



Bericht Beurteilung von Finanzierungs- und Realisierungsoptionen der Schulhauserweiterung Bellmund

12. März 2026
Gemeinde Bellmund

Werte teilen - Zukunft gestalten

IBDO

Management Summary 1/2

Die Gemeinde steht als öffentlich-rechtliche Institution vor der Herausforderung aufgrund gestiegener Bedürfnisse, neuen Schulraum zu bauen. Die Finanzierung von zusätzlichem Schulraum sollte längerfristig bestmöglich sichergestellt werden können.

Dazu wurden verschiedene Finanzierungsvarianten untersucht, die mögliche mittel- bis langfristige Chancen, Risiken und finanzielle Konsequenzen abbildet.

Folgende Arbeitsergebnisse können verkürzt wie folgt präsentiert werden.

- ▶ Die Ergebnisse der Fortschreibung der bestehenden Finanzplanung ohne Steuerfusserhöhung: Eine Erhöhung der Steueranlage zur Finanzierung der geplanten Investitionen wäre notwendig. Auch ohne die Investitionstätigkeit ist das Eigenkapital innerhalb der nächsten rund 10 Jahre aufgebraucht (strukturelles Defizit). Eine Erhöhung der Steueranlage auf 1.50 wäre voraussichtlich erforderlich, um die Nettoschuld und die Eigenkapitalsituation auf einem gesunden Niveau (Reserven von mindestens 5-6 Steuerzehnteln) zu halten.
- ▶ Verkauf der Elektrizitätsanlage in Bellmund: Ein Liquiditätszufluss von maximal CHF 1.3 Mio. (Stand Anlagenwerte 2024) wäre zu erwarten. In der Erfolgsrechnung wäre aus dem Verkauf ein Gewinn im Umfang der Spezialfinanzierung Elektrizitätsanlage zu erwarten (abhängig von der anzuwendenden Verbuchungsmethodik). Der Wegfall der Gewinnausschüttungen ist nicht abgebildet. Dies könnte allenfalls einen positiveren Effekt kompensieren.
- ▶ Verkauf von Bauland der Parzelle Nr. 920 im Gebiet Stöcklere an einen externen Dritten: Aus dem Verkauf der Parzelle 920 ergibt sich ein einmaliger Liquiditätszufluss im Umfang des Verkehrswerts von rund CHF 7.5 Mio. Zudem wurden folgende Annahmen getroffen: Zusätzliche Einwohnerinnen und Einwohner und mehr schulpflichtige Kinder. Dadurch erhöht sich der Transferaufwand, aber auch der Steuerertrag. Bis zum Ende der Planperiode wurde mit Eigenkapital- und Verschuldungswerten gerechnet, die um rund CHF 5 Mio. besser ausfallen. Trotzdem wäre das Eigenkapital bis ins Jahr 2035 vollständig aufgebraucht. Die positiven Auswirkungen eines Verkaufs der Parzelle 920 sind nicht ausreichend, um eine Steuerfusserhöhung bzw. weitere Massnahmen längerfristig abzuwenden.

Management Summary 2/2

- ▶ Als andere Variante wird die Parzelle Nr. 920 im Baurecht an einen Investor vergeben: Anstelle des einmaligen Erlöses aus dem Verkauf der Parzelle entlasten die jährlichen Einnahmen aus Baurechtszinsen die Erfolgsrechnung. Weitere Annahmen in Bezug auf die Entwicklung der Einwohnerzahl sind identisch wie beim Verkauf. Es ergeben sich positivere Kennzahlen. Das Eigenkapital wird auch bei dieser Variante aufgebraucht, jedoch erst später und der Nettoverschuldungsquotient erhöht sich. Längerfristig wäre wohl auch hier eine Steuererhöhung nötig.
- ▶ Vorzeitige Auflösung von bestehenden Baurechten für Reihenhäuser auf der Parzelle ehemals Nr. 921: Der Verkauf der Parzelle ehemals Nr. 921 hätte einen Liquiditätszufluss im Umfang des realisierten Verkehrswerts (Annahme CHF 2.1 Mio.), verbunden mit einem realisierten Buchgewinn von CHF 1.6 Mio., zur Folge. Die Wirkung auf die Finanzkennzahlen liegen in einem vergleichbaren Rahmen wie beim Verkauf des Elektrizitätswerks und reichen nicht aus, um eine Steuerfusserhöhung bzw. weitere Massnahmen abzuwenden.
- ▶ Möglicherweise könnte die Parzelle Nr. 920 bebaut und dazu günstiger Wohnraum im Rahmen eines Genossenschaftsmodells angeboten werden: Aufgrund der üblicherweise von Gemeinwesen oder Non-Profit-Organisationen gestellten Startkapitals bzw. der Einlage eines Grundstücks dürfte ein Genossenschaftsmodell mit erheblichen Kosten für die Gemeinde verbunden sein. Es handelt sich daher nicht um eine Massnahme, mit der die Gemeindefinanzen unmittelbar verbessert werden können. Zudem wäre das Modell zur zuverlässigen Abbildung der Auswirkungen zu konkretisieren, nachdem die erforderlichen Grundsatzentscheide getroffen wurden.
- ▶ Beim Public Private Partnership von Schulhausbauten handelt es sich um ein Finanzierungsmodell. Die effektiven Kosten sind von den verhandelten Konditionen abhängig. Aufgrund der grundsätzlichen Annahme der Gewinnorientierung möglicher Finanzierer ist bei diesem Modell im Vergleich zur Realisierung durch die Gemeinde nicht von tieferen Finanzierungskosten auszugehen.

Abschliessend kann beurteilt werden, dass die Varianten nicht nur aufgrund der finanziellen Aspekte, sondern auch aus der Optik der Nachhaltigkeit, Ideologie und Längerfristigkeit betrachtet werden müssen. Dazu wurden im Bericht mehrere SWOT-Analysen erstellt.

Inhaltsverzeichnis

Abbildungsverzeichnis	5
1 Ausgangslage	6
2 Methodische Ansätze	8
3 Arbeitsergebnisse	10
4 Handlungsempfehlungen	37
Schlussbemerkungen	38
Anhänge	39

Abbildungsverzeichnis

Abbildungen: Diverse IST-Situation und Finanzen allgemein	11-14
Abbildung 1: Auszug aus dem Zonennutzungsplan Nr. 920	19
Abbildung 2: Auszug aus dem Zonennutzungsplan ehemals Nr. 921	26
Abbildungen: Soll-Situation - finanzielle Auswirkungen im Rahmen des Finanzplans	33-35
Abbildung 3: Baulandpreise Wohnen Bellmund Bauland EFH	Anhang
Abbildung 4: Baulandpreise Wohnen Bellmund Bauland MFH	Anhang
Abbildungen: Finanzkennzahlen diverse Szenarien	Anhang

1) Ausgangslage

Ausgangslage des Auftrags

In Bellmund stehen grössere Herausforderungen an, da ein Mangel an zeitgemäsem Schulraum vorhanden ist. Den neuen Lernformen wird mit neuem Schulraum begegnet. Die Gemeinde ist attraktiv und wächst stark. Es ist mit ansteigenden Schülerzahlen zu rechnen.

Eine strategische Schulraumentwicklung wurde gestartet sowie eine Machbarkeitsstudie bezüglich Standorts auf dem bestehenden Schulhausareal erstellt. Ein Studienauftrag zur Anpassung der neuen Räumlichkeiten läuft und im Frühjahr 2026 wird ein Siegerprojekt erkoren. Eine Grobstudie hat Kosten des Projekts von rund 13 Mio. Franken (Informationsstand 3. März 2026) veranschlagt. Die Finanzierung ist herausfordernd und hätte eine Steuererhöhung zur Folge, da die Folgekosten nicht aus dem direkten Finanzhaushalt finanziert werden könnten.

Mögliche Finanzierungsformen wurden sowohl vom Gemeinderat entwickelt als auch aus der Bevölkerung adressiert. Diese Finanzierungsformen müssen geprüft werden damit eine optimale Entscheidungsgrundlage für die Gemeindeversammlung beziehungsweise die beschlussfassenden Gremien vorliegt.

Konkret handelt es sich um folgende Varianten:

- ▶ Verkauf der Elektrizitätsanlage in Bellmund, die sich im Eigentum der Gemeinde Bellmund befindet.
- ▶ Verkauf von Bauland der Parzelle Nr. 920 im Gebiet Stöcklere an einen externen Dritten (Investor), damit eine Wohnüberbauung realisiert werden kann oder als andere Variante wird ein Baurecht an einen Investor vergeben.
- ▶ Vorzeitige Auflösung von bestehenden Baurechten für zwei Reihenhäuser auf der Parzelle Nr. 921, wobei die Verträge noch bis Ende Oktober 2053 laufen und Baurechtszinsen realisiert werden. Den aktuellen Baurechtnehmern wird der Boden verkauft und die Gemeinde verzichtet auf den späteren Heimfall der Einfamilienhäuser.
- ▶ Möglicherweise könnte die Parzelle Nr. 920 bebaut werden und dazu günstiger Wohnraum im Rahmen eines Genossenschaftsmodells angeboten werden. Eine Verknüpfung mit dem Schulhausprojekt ist zu prüfen.
- ▶ Ein Modell des Public-Private-Partnerships für die Schulhauserweiterung wird mit einem Investor umgesetzt, wobei die Gemeinde Bellmund als Mieterin der Räumlichkeiten auftritt.

1) Ausgangslage

Zielsetzung des Auftrags

Die Ziele dieses Auftrags lassen sich wie folgt darstellen:

- ▶ Durchführung einer externen Analyse der Finanzierungs- und Realisierungsvarianten und die mögliche Erweiterung anderer Vorschläge.
- ▶ Ausarbeitung von Vor- und Nachteilen der verschiedenen Varianten.
- ▶ Ermittlung von Aussagen dazu, ob die verschiedenen Finanzierungs- und Realisierungsvarianten zielführend und weiterzuempfehlen sind.
- ▶ Hierbei wird ebenfalls gewünscht, dass mögliche Beispiele von anderen Gemeinden erörtert werden.
- ▶ Dazu sollen nachfolgende finanzielle Auswirkungen für die nächsten Jahre im Investitions- und Finanzplan aufgezeigt werden, wobei die Basis bei einem Investitionsvolumen von CHF 13 Mio. liegt und die Realisierungsphase von 2028 bis 2030 vorgesehen ist.
- ▶ Dazu soll das Modell die vollumfängliche Fremdfinanzierung der Investitionen vorsehen.
- ▶ Zudem sollen die Folgekosten über den Finanzhaushalt finanziert werden und die Konsequenzen einer Steuererhöhung aufgezeigt werden.
- ▶ Die Wirkung des Basismodells soll verglichen werden mit verschiedenen Varianten, die vorliegen und die Veränderungen aufzeigen. Dies auch im Rahmen von realistischen Verkaufs- oder Ertragserlösen, ausgehend von verschiedenen Varianten.

Abgrenzungen und Disclaimer

Dieser Bericht fokussiert sich im Wesentlichen auf die vorgeschlagenen Finanzierungsvarianten, wobei sich die Grundbasis auf eine Fremdfinanzierung bzw. Finanzierung des Schulhauserweiterungs-Projekts mit einem Investitionsvolumen von 13 Millionen Franken basiert.

Die Varianten zur Finanzierung entsprechen Feststellungen und Einschätzungen von BDO und können sich aufgrund der politischen und finanziellen Entwicklungen in den nächsten Jahren verändern. Diese sind nicht verbindlich und zeigen nur eine mögliche Marschrichtung auf.

2) Methodische Ansätze

Dokumentenanalyse

BDO hat in einem ersten Schritt verschiedene Grundlagedokumente (von der Auftraggeberin bereit gestellt) gesichtet und analysiert. Mittels der Dokumentenanalyse sollten einerseits erste Erkenntnisse gewonnen und andererseits die Basis für die weiterführenden Analysen gelegt werden. Zu den zentralen Unterlagen gehören:

- ▶ Elektrizitätswerk EAB, Portfolioberichte 2027-2030 und Anlagespiegel per 31.12.2024
- ▶ Elektrizitätswerk EAB, Gewinnablieferung - Mehrjahresvergleich 2016-2025
- ▶ Elektrizitätswerke EAB, Abgaben an Gemeinde, Mehrjahresvergleich 2016-2024
- ▶ Übersicht Pachtverträge und Verzeichnis Liegenschaften
- ▶ Baurechtszinsen - Mehrjahresvergleich 2020-2025
- ▶ Baurechtsvertrag - Vorlage
- ▶ Schlussbericht Machbarkeitsstudie ZPP1, Stöcklere
- ▶ Parzelle 920 - Neubewertung per 2016, 2021 und 2026 - Sitzungsauszüge GV, Fiko und Gemeinderat
- ▶ Parzelle 920 - Lanz Architekten, Liegenschaftsbewertung Verkehrswert 2011
- ▶ Reglement über die Spezialfinanzierung von ausserordentlichen Einnahmen
- ▶ Finanzplan 2025-2030
- ▶ Bilanz, Erfolgsrechnung und Investitionsrechnung 2024

Nach der Sichtung dieser Grundlagedokumente wurden die ersten Erkenntnisse gesammelt und für die Kick-off-Sitzung bereitgestellt, die daraus entstandenen ersten Fragen adressiert und beantwortet.

Der Finanzplan sowie die Bilanz und Erfolgsrechnung wurden als Basisdokumente zur Erarbeitung des Finanzplans verwendet. Alle übrigen Dokumente flossen in die Überlegungen zur Erkenntnisgewinnung für die Arbeitsergebnisse ein.

Hintergrundgespräche

Im Rahmen dieses Auftrags wurden keine expliziten Interviews geführt. Im Rahmen von Hintergrundgesprächen wurden jedoch Informationen bei sachverständigen Personen eingeholt.

Die Hintergrundgespräche haben BDO dazu gedient, zusammen mit dem Projektausschuss und dem Leiter des Elektrizitätswerkes detaillierte Fragen zu beantworten und den politischen und finanziellen Gesamthintergrund zu ermitteln. An den physisch durchgeführten Hintergrundgesprächen nahmen nebst BDO folgende Personen teil:

- ▶ Matthias Gygax, Gemeindepräsident
- ▶ Martin Leu, Gemeinderat Ressort Volkswirtschaft und Soziales
- ▶ Thomas Trafelet, Gemeinderat Ressort Finanzen, Präsident Finanzkommission
- ▶ Regula Mori, Finanzverwalterin
- ▶ Christoph Senti, Betriebsleiter EAB

2) Methodische Ansätze

SWOT-Analyse

Die SWOT-Analyse ist ein bewährtes Werkzeug, um eine strategische Entscheidungsgrundlage zu entwickeln. Wir haben somit einen Überblick über Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken oder Gefahren dargestellt.

Dazu haben wir die uns zur Verfügung stehenden Grundlagen gegenübergestellt.

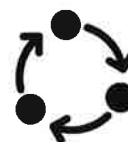
Feststellungen und Validierungen

Nach Abschluss der Analyse nahm BDO eine übergeordnete Beurteilung zu den relevanten Fragestellungen dieses Auftrags vor. Im Rahmen dieser Arbeiten wurden die Feststellungen BDO-intern sowie mit dem Projektausschuss plausibilisiert, verifiziert und validiert.

Die Informationen wurden abschliessend verdichtet als Feststellungen dargestellt. Die Arbeiten wurden im Zeitraum vom 1. Dezember 2025 bis 24. Februar 2026 durchgeführt. Der vorliegende Bericht bezieht sich folglich auf den Kenntnisstand vom 24. Februar 2026.

3) Arbeitsergebnisse

3.1 IST-Situation Finanzplan und Finanzen allgemein



Vorgehen, Grundlagen und Annahmen

Unsere Einschätzungen zur finanziellen IST-Situation und zur finanziellen Entwicklung basieren auf der Finanzplanung 2025 - 2030, die vom Gemeinderat am 15. September 2025 genehmigt und anlässlich der Gemeindeversammlung vom 25. November 2025 zur Kenntnisnahme vorgelegt wurde.

Die Eckwerte der Finanzplanung des allgemeinen (steuerfinanzierten) Haushalts wurden durch BDO bis ins Planjahr 2040 fortgeschrieben. Da die Abschreibungen und Zinsen dazu für die gesamte Planperiode in vereinfachter Form berechnet wurden, weichen die Ergebnisse der Planjahre bis 2030 in unwesentlichem Umfang von den in der Finanzplanung der Gemeinde ausgewiesenen Werten ab. Die von uns fortgeschriebene Finanzplanung bildet nur den steuerfinanzierten Teil ab. Beim Basisszenario (Annahme vollständige Finanzierung durch Steuerhaushalt) wurde die Fortschreibung sowohl mit unveränderter Steueranlage (Szenario 0) als auch mit einer Erhöhung der Steueranlage von 1.30 auf 1.50 (Szenario 1) vorgenommen.

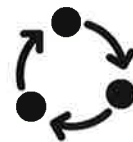
Um die Finanzlage konsistent mit den Erkenntnissen aus einem möglichen Verkauf der Parzelle 920 abzubilden, wurde auch bei den Basisszenarien die Aufwertung der Parzelle auf den ermittelten Verkehrswert abgebildet (2027). Für diese Szenarien wurde mit folgenden weiteren Annahmen gerechnet:

Parameter	Annahmen
Bevölkerungsentwicklung	Stand 31.12.2025: 1'803 Einwohner Wachstum um jährlich 1.3 % bis 2032, danach 1.0 % (2030 1'923 EW, 2035 2'033 EW, 2040 2'137 EW)
Steueranlage Einkommens- und Vermögenssteuer / Gewinn- und Kapitalsteuer juristische Personen	Szenario 0): 1.30 (unverändert) Szenario 1): 1.50 ab 2027
Wachstum Steuerkraft (Einkommens- und Vermögenssteuer und Steuern juristische Personen)	Ab 2031 0.5 % pro Jahr (aufgrund der bereits hohen Steuerkraft am unteren Ende der Bandbreite eingesetzt). Zusätzlich wurde das Basisszenario mit einer Wachstumsannahme von 1.0% / 1.5% gerechnet. Die Kennzahlen sind in Kapitel 3.8 dargestellt.
Finanzausgleich	Aufgrund der Komplexität keine detaillierte Berechnung - Fortschreibung nach den allgemeinen Wachstumsfaktoren Transferaufwand und -ertrag
Personalaufwand	Anstieg um 1.5 % pro Jahr
Transferaufwand	Wachstum um 1.75 % pro Jahr (überproportional zur Bevölkerungsentwicklung aufgrund des zunehmenden Wachstums in den Bereichen Alter, Gesundheit (Restkosten), Bildung).
Abschreibungen	Gemäss Investitionsplanung
Sach- und übriger Betriebsaufwand sowie Erträge (ohne Steuern)	Anstieg um 1.0 % pro Jahr
Fremdkapitalzinssatz (auf gesamten Finanzverbindlichkeiten)	1.5 %

Bei diesen Werten handelt es sich um Annahmen über die zukünftige Entwicklung, die naturgemäss nicht zuverlässig vorhersehbar sind und Ermessensspielraum beinhalten.

3) Arbeitsergebnisse

3.1 IST-Situation Finanzplan und Finanzen allgemein



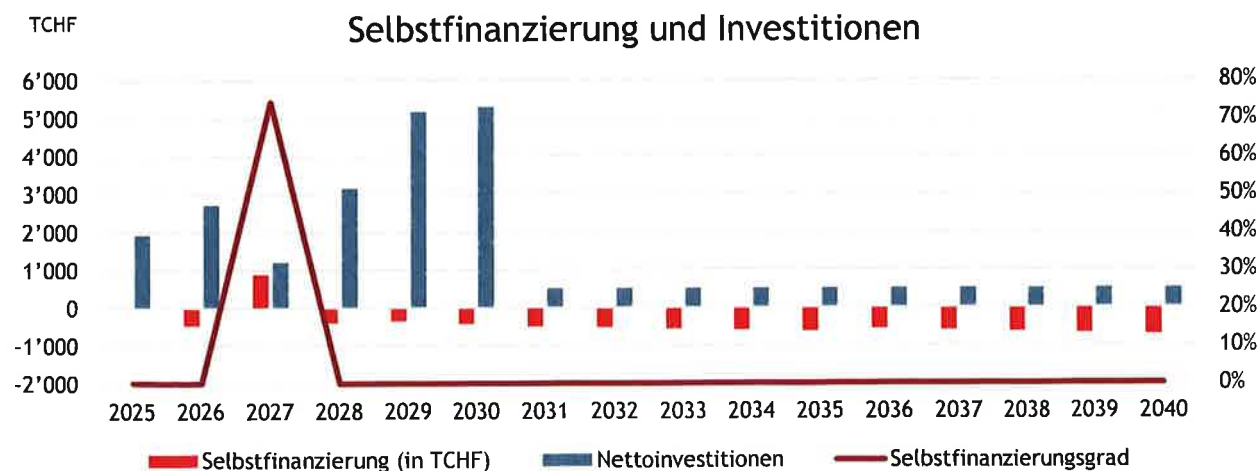
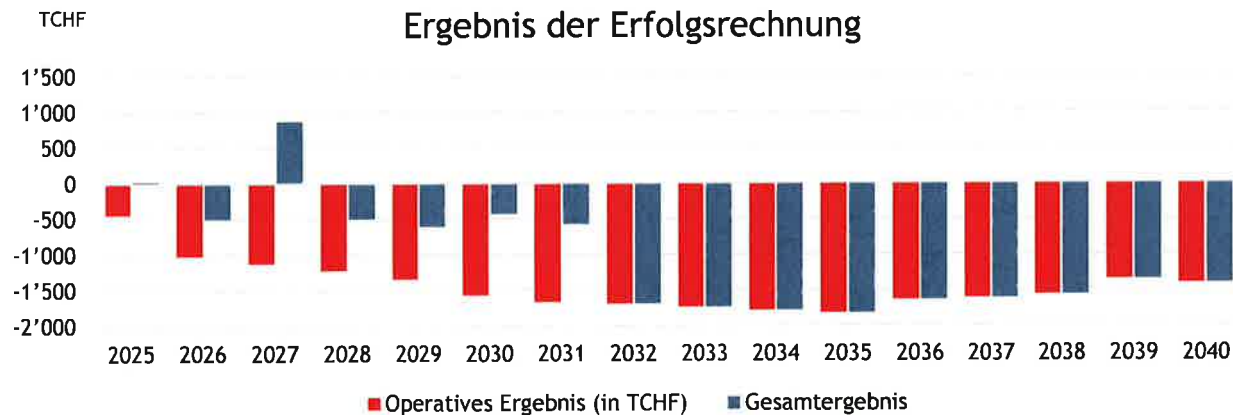
Zusammenfassung Investitionsprogramm

Das Investitionsprogramm des Finanzplans 2025 - 2030 wurde vom Gemeinderat erstellt. Es lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Abteilung / Projekt	Total	TCHF						2030 Später
		2025	2026	2027	2028	2029	2030	
0 Allgemeine Verwaltung (Sanierung Gemeindehaus)	2'900	1'400	1'500					
2 Bildung	15'620	343	845	1'080	3'052	5'000	5'300	
davon Schulanlage: Baukredit	13'000				3'000	5'000	5'000	
3 Kultur, Sport, Freizeit	67					67		
6 Verkehr und Nachrichtenübermittlung	865	100	370	125	100			170
7 Umweltschutz und Raumordnung	190	90				100		
Total Investitionen	19'642	1'933	2'715	1'205	3'152	5'167	5'300	170

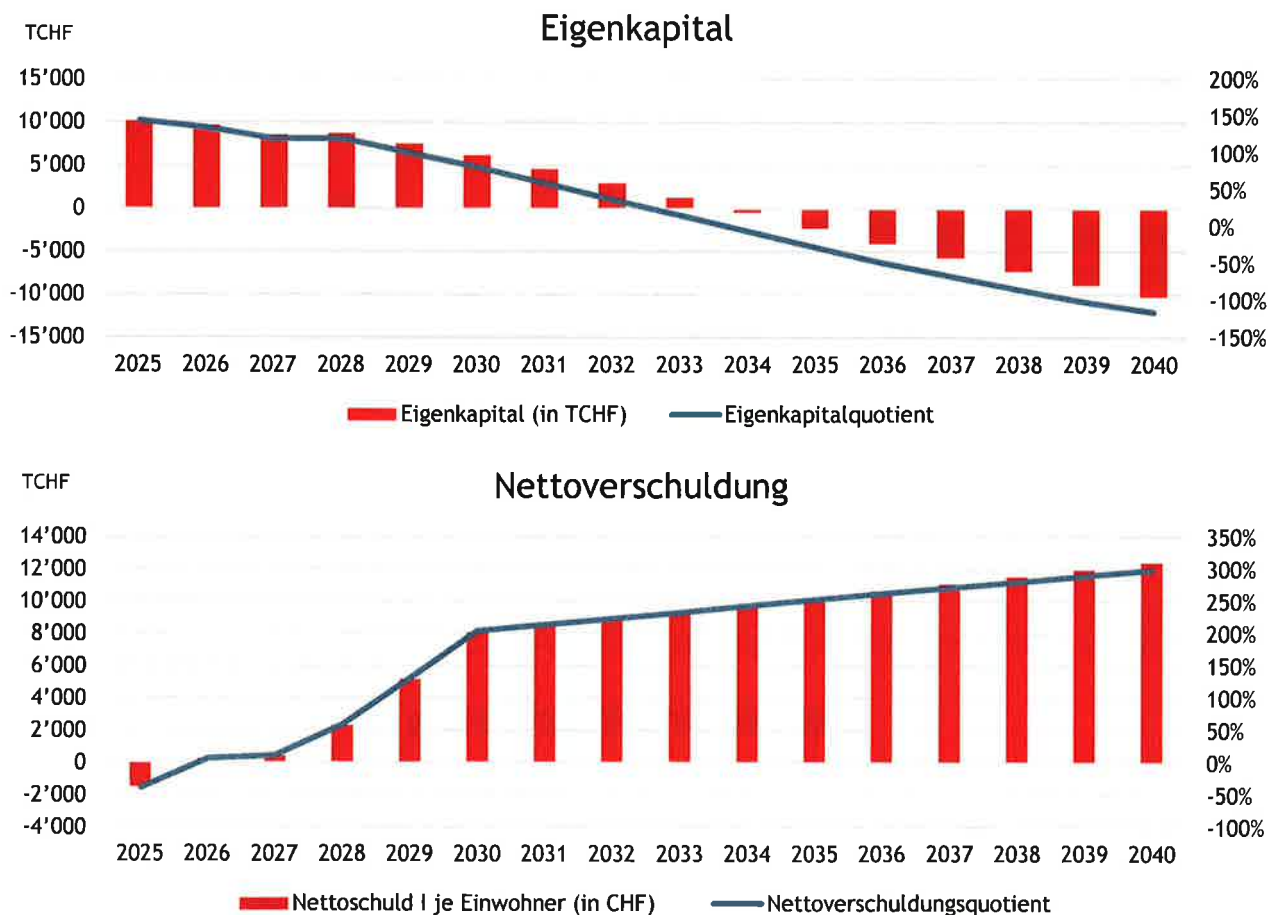
Für die Fortschreibung des Finanzplans wurde ab 2031 eine Pauschale für Investitionen von CHF 500'000 pro Jahr eingesetzt.

Finanzplanergebnisse Szenario 0 (nur steuerfinanzierter Haushalt)



3) Arbeitsergebnisse

3.1 IST-Situation Finanzplan und Finanzen allgemein



Beurteilung finanzielle Entwicklung Szenario 0 (ohne Steuererhöhung / Massnahmen)

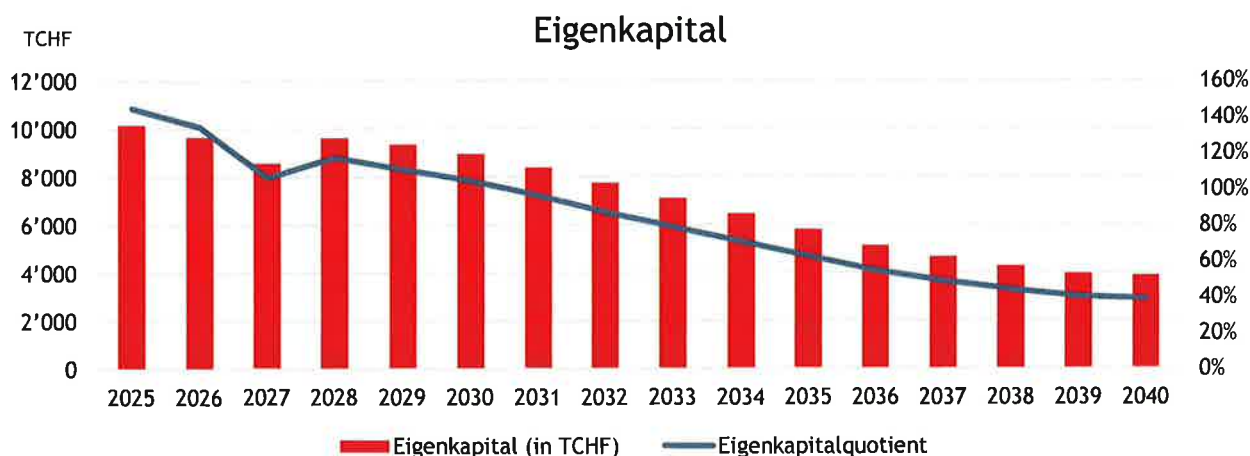
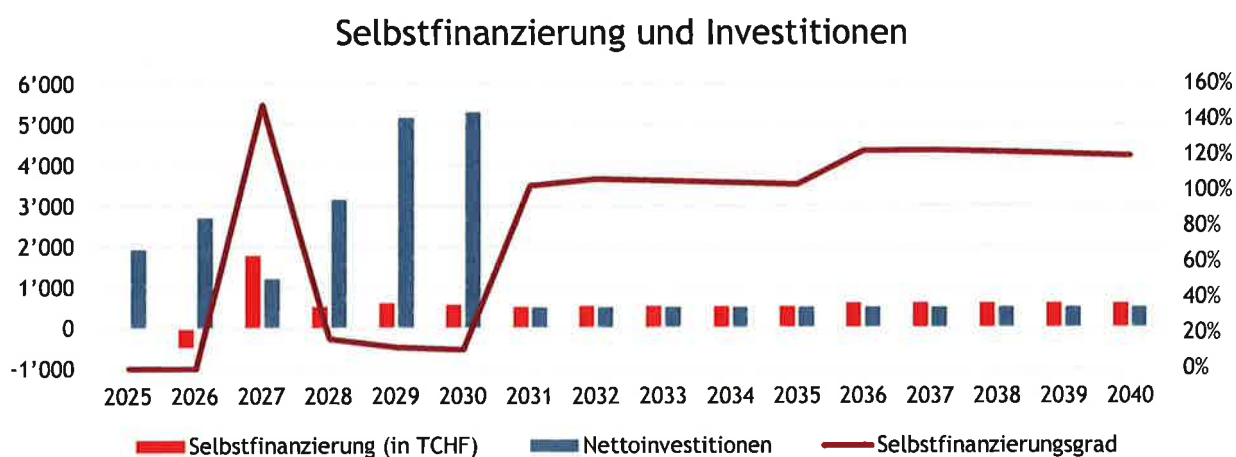
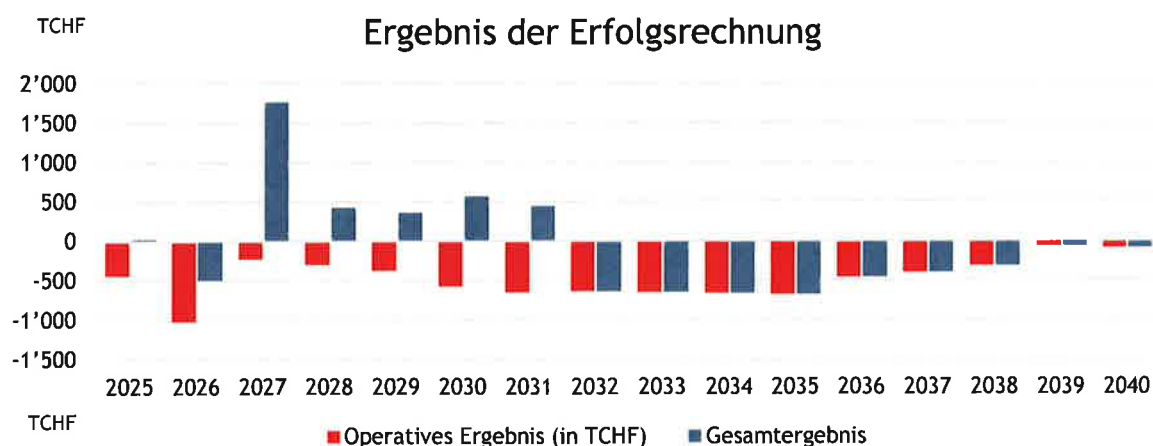
- ▶ Das Gesamtergebnis der Erfolgsrechnung ist ab 2026 negativ (mit Ausnahme des Jahres 2027, wo die Aufwertung der Parzelle 920 enthalten ist). Ohne die Entnahmen aus dem Eigenkapital, die im ausserordentlichen Ertrag enthalten sind, wäre das Ergebnis noch um rund CHF 0.5 Mio. schlechter, was im operativen Ergebnis dargestellt ist. Zusammen mit den Investitionsfolgekosten wird ein jährlicher Verlust von CHF 1.5 Mio. prognostiziert.
- ▶ Die Selbstfinanzierung ist im gesamten Planungszeitraum negativ. Dies bedeutet, dass keine eigenen Mittel zur Tötigung von Investitionen erwirtschaftet werden und eine Neuverschuldung aus dem operativen Betrieb resultiert.
- ▶ Die negativen Ergebnisse sind kurz- und mittelfristig verkraftbar, da die Gemeinde Bellmund eine gute Bilanzsituation aufweist und mit dem aktuell bestehenden Eigenkapital von CHF 10 Mio. ausreichend Reserven bestehen. Ca. im Jahr 2033 sind die Reserven aber vollständig aufgebraucht.
- ▶ Aktuell besteht ein Nettovermögen (Fremdkapital minus Finanzvermögen). Durch die negative Selbstfinanzierung und die Investitionen steigt die Verschuldung stark an und übersteigt 2030 das doppelte des Steuerertrags inkl. Finanzausgleich. Dies bedeutet einen Nettoverschuldungsquotient von über 200%, was als sehr hoch eingestuft wird (gemäss HRM2-Handbuch bis 150% genügend, über 150% schlecht).
- ▶ Auch mit einer höheren Wachstumsannahme bei der Steuerkraft von 1.0% p. a. ab 2031 (statt 0.5%) ergeben sich deutlich negative Ergebnisse und das Eigenkapital ist im Jahr 2034 aufgebraucht.

3) Arbeitsergebnisse

3.1 IST-Situation Finanzplan und Finanzen allgemein

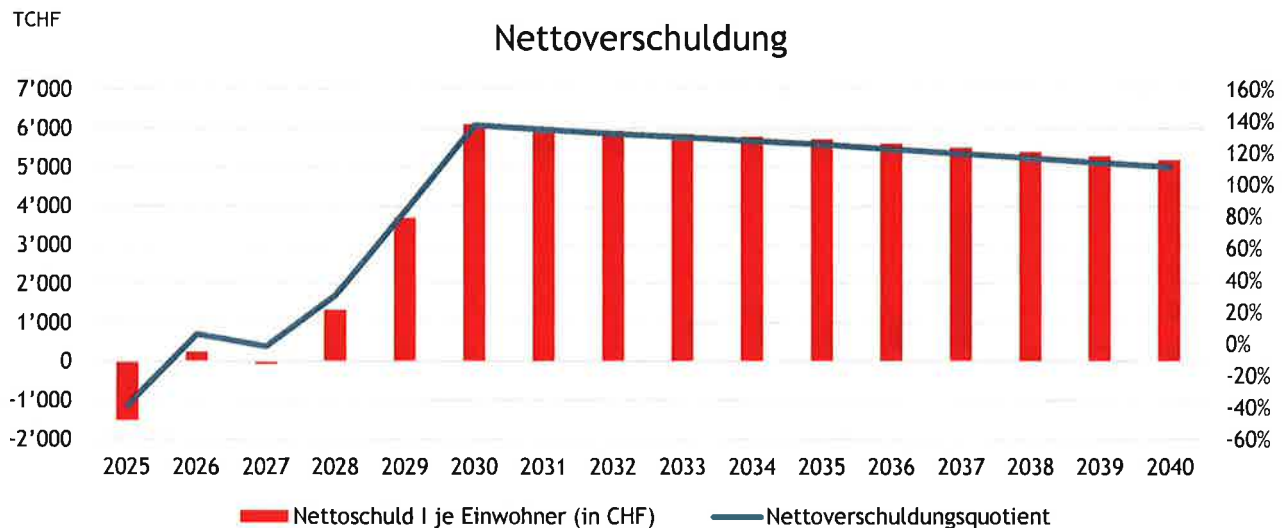
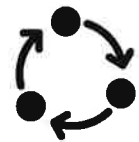


Finanzplanergebnisse Szenario 1 (Steueranlage 1.50) - nur steuerfinanzierter Haushalt



3) Arbeitsergebnisse

3.1 IST-Situation Finanzplan und Finanzen allgemein



Beurteilung finanzielle Entwicklung Szenario 1 (Erhöhung Steueranlage auf 1.50)

- ▶ Aufgrund der aktuell defizitären Erfolgsrechnung und der Investitionsfolgekosten resultieren auch bei Erhöhung der Steueranlage auf 1.50 negative Ergebnisse. Diese sind aber ausreichend durch Eigenkapital gedeckt.
- ▶ Die aktuell negative Selbstfinanzierung kann auf einen Wert von zwischen CHF 0.5 Mio. bis CHF 0.6 Mio. gesteigert werden. Durch das hohe Investitionsvolumen ist ein starker Anstieg der Verschuldung trotzdem unvermeidlich. Die Verschuldung kann aber nach dem Investitionszyklus ab 2031 stabilisiert und in der Tendenz wieder reduziert werden. Der Nettoverschuldungsquotient bleibt unter dem Schwellenwert von 150 %.

Fazit:

- Ohne eine Erhöhung der Steueranlage (bzw. weitere Massnahmen zur Verbesserung der Finanzlage) sind die geplanten Investitionen finanziell nicht tragbar.
- Auch wenn die geplanten Investitionen nicht oder in reduziertem Umfang realisiert werden, ist das bestehende Eigenkapital innert rund 10 Jahren aufgebraucht, da ein strukturelles Defizit besteht.
- Unter Annahme einer Erhöhung der Steueranlage (natürliche und juristische Personen) auf 1.50 kann die Nettoschuld und die Eigenkapitalsituation auf einem hohen Niveau gehalten und die Schulden tendenziell wieder abgebaut werden.
- Das Eigenkapital reduziert sich auch mit der Erhöhung der Steueranlage, beträgt aber 2040 immer noch knapp CHF 4 Mio., was mit den aktuellen Legislaturzielen 2023-2026 (Zielwert Bilanzüberschuss von mindestens 5 Steuerzehnteln = rund CHF 2.5 Mio.) vereinbar ist. Die finanzielle Entwicklung wird trotz der starken Investitionstätigkeit als tragbar eingeschätzt.

3) Arbeitsergebnisse



3.2 IST-Situation Verkauf Elektrizitätsanlage

Ausgangslage zur Elektrizitätsanlage

Die Elektrizitätsanlage Bellmund EAB ist der kommunale Stromversorger der Gemeinde Bellmund im Kanton Bern. Sie betreibt das lokale Stromnetz und ist für die strategischen Entscheidungskompetenzen, Investitionen und den Stromeinkauf verantwortlich.

Das Unternehmen versorgt das Gemeindegebiet Bellmund mit elektrischer Energie und ist für den Ausbau und die Verstärkung der Infrastruktur, wie etwa am Hohlenweg, zuständig. Das Stromnetz ist vollständig im Besitz der Gemeinde Bellmund; ein Alleinstellungsmerkmal ist die lokale Eigenständigkeit in Entscheidung und Betrieb. In Bellmund besteht aktuell ein Einheitstarif, wobei nur ein Abnehmer auf dem freien Markt besteht. Bis vor rund vier Jahren wurde die Geschäftsführung eigenständig betrieben. Heute übernimmt diese Aufgabe die EWV Port. Somit ist die operative Führung gewährleistet und bedingt keine speziellen Massnahmen.

Das Eigentum einer Elektrizitätsanlage wie hier die Elektrizitätsanlage in Bellmund bringt einige Vor- aber auch Nachteile mit sich, die sich wie folgt aufzeigen lassen:

Vorteile im Gemeindebesitz

- ▶ Gewinne aus dem Netzbetrieb verbleiben in der Gemeinde. Abschöpfungen in den allgemeinen Haushalt können (im Rahmen der regulatorischen Vorgaben) vorgenommen werden (in den Jahren 2016 bis 2022 durchschnittlich rund CHF 50'000 Gewinnabschöpfung, 2023 Verlustdeckung von CHF 476'000).
- ▶ Die Gemeinde hat direkte Kontrolle über die lokale Energiewende und kann den Ausbau erneuerbarer Energien gezielt fördern.
- ▶ Lokale Anlagen können die Unabhängigkeit von grossen Energiekonzernen erhöhen und die Einbindung lokaler Unternehmen stärken.
- ▶ Kundenorientiertes Denken und eigene Tarife für die Einwohnerinnen und Einwohner von Bellmund.

Nachteile im Gemeindebesitz

- ▶ Die Instandhaltung der Infrastruktur erfordert Investitionen.
- ▶ Der Betrieb komplexer Netze erfordert spezialisiertes Fachpersonal, das für kleine Gemeinden schwer zu gewinnen ist.
- ▶ Gemeinden müssen strengen nationalen Gesetzen und Regulierungen folgen.
- ▶ Gemeindebetriebe arbeiten vielleicht weniger effizient als private Unternehmen, was langfristig die Strompreise erhöhen könnte.
- ▶ Gemäss den Regelungen der Spezialfinanzierung Elektrizität kann die Gemeinde zwar eine Gewinnabschöpfung zugunsten des allgemeinen Haushalts vornehmen. Hingegen trägt sie auch ein Verlustrisiko (bspw. im Jahr 2023, als der steuerfinanzierte Haushalt eine Defizitdeckung von CHF 476'000 verbuchen musste).

3) Arbeitsergebnisse

3.2 IST-Situation Verkauf Elektrizitätsanlage



Regulatorische Anpassungen im Markt - allgemeine Einschätzung des Umfeldes

Da die regulatorischen Anforderungen in den letzten Jahren stark gewachsen sind, benötigt es grosses Fachwissen, um diese Anpassungen und Anforderungen zu bewältigen. Für kleine Gemeinden wird es immer herausfordernder, eine eigene Elektrizitätsanlage zu betreiben und das Know-How im Gemeinderat zu sichern. Es wird seitens Betriebsführung und Gemeinderat jedoch eingeschätzt, dass das kommunale Werk trotz der regulatorischen Herausforderungen auch zukünftig effizient und professionell geführt werden kann, obschon der Gestaltungsspielraum der Gemeinde stark eingeschränkt ist. Ein wesentlicher Grund dafür sind die in der Region bestehenden und gut funktionierenden Kooperationen (Youtility, Betriebsführung durch EWV Port).

Konsequenzen bei einem möglichen Verkauf

Was würde bei einem möglichen Verkauf geschehen - würde der Strompreis für die Abnehmer steigen (Aussagen stützen sich auch auf Rückmeldungen aus den Hintergrundinformationen)?

- ▶ Tarife (Netz und Energie) in Bellmund waren in der Vergangenheit (bis zur Energiekrise) unter denjenigen der BKW, die Rückliefertarife an Stromproduzenten (Solaranlagen) hingegen höher. Dies wird auch für die Zukunft mit eigenständiger EAB als realistisch eingeschätzt. Zu erwähnen ist jedoch, dass grosse Investitionen ins Netz anstehen (bis 2030 CHF 2.4 Mio. Brutto, wobei diese voraussichtlich vom Bund subventioniert werden und daher deutlich tiefere Nettoinvestitionen erwartet werden). Bei aktuellen Nettoanlagewerten von CHF 1.3 Mio. ist mit einer entsprechenden Erhöhung der Netznutzungsgebühren der EAB zu rechnen.
- ▶ Da die Energiewende auf der untersten Netzebene stattfindet, müssen alle Elektrizitätswerke Investitionen tätigen und die Netzkosten werden allgemein steigen. Bei den Energiepreisen wird aufgrund der Marktentwicklung mittel- bis längerfristig mit sinkenden Preisen gerechnet (kurz- bis mittelfristig wieder auf Niveau 2010 / 2011).
- ▶ Als wesentlicher Grund für die bisher tieferen Tarife wird die höhere Anschlussdichte in Bellmund angegeben (tiefere Infrastrukturkosten pro Haushalt). Bei einem Verkauf wäre demnach vor allem aus diesem Grund mit gegenüber der Eigenständigkeit höheren Tarifen zu rechnen.
- ▶ Aufgrund der detaillierten regulatorischen Vorgaben in Bezug auf die Tarifikalkulation ist der Einfluss der Gemeinde auf die Tarife stark eingeschränkt, auch bei einem eigenen Energieversorgungsunternehmen.

Entscheidungen

Würde die EAB verkauft, müsste die Urnenabstimmung oder die Gemeindeversammlung darüber bestimmen. Ein grundsätzliches Quorum zum Verkauf besteht nicht, dabei ist das einfache Mehr massgebend.

3) Arbeitsergebnisse

3.2 IST-Situation Verkauf Elektrizitätsanlage



Einschätzungen für weitere Berechnungen (vgl. Soll ab Seite 33 ff.)

- ▶ Gestützt auf die zur Verfügung stehenden Grundlagen, ergeben sich folgende geschätzte Kennzahlen zur finanziellen Abbildung eines Verkaufs der EAB:
 - Verkauf der EAB zum Substanzwert (Nettoanlagevermögen): Gemäss unseren Befragungen anlässlich der Hintergrundgespräche beliefen sich die Angebote für die Übernahme eines kommunalen Elektrizitätswerks in jüngster Zeit in der Regel maximal auf die betriebswirtschaftlichen Anlagenwerte (Folge der regulatorischen Einschränkung der Gewinnerzielung), wobei Abzüge infolge bereits bestehender Energiebeschaffungsverträge wahrscheinlich sind. Die letzten verfügbaren Werte (per 31.12.2024) ergeben Nettoestwerte (regulatorisch) von CHF 1.33 Mio.
 - Wegfall der Gewinnabschöpfungen des steuerfinanzierten Haushalts: Im Finanzplan (Basisszenario) wurden keine Gewinnabschöpfungen prognostiziert. Gemäss Reglement über die Spezialfinanzierungen der Elektrizitätsanlage Bellmund EAB sind Gewinnablieferungen nur vorgesehen, soweit die Reserven der EAB den Wert von TCHF 400 überschreiten. Per 31.12.2024 weisen die Reserven einen tiefen Wert von TCHF 8 auf, bereits 2025 wird jedoch mit einer hohen Reservebildung gerechnet, und Ausschüttungen dürften zukünftig wieder möglich sein.

Ermittlung Gewinn aus Verkauf EAB	31.12.2024 TCHF
Anlagewerte Fibu	1'195
Anlagewerte regulatorisch	1'327
Buchgewinn aus Verkauf Anlagevermögen	132
Buchgewinn aus Ausbuchung Verpflichtung ggü. Spezialfinanzierung	43
Einmaleffekt Erfolgsrechnung (Gewinn) aus Verkauf EAB total	175

Fazit:

- Das Elektrizitätswerk könnte zu einem nicht verbindlichen Betrag von maximal TCHF 1'327 verkauft werden (31.12.2024). Dies würde zu liquiden Finanzmitteln in entsprechendem Umfang führen, die für die Finanzierung des Schulraumerweiterungsprojekts eingesetzt werden können.
- Die bis 2030 vorgesehenen Investitionen (CHF 2.4 Mio. brutto) würden wegfallen, wobei nicht nur die Zinskosten, sondern auch die Gewinnmarge darauf entfallen würden.
- Ein Verkauf des Elektrizitätswerks würde zum Verlust von Gewinnabschöpfungen für die Gemeinde führen.
- Insgesamt hätte ein Verkauf der EAB keine wesentlichen (positiven) Auswirkungen auf den Finanzplan des allgemeinen (steuerfinanzierten) Haushalts.
- Längerfristige Tendenzen auf dem Markt sind bezüglich der regulatorischen Vorschriften recht schwierig zu beziffern. Da ein eigenes Elektrizitätswerk für die Gemeinde auch anspruchsvolle strategische Führungsaufgaben und damit verbundene Risiken beinhaltet, ist grundsätzlich auch zu entscheiden, ob dies zum Kerngeschäft einer Gemeinde zählt.

3) Arbeitsergebnisse

3.2 SWOT-Analyse Verkauf Elektrizitätsanlage



- Für den Verkauf der Elektrizitätsanlage wird eine SWOT-Analyse erstellt, die wie folgt dargestellt werden kann:

Stärken

Daraus entstehende Liquidität kann anderweitig in der öffentlichen Verwaltung eingesetzt werden

Gemeinden haben Kernkompetenzen zu erfüllen und dies kann dazu führen, dass sie sich noch mehr darauf konzentrieren kann

Künftige Investitionen in die Elektrizitätswerke müssten nicht mehr antizipiert werden

Schwächen

Die Steuerung der Stromtarife kann nicht mehr vorgenommen werden

Die Tarife würden tendenziell zu Ungunsten der Strombezüger oder Eigenproduzenten angepasst

Die Gewinnabgaben brechen für den Finanzhaushalt weg und können so den positiven Verlauf der Gemeinderechnung nicht mehr beeinflussen

Chancen

Möglicherweise könnte ein externer Käufer neue Impulse bringen und Mehrwertinvestitionen vornehmen

Für die stetige Energiewende ist ein neuer Eigentümer verantwortlich und kann sich dem auch annehmen

Der Markt öffnet sich weiter und Synergien durch einen neuen Betreiber können möglicherweise noch besser genutzt werden als heute

Risiken

Möglicherweise ist mit politischem Widerstand zu rechnen

Allenfalls liegt die Gewinnoptimierung durch einen neuen Eigentümer höher als der mitbetrachtete ideelle Nutzen durch die Gemeinde

Ängste über eine Erhöhung des Energiepreises können möglicherweise aufkommen

3) Arbeitsergebnisse

3.3 IST-Situation Parzelle Nr. 920 - Verkauf



Ausgangslage

Das Gebiet «Stöcklere» befindet sich im südlichen Teil des Siedlungsgebiets von Bellmund und ist über die Quartierstrasse «Bodenacher» erschlossen.

Die Parzelle Nr. 920 liegt innerhalb der Überbauungsordnung ZPP 1 «Stöcklere», welche auf der im Zonenplan und Baureglement erlassenen Zone mit Planungspflicht (ZPP) 1 «Stöcklere» basiert.

Während der nördliche Teil der ZPP 1 bereits überbaut ist, blieb die Parzelle Nr. 920 im südlichen Teil unüberbaut und stellt eine Nutzungsreserve dar. Die unüberbaute Parzelle Nr. 920 befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Bellmund.

Die Parzelle umfasst eine Fläche von 10'281 m², ist gut erschlossen, hat einen guten Zugang und ist geografisch gut gelegen.

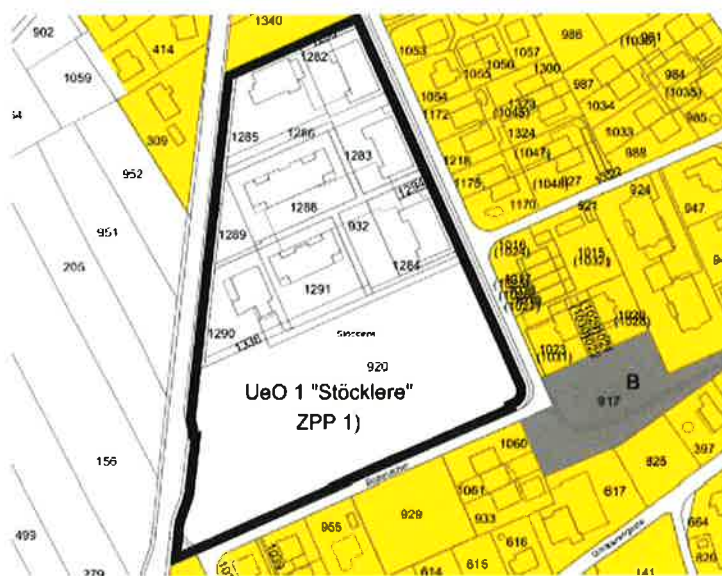


Abbildung Nr. 1: Auszug aus dem Zonennutzungsplan Art. 920

3) Arbeitsergebnisse

3.3 IST-Situation Parzelle Nr. 920 - Verkauf



Würde man das Land verkaufen, ergeben sich grundsätzliche Vor- oder Nachteile daraus. Diese werden hier skizziert, sind allerdings nicht abschliessend.

Vorteile eines Verkaufs von Land

- ▶ Gebundenes Kapital wird in Bargeld umgewandelt, das flexibler für andere Investitionen eingesetzt werden kann.
- ▶ Da Bauland in der Schweiz knapp ist, lassen sich oft sehr gute Preise erzielen.
- ▶ Ein Verkauf befreit von komplexen Aufgaben der Eigenentwicklung oder Bebauung.
- ▶ Verkauf von Land führt grundsätzlich dazu, dass dieses bebaut wird und entsprechend neue Steuerzahler zu erwarten sind.
- ▶ Wird Land bebaut, ist zu erwarten, dass möglicherweise Familien zuziehen.

Nachteile des Verkaufs von Land

- ▶ Immobilien- und Landpreise steigen tendenziell weiter. Mit dem Verkauf kann das Risiko entstehen, dass der Wert für Land noch mehr steigt.
- ▶ Strategisches Land geht verloren, um allenfalls künftig Austausche mit anderem Land vornehmen zu lassen.
- ▶ In Zeiten von Inflation ist das Halten von Sachwerten oft sicherer als Geld auf dem Konto.
- ▶ Bei einem Verkauf von Bauland an einen Investor ist die Steuerung der Überbauung nur noch mittels planerischer Möglichkeiten möglich.
- ▶ Wird das Land bebaut, ist die Infrastruktur der Gemeinde jeweils an die zunehmende Anzahl an Einwohnenden anzupassen.

3) Arbeitsergebnisse

3.3 IST-Parzelle Nr. 920 - Verkauf



Herausforderungen

- ▶ Die Parzelle Nr. 920 ist vollumfänglich durch einen Landwirt gepachtet. Dazu wird ein jährlicher Pachtzins erhoben. Ein Vorverkaufsrecht durch den Pächter besteht auf dieser Parzelle nicht.
- ▶ Zur Verbesserung der Verkehrssicherheit für den Veloverkehr wird zwischen Bellmund und Hermrigen ein Veloweg erstellt. Dazu wird vom Tiefbaumt des Kantons Land benötigt. Aus diesem Grund wurde diese Parzelle in der Fläche angepasst.
- ▶ Auf der Parzelle besteht kein Baurechtsvertrag.
- ▶ Ein Verkauf der Parzelle könnte auch zu strategischen Herausforderungen führen. Eine Überbauung der Parzelle könnte zusätzlichen Mehrverkehr generieren, was bei Anwohnenden zu einem möglichen Widerstand führen könnte. Es wird jedoch festgestellt, dass eine grundsätzliche politische Diskussion über einen Verkauf der Parzelle noch nie tiefgründig stattgefunden hatte. Eine spezifisch strategische Relevanz hat die Parzelle aber mutmasslich nicht.
- ▶ Das Land könnte sich künftig dennoch möglicherweise für den Bau einer öffentlichen Baute eignen. Hinsichtlich geplanter oder möglicher Projekte der Gemeinde ist eine längerfristige Überbauung nicht vorgesehen.

Verkaufsmöglichkeiten

- ▶ In den letzten Jahren gab es keine Bestrebungen zum Verkauf der Parzelle Nr. 920. Eine Immobilienbewertung wurde im Jahr 2011 neu vorgenommen. In der Zwischenzeit hat sich die Situation auf dem Landverkaufsmarkt jedoch wieder verändert.
- ▶ Aktuell sind auch keine Gespräche mit potenziellen Käufern vorgenommen worden. Es wäre voraussichtlich verfrüht, diese Gespräche zu führen, bevor keine Klarheit über die Finanzierung der Schulhauserweiterung besteht.
- ▶ Da die Parzelle Nr. 920 voll erschlossen ist, ist der Verkaufspreis sicher in einer adäquaten Höhe zu berechnen. Es wird festgestellt, dass aber die Strassenerschliessung über die Kantonalstrasse nicht möglich sein wird, sondern über die Gemeindestrasse Bodenacker.
- ▶ Da eine Zone mit Planungspflicht auf der Parzelle besteht, sind die Grundwerte zum Bau schon vorhanden. Diese sollen allerdings angepasst werden.
- ▶ Aufgrund keiner Belastung von Verträgen auf dem Grundstück (ausser ein Pachtvertrag), hat dies keinen signifikanten Einfluss auf den Verkaufspreis.

3) Arbeitsergebnisse

3.3 IST-Parzelle Nr. 920 - Verkauf



Einschätzungen für weitere Berechnungen

- ▶ Gestützt auf die zur Verfügung stehenden Analysen eines externen Immobilienschätzers (vgl. Anhang 1) und aufgrund vorhandener interner Grundlagen, ergeben sich folgende geschätzten Kennzahlen zur Berechnung:
 - Für diese Parzelle in der Grösse von **10'281 m²** geht man von einer maximalen Ausnützung von 0.9 aus, das bedeutet, dass für Mehrfamilienhäuser rund eine nutzbare Fläche von 7'000 m² vorhanden ist.
 - Ausgehend von der heute vorhandenen Machbarkeitsstudie ist der Neubau von rund 65 Wohneinheiten möglich.
 - Dies könnte rund ein Bevölkerungswachstum von rund maximal **150-200 Personen** bedeuten und dabei neue Steuerzahler generieren.
 - Für den Quadratmeterpreis Land wird mit einem Betrag von rund **CHF 700-750** bei hoher Dichte gerechnet. Diese Berechnung stützt sich auf den Durchschnitt der Werte für gutes bis sehr gutes Bauland in Bellmund. Bei der Berechnung des Finanzplanszenarios gehen wir vom Durchschnitt dieser beiden Werte (CHF 725) aus.

Fazit:

- Ein Verkauf des Baulandes der Parzelle Nr. 920 kann unter verschiedenen Aspekten einen positiven Effekt erwirken und die Entwicklung der Gemeinde vorantreiben.
- Der Verkauf des Baulandes würde dazu führen, dass sofort liquide Finanzmittel zur Finanzierung von Projekten eingesetzt werden kann.
- Die Parzelle Nr. 920 ist attraktiv und könnte zu einem adäquaten Preis auf dem freien Markt veräussert werden.
- Die Schätzung des Landpreises basiert auf Erfahrungswerten und Analysen.
- Tendenziell ist es möglich, dass der Landpreis sich auf dem Markt noch erhöht.

3) Arbeitsergebnisse

3.3 SWOT-Analyse Verkauf Parzelle Nr. 920



- Für den Verkauf der Parzelle Nr. 920 können folgende Stärken- und Schwächenanalysen präsentiert werden:

Stärken

Es werden rasch finanzielle Möglichkeiten eröffnet und die Liquidität steigt

Die Entwicklung der Überbauung kann vorher noch durch Planungsrichtlinien erhöht werden

Bei Überbauung werden mehrere neue Steuerzahler erwartet

Die Überbauung kann möglicherweise attraktiv für Familien sein

Die Höhe des Schätzwertes hat in den letzten Jahren zugenommen

Transaktionssteuern / Gebühren bei der Handänderung entstehen

Schwächen

Der strategische Einfluss auf die Überbauung ist eingeschränkt

Der Sondereffekt wird mit dem Verkauf sofort ausgelöst, ist jedoch einmalig und nicht fortführend

Ein politischer Diskurs kann stark aufkommen

Die Infrastruktur ist auf den möglichen neuen Bevölkerungszuwachs zu antizipieren

Pachtzinse können nicht mehr eingefordert werden

Chancen

Wohnraum wird generell für das Dorf und die Region geschaffen

Möglicherweise steigt grundsätzlich die Standortattraktivität in der Region

Ein positives Bild des Dorfes mit seiner Entwicklung kann gewährt werden

Risiken

Neue Investoren könnten möglicherweise Spekulationsland kaufen

Investoren könnten möglicherweise längerfristige Liquiditätsprobleme haben

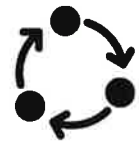
Der Baulandpreis wächst weiterhin und der Verkauf ist schon abgeschlossen

Rechtliche Hürden müssen vorerst beschritten werden

Fehlansätze könnten entstehen und dazu führen, dass sich die Gemeinde falsch entwickelt

3) Arbeitsergebnisse

3.4 IST-Situation Parzelle Nr. 920 - Im Baurecht



Ausgangslage / Erklärungen Baurecht

Es ist möglich, auf der Parzelle Nr. 920 ein Baurecht zu errichten und das Bauland zu verzinsen.

Grundsätzlich ermöglicht ein Baurecht, ein Haus oder ein Gebäude auf einem Grundstück zu erstellen beziehungsweise zu betreiben, ohne dass der Boden im Eigentum ist. Dazu gibt es verschiedene Vor- und Nachteile, die wie folgt und nicht abschliessend präsentiert werden.

Vorteile

- ▶ Das Land muss nicht gekauft werden, darum sinkt die benötigte Investitionssumme für eine Baute für einen Investor erheblich.
- ▶ Die Gemeinde kann oft Baurechte an Stiftungen oder Private im Baurecht vergeben, da es um relevantes Land für die Zukunft handelt.
- ▶ Ein "selbstständiges und dauerndes" Baurecht (Laufzeit 30-100 Jahre) wird im Grundbuch eingetragen. Dies kann mit einer Hypothek belastet werden.
- ▶ Die Gemeinde bzw. die Baurechtsgeberin erhält über einen längeren Zeitraum einen abgesicherten Baurechtszins und ist nach wie vor Eigentümerin.
- ▶ Heimfall: Nach Ablauf der Vertragsdauer fällt das Grundstück samt Haus an die Grundeigentümerin zurück.

Nachteile

- ▶ Von Seiten Baurechtsnehmerin: Statt den Boden einmalig zu bezahlen, fällt ein regelmässiger Baurechtszins an, der über die Jahrzehnte oft die Kosten eines Kaufs übersteigt.
- ▶ Die Baurechtsnehmerin profitiert nicht von einer Wertsteigerung des Bodens - hier profitiert die Landeigentümerin, also die Gemeinde.
- ▶ Teilweise wird für grössere Umbauten oder einen Verkauf die Zustimmung der Grundeigentümerin eingefordert.

Einschätzungen für weitere Berechnungen (vgl. Soll ab Seite 33 ff.)

- ▶ Gestützt auf die zur Verfügung stehenden Analysen eines externen Immobilienschätzers (Wüest und Partner, vgl. Anhang 1) und aufgrund vorhandener Grundlagen, ergeben sich folgende geschätzten Kennzahlen zur Berechnung. Das Baurecht könnte bis 99 Jahre festgelegt werden. Der Nachhaltigkeit geschuldet, soll dieses auf 80 Jahre eingerichtet werden.
 - Der Baurechtszins wird für 80 Jahre berechnet.
 - Dies erfolgt über einen Baurechtszins von maximal 3.25 %.
 - Dabei ist von einem Quadratmeterpreis von CHF 700-750 auszugehen (Annahme für die Szenario-berechnungen CHF 725). Der Quadratmeterpreis wird aus dem Verkaufspreis des vorhergehenden Kapitels 3.3 entnommen.

3) Arbeitsergebnisse



3.4 SWOT-Analyse Parzelle Nr. 920 im Baurecht

- Für die Vergabe der Parzelle Nr. 920 im Baurecht können somit folgende Stärken- und Schwächenanalysen skizziert werden:

Stärken	Schwächen
Eine Vergabe im Baurecht könnte zu längerfristigen Baurechtszinseinnahmen (zu bestimmen) führen Das Land bleibt im Eigentum der Gemeinde Grundsätzlich fällt das Grundstück nach der Baurechtsdauer wieder zur Gemeinde zurück (Heimfall) Die Sicherung des Landes ist auch für Jahrzehnte und weitere Generationen vorgesehen	Das Land kann durch die Gemeinde nicht mehr genutzt werden Die rechtliche Situation muss gut ausgestaltet werden und kann später zu Problemen führen - optimale Abklärungen sind vorher essenziell Der Baurechtszins ist auch wirtschaftlichen Schwankungen ausgeliefert Die Situation muss administrativ immer überwacht werden und die Rechnungen gestellt werden
Chancen	Risiken
Für einen Investor ist es attraktiv, nur die Investitionskosten der Gebäude und Erschliessung zu tragen Kurzfristig muss durch den Baurechtsnehmer weniger investiert werden Möglicherweise könnte längerfristig ein Projekt via einer Genossenschaft eingerichtet werden	Das Risiko des Zinssatzes ist vorhanden - richtige Schrauben müssen angezogen werden Möglicherweise könnte die Finanzierung wegen den Banken eingeschränkt werden Ein Investor oder Käufer könnte die nötigen Zinse nicht aufbringen und es müssen Inkassoverfahren initiiert werden Seit dem 1.1.2026 herrschen neue Regeln im Bauvertragsrecht

Fazit:

- Die Übergabe der Parzelle Nr. 920 im Baurecht ist eine Option, in der die Gemeinde Bellmund das Land über Generationen hinweg sichern kann.
- Längerfristige Einnahmen können daraus generiert werden.
- Die Entwicklung in der Gemeinde, mitsamt Steuereinkünften könnte auch in diesem Modell möglich sein.
- Ein Investor muss bereit sein, dieses Finanzierungsmodell anzugehen.
- Die Finanzkosten für die Schulhauserweiterung könnten mit den Baurechtszinsen teilweise finanziert werden.

3) Arbeitsergebnisse

3.5 IST-Situation Verkauf Parzelle ehemals Nr. 921



Ausgangslage

Das Gebiet der ehemaligen Parzelle 921 befindet sich in einem Siedlungsgebiet von Bellmund direkt gegenüber der Parzelle Nr. 920. Die abparzellierten Grundstücke befinden sich in der Wohnzone 2a) ohne Planungspflicht. Das Land ist gut erschlossen.

Im Jahr 1988 wurde ein Baurechtsvertrag mit verschiedenen Parteien notariell erstellt und im Grundbuch eingetragen. Es fand eine Unterparzellierung statt und neu wurden zusätzlich folgende Parzellen eingeführt und bereinigt: Parzellen Nummern 1015 bis 1023. Der Rest der Parzelle 921 ist nach wie vor vorhanden. Die Baurechte wurden für den Bau von Wohneigentum vergeben. Für die Parzellen Nr. 1016 bis 1023 wird ein Baurechtszins erhoben. Auf allen Parzellen wird anteilmässig die Bodenparzelle Nummer 1015 mit 113.25 m² angerechnet.

Der seinerzeitige Zeit-Landwert wurde mit [REDACTED] pro Quadratmeter festgesetzt.



Abbildung Nr. 2: Auszug aus dem Zonennutzungsplan ehemals Art. 921

Facts

Es wird mit baurechtszinspflichtigem Land von 2'916 m² (gemäss Zusammenstellung Baurechtszinse Gemeinde inkl. anteilmässig Parzelle Nr. 1015) gerechnet, das anteilmässig verteilt wurde. Sämtliche Baurechtsnehmer zahlen einen Baurechtszins auf das Land von [REDACTED] Prozent. Dies ergibt einen Gesamtbetrag bei einem indexierten Terrainwert von [REDACTED] von rund [REDACTED] Baurechtszins pro Jahr.

Feststellungen

- ▶ Der Terrainwert wurde indexiert und beträgt heute [REDACTED] pro Quadratmeter (tief). Die entsprechenden Indexierungen wurden auf den Quadratmeterpreis angepasst.
- ▶ Bezüglich möglichen Marktwerts wurden bis jetzt noch keine Bestrebungen vorgenommen, um den Baurechtsnehmern ein explizites Angebot zu unterbreiten.
- ▶ Der Baurechtszins wurde auf [REDACTED] Prozent festgelegt, analog des Baurechtsvertrags. Dieser Prozentsatz befindet sich am unteren Limit. Alle fünf Jahre wurde dieser angepasst. Hier wurde jeweils auch der Durchschnittszins für 1. Hypotheken berücksichtigt.
- ▶ Baulandschätzungen (länger her) liegen bei [REDACTED].

3) Arbeitsergebnisse

3.5 IST-Situation Verkauf Parzelle ehemals Nr. 921



Zusätzliches

- ▶ Würde die Gemeinde das Baurechtsland verkaufen wollen, ist eine Anrechnung des heute schon bezahlten Baurechtszinses am Verkaufspreis nicht vorgesehen.
- ▶ Eine Parzelle dient im Moment als Spielplatz zur öffentlichen Nutzung.
- ▶ In den nächsten Jahren sollten keine signifikanten Erschliessungsarbeiten vorgenommen werden müssen.
- ▶ Möglicherweise könnte die ehemalige Parzelle Nr. 921 als sehr längerfristige Reserve betrachtet werden.

Einschätzungen für weitere Berechnungen (vgl. Soll ab Seite 33 ff.)

- ▶ Gestützt auf die zur Verfügung stehenden Analysen einer externen Immobilienschätzerin und aufgrund vorhandener Grundlagen, ergeben sich folgende geschätzten Kennzahlen zur Berechnung (vgl. auch Soll-Situationen) ab :
 - Für diese Parzellen in der Grösse von rund **2'918 m²** (gemäss Baurechtsvertrag inkl. anteilmässig Parzelle Nr. 1015) geht man von einer geringeren Ausnützung von rund 0.5 aus, das bedeutet, dass vor allem Einfamilienhäuser (oder zusammengebaut) darauf gebaut werden. Die Nutzfläche ist somit grundsätzlich tiefer.
 - Ein Bevölkerungswachstum ist aufgrund der schon erfolgten Überbauung nicht zu erwarten. Auf den Heimfall würde die Gemeinde Bellmund verzichten.
 - Für den Quadratmeterpreis Land wird mit einem Betrag von **rund CHF 700-750/m²** gerechnet. Der Benchmark ist hoch und würde für Einfamilienhäuser rund CHF 820 - 1100/m² berechnen. Diese Zahl scheint jedoch hoch zu sein und durch eine mögliche Überbauung von Art. 920 könnte die Sicht irgendwann eingeschränkt werden. Die ehemalige Parzelle Nr. 921 ist schon grösstenteils bebaut.

Fazit:

- Wird ein Verkauf aus einem bestehenden Baurechtsverhältnis vorgenommen, ist dies preislich nicht gleichzusetzen wie den Verkauf von unüberbautem Land.
- Baurechtszinse sollten jeweils indexiert werden, was vertraglich problemlos zu vereinbaren ist.
- Beim Verkauf von baurechtsbelastetem Land sind die Baurechtsnehmer sehr früh in den Prozess miteinzubinden.
- Beim Verkauf wird die Heimfallklausel inaktiv.
- Längerfristige Einnahmen aus Baurechtszinsen würden bei einem Verkauf wegfallen.

3) Arbeitsergebnisse



3.5 SWOT-Analyse Verkauf Parzelle ehemals Nr. 921

- Für den Verkauf verschiedener Parzellen bei der ehemaligen Parzelle Nr. 921 können folgende Stärken- und Schwächenanalysen skizziert werden (zudem verweisen wir auch auf die Swot-Analyse bezüglich Baurechts sowie Verkaufs für die Parzelle Nr. 920):

Stärken

Es werden rasch finanzielle Mittel für die Gemeinde für neue Investitionen freigegeben
Transaktionssteuern / Gebühren bei der Handänderung entstehen

Schwächen

Eine Ertragsquelle für die Gemeinde geht verloren
Der längerfristige Einfluss auf das Land geht für die Gemeinde verloren
Der Käuferkreis ist eingeschränkt, da ein längerfristiger Vertrag mit dem Baurechtsnehmer

Chancen

Für Familien kann es sich über Generationen lohnen, das Land zu sichern
Eigentümer investieren womöglich auf Generationen hinaus (ins Haus), da das Eigentum gesichert ist
Die Gemeinde kann den Barwert besser nutzen, verpufft aber dann rasch

Risiken

Der Heimfall-Vorteil fällt weg
Möglicherweise kann die Preisgestaltung des Verkaufs zu einem grossen Thema werden
Die Findung eines marktgerechten Preises (da heute ein Betrag festgelegt wurde) könnte den Landmarkt verzerren
Die klare Bewertung des Landes ist sehr komplex

3) Arbeitsergebnisse

3.6 IST-Situation Genossenschaftsmodell Parzelle Nr. 920



Was ist ein Genossenschaftsmodell?

Das Genossenschaftsmodell im Bereich Wohnen ist ein gemeinnütziges Wohnmodell, bei dem Bewohner durch den Kauf von Anteilen zu Mitgliedern und Miteigentümern werden. Die Gemeinde gibt zumeist initial den Start mit Land und einem Einmalbeitrag vor, der durch die Gemeindeversammlung beschlossen werden muss. Dabei gibt es zentrale Aspekte in einem Genossenschaftsmodell:

- ▶ Mitgliedschaft und Anteile: Bewohner zahlen für einen Anteilsschein (Pflichtanteile) ein. Sