbeiten im Sommer 2008 wurde die Bauabrechnung erstellt. Innerhalb der Garantiefrist (2 bzw. 3 Jahre) sind keine zusätzlichen Kosten entstanden.



Die Bauabrechnung wurde per 31. August 2013 geschlossen und der Stadtrat genehmigte sie am 14. Oktober 2013. Sie weist folgende Kosten aus:

| BKP | Arbeitsgattung | Kosten- Voranschlag (KV) in Fr. | Schluss- abrechnung (SR) in Fr. | Differenz KV – SR in Fr. |
|--|-----------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | 125 000.00 | 112 940.70 | 12 059.30 |
| 2 | Gebäude | 2 176 300.00 | 2 154 615.05 | 21 684.95 |
| 3 | Betriebseinrichtungen | 152 200.00 | 81 858.50 | 70 341.50 |
| 4 | Umgebung | 100 900.00 | 118 618.00 | -17 718.00 |
| 5 | Baunebenkosten | 93 600.00 | 118 837.50 | -25 237.50 |
| 6 | Reserve | 10 100.00 | 0.00 | 10 100.00 |
| 9 | Ausstattung | 156 900.00 | 172 417.95 | -15 517.95 |
| Zwischen-Total (Abbruch- und Baukosten) | | 2 815 000.00 | 2 759 287.70 | 55 712.30 |
| | Land | 284 000.00 | 284 000.00 | |
| Total (Abbruch- und Baukosten inkl. Land) | | 3 099 000.00 | 3 043 287.70 | |

Die effektiven Kosten liegen um 1,8% unter dem Kostenvoranschlag.

Diese Investitionen wurden durch die Partner wie folgt finanziert:

| Partner | Inhalt | Anteil in Fr. | Anteil in % | Datum BV |
|--------------|--|---------------------|---------------|------------|
| PSA | Anteil Baukosten | 570 000.00 | 18,73 | 30.11.2006 |
| OSA | Anteil Baukosten | 380 000.00 | 12,49 | 30.11.2006 |
| Stadt | Einbringen Grundstück (VW) | 284 000.00 | 34,11 | 30.11.2006 |
| | Abbruchkosten | 125 000.00 | | 30.11.2006 |
| | Anteil Baukosten | 550 000.00 | | 30.11.2006 |
| | Nachtragskredit Baubewilligungs- gebühren / Anschlussstaxen | 79 000.00 | | 15.12.2008 |
| Diverse | Beiträge | 1 892.80 | 0,06 | |
| MSO / SMA | Sponsorenbeiträge | 1 053 394.90 | 34,61 | |
| | (davon Sponsoren | 953 893.25 | 31,34) | |
| | (davon aus Mietzinseinnahmen Benutzungsgebühren Dritter 2008 – 31.05.2013 | 99 501.65 | 3,27) | |
| Total | | 3 043 287.70 | 100,00 | |

Dank Sponsorenbeiträgen für die MSO und die SMA von Fr. 953 893.25 blieb lediglich eine Restschuld von Fr. 99 501.65 zu Lasten der SMA.

Diese Restschuld ist aus Mietzinseinnahmen der MSO und Benutzungsgebühren Dritter in der Zeit von 2008 bis 31. Mai 2013 getilgt worden (siehe Gutachten Bürgerver-

sammlung 28. November 2013, Seiten 63/64). Sie wurden in den Investitionsrechnungen der jeweiligen Jahre verbucht, was eine direkte Abschreibung bedeutet. Finanzrechtlich ergibt sich für die Stadt Altstätten in den Laufenden Rechnungen der Jahre 2008 bis 2013 somit ein Einnahmeverzicht von insgesamt Fr. 99 501.65.

Auf den Punkt gebracht:

- Die Restschuld der SMA von Fr. 99 501.65 wurde aus Mietzinseinnahmen und Benutzungsgebühren der MSO sowie Spenden Dritter getilgt. Dies stellt einen Einnahmeverzicht dar.

4. Benutzungsgebühren

Wegen der geleisteten Sponsorenbeiträge vertrat die SMA die Meinung, die Räume unentgeltlich zu nutzen. Zudem verlangte sie eine Gleichbehandlung aller Vereine in Altstätten. Nach den Vorgaben des Finanzausgleichs zur Generierung von Einnahmen, der Liegenschaftsbewertung und dem juristischen Gutachten von Prof. Dr. I. Häner vom Juni 2012 war juristisch relevant, dass die Stadt von den Benutzern Gebühren erheben oder diese erlassen muss, da sie Eigentümerin des Grundstücks ist. Vor Juni 2012 war der Einnahmeverzicht nicht erkannt. Als Basis dient nach Vorgabe des Finanzausgleichs der errechnete Mietwert (Marktwert der Leistung), nämlich Fr. 51 500 pro Jahr für die SMA und Fr. 61 700 für die Schulen (siehe Gutachten Bürgerversammlung vom 28. November 2013, Seiten 68/69).

Da der Einnahmeverzicht nicht erkannt war, bezahlten die SMA und die Schulen seit April 2008 keine Benutzungsentschädigung. Dies stellt einen Einnahmeverzicht dar. Gesamthaft ergibt sich für die Stadt seitens der SMA folgender Einnahmeverzicht:

| | | |
|--------------|----------------------|--------------------|
| 2008: | 9 Monate | Fr. 38 625 |
| 2009/2013: | 5 Jahre à Fr. 51 500 | Fr. 257 500 |
| Total | | Fr. 296 125 |

Der Einnahmeverzicht der Stadt für die Schulen beträgt:

| | | |
|--------------|----------------------|--------------------|
| 2008: | 9 Monate | Fr. 46 275 |
| 2009/2013: | 5 Jahre à Fr. 61 700 | Fr. 308 500 |
| Total | | Fr. 354 775 |

Auf den Punkt gebracht:

- Der Einnahmeverzicht der Stadt gegenüber der SMA für 2008 bis 2013 beträgt Fr. 296 125 und der Schulen Fr. 354 775.

5. Begründung Baukosten und deren Finanzierung

Aussergewöhnlich bei diesem Projekt ist die Verwendung von Mietzinseinnahmen der MSO sowie die Benutzung Dritter zur Tilgung der Restschuld von Fr. 99 501.65 per 31. Mai 2013. Dies bedeutet eine Abweichung gegenüber dem Grundsatzentscheid der Bürgerschaft vom 30. November 2006 und wird im Wesentlichen wie folgt begründet:

- Die Leistung von Sponsorenbeiträgen war für die SMA klar. Zudem lag von der Raiffeisenbank Oberes Rheintal eine Zusicherung über die Gewährung einer Hypothek von max. Fr. 500 000 vor. Voraussetzung wäre die Begründung von Stockwerkeigentum gewesen, bis die Bauschuld getilgt ist. Auch das notwendige Reglement war bereits erstellt. Da die Entwicklung der Sponsorenbeiträge erfreulich war und um die Kosten für die Stockwerkeigentums-Begründung sowie die Hypothekenzierung zu sparen, wurde davon abgesehen. In diesen Verträgen war vorgesehen, dass die Büroräumlichkeiten der MSO der SMA zugewiesen werden. Folglich wären die Mietzinseinnahmen der SMA zugestanden, die damit die Restschuld getilgt hätte.
- Der Stadtrat, die Schulräte, die Geschäftsprüfungskommission der Stadt, das Amt für Gemeinden des Kantons St. Gallen und das Bildungsdepartement hatten davon Kenntnis. Deshalb wurde der Mietzins für die Tilgung der Restschuld verwendet (siehe Gutachten Bürgerversammlung vom 28. November 2013, Seite 64).

6. Begründung Benutzungsgebühren

Dass Verhandlungen über fünf Jahre dauern, ist speziell. Die verschiedenen Standpunkte der Partner über die Ausgestaltung des Eigentums, des Unterhalts und der Folgekosten waren sehr unterschiedlich. Der Stadtrat wollte die zukünftigen Kosten optimieren. Die übrigen Partner waren der Ansicht, dass sie die Räumlichkeiten unter dem Aspekt des hohen Eigenmittelanteils unentgeltlich nutzen können, wie dies bei anderen Vereinen für Gebäude und Anlagen der Stadt der Fall ist. Zudem bestanden rechtliche Unsicherheiten über die Ausgestaltung der Verträge und die Basis der Benutzungsgebühren (siehe Gutachten Bürgerversammlung vom 28. November 2013, Seiten 74/75).



Die Stadt verzichtet auf die Erhebung der Benutzungsgebühren der Schulen und der SMA. Bei der SMA vor allem unter Berücksichtigung und Wertschätzung der ausserordentlichen Leistungen vor und während des Baus des Musikhauses, der erbrachten Sponsorenbeiträge von Fr. 953 900, aber auch im Sinne der Gleichberechtigung mit anderen Vereinen der Stadt. Auch die Schulen leisteten Finanzierungsbeiträge von Fr. 950 000 (siehe Gutachten Bürgerversammlung vom 28. November 2013, Seite 74).

7. Rechtliches

• Bauabrechnung

Der Stadtrat hat die Bauabrechnung Musikhaus Chunrat am 14. Oktober 2013 genehmigt. Sie liegt vom 27. April 2014 bis 14. Mai 2014 bei der Stadtkanzlei, Rorschacherstrasse 1, Altstätten auf und kann beim Frontoffice (3. OG) oder bei der Stadtkanzlei (1. OG) persönlich oder schriftlich bezogen werden (Telefon 071 757 77 04). Weitere Ausführungen finden Sie im Gutachten der Bürgerversammlung vom 28. November 2013, Seite 63. Die Bauabrechnung muss der Bürgerversammlung nicht unterbreitet werden. Sie ist Bestandteil der Jahresrechnung.

• Einnahmeverzicht

Für den Einnahmeverzicht der Mietzinsen und Benutzungsgebühren Dritter in der Zeit 2008 bis 2013 im Betrage von Fr. 99 501.65 liegt weder ein Entscheid des Stadtrats noch der Bürgerversammlung vor. Dies gilt auch für den Einnahmeverzicht von Fr. 296 125 für die Benutzungsgebühren der SMA in der Zeit von 2008–2013.

• Einheit der Materie

Mit der Vorlage dieses Gutachtens zur Regelung der Vergangenheit Musikhaus Chunrat ist die Einheit der Materie gewahrt. Sämtliche rechtlich relevanten Informationen waren bereits im Gutachten vom 28. November 2013 enthalten. Damals stellte der Stadtrat Anträge für die Zukunft.

Die Anträge des Gutachtens vom 28. November 2013 und die Anträge dieser Vorlage bedingen sich nicht gegenseitig. Mit den gestellten Anträgen werden die in den Rechnungsjahren 2008 bis 2013 getätigten Verbuchungen bestätigt. Sie bewirken keine Korrekturbuchungen in den jeweiligen Jahresrechnungen. Sie stellen auch keine neuen Kredite dar, sondern die Entscheide der Verantwortlichen während der Umsetzung des Musikhauses werden bestätigt.

• Kompetenzebene

Da der Grundsatzentscheid an der Bürgerversammlung vom 30. November 2006 erfolgte, sind auch diese Entscheide durch die Bürgerversammlung vorzunehmen.

8. Schlussfolgerungen

Der Stadtrat, die Geschäftsprüfungskommission, die externe Revisionsstelle und das Amt für Gemeinden hatten Wissen von der Verbuchung der Mietzinseinnahmen, auch über die externen Revisionsberichte. Sie duldeten dies.

• Grundsätzliches

Bereits mit der Vorlage des Gutachtens an die Bürgerversammlung vom 28. November 2013 waren die Buchungen getätigt, die Jahresrechnungen 2008 bis 2012 und die Abrechnung genehmigt, der gesamte Werdegang sowie die Entscheide der Umsetzung offen dargelegt und die Anträge für die Zukunft gestellt. Auch die Jahresrechnungen 2008 bis 2012 der Stadt Altstätten sind genehmigt. Analog den Entscheiden für die Zukunft, ist auf die Erhebung der Benutzungsgebühren sowohl bei der SMA als auch den Schulen für 2008 bis 2013 zu verzichten.

• Verwendung Mietzinseinnahmen

Die Verwendung der Mietzinseinnahmen zur Abschreibung der Restschuld erfolgte in erster Linie, um weitere Kosten für die geplante Stockwerkeigentumsbegründung zu sparen. Bei dieser Option hätte die SMA die Mietzinsen der MSO erhalten und so die Restschuld abzahlen können.

• Benutzungsgebühren SMA

Das Amt für Gemeinden verlangte Sponsorenbeiträge von 20% der Aufwendungen, was Fr. 608 600 ausmacht. Geleistet wurden Fr. 953 900. Ohne diese wichtige Barfinanzierung der MSO und SMA wäre das Projekt nie realisiert worden (siehe Gutachten Bürgerversammlung vom 28. November 2013, Seite 75).

Die von der SMA und der MSO gesammelten Sponsorenbeiträge betragen Fr. 953 900. Dies entspricht 31,3% der Baukosten. Der Anteil der SMA an den genutzten Räumen macht unter Berücksichtigung der errechneten Mietwerte 34,4% aus. Es wäre mehr als stossend, wenn die SMA ihre Räume praktisch selbst finanziert und dann der Stadt für diesen geschaffenen Wert pro Jahr eine Benutzungsentschädigung von Fr. 51 500 entrichten müsste, zumal die Stadt dank dieser Barbeiträge Abschreibungen und Zinsen (Kapitalfolgekosten) von Fr. 50 000 während 25 Jahren spart, was nahezu dem errechneten Mietwert entspricht. Diese einmalige Leistung ist zu würdigen und zu wertschätzen. Deshalb verzichtet die Stadt auch auf die Benutzungsentschädigung der SMA für die Zeit 2008 bis 2013 (siehe Gutachten Bürgerversammlung vom 28. November 2013, Seite 76).

Über den Einnahmeverzicht von Fr. 296 125 entscheidet die Bürgerversammlung.

• Benutzungsgebühren Schulen

Die PSA und die OSA finanzierten die von ihnen benötigten Räume mit einem Baukostenanteil von Fr. 950 000 selbst.

Die errechneten Benutzungsgebühren der Schulen von Fr. 354 775 für die Zeit von 2008 bis 2013 bedeuten praktisch ein Nullsummenspiel. Einerseits hätten sie diese Benutzungsgebühren der Stadt zu entrichten, andererseits müssten sie hierfür der Stadt wieder für den Steuerbedarf anmelden. Deshalb ist von einem Bürgerschaftsentscheid abzusehen. Diese Vorgehensweise wird vom Finanzausgleich mitgetragen.

9. Antrag

Geschätzte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Der Stadtrat Altstätten beantragt Ihnen zu beschliessen:

- 1. Der Einnahmeverzicht von Fr. 99 501.65 für die Zeit von 2008 bis 2013 gegenüber der SMA wird genehmigt.**
- 2. Der Einnahmeverzicht von Fr. 296 125 der Benutzungsgebühren der Stadtmusik Altstätten für die Zeit von 2008 bis 2013 wird genehmigt.**

Altstätten, 31. März 2014

Stadt Altstätten
Stadtrat

Reto Walser
Vize-Stadtpäsident

Yvonne Müller
Stadtschreiberin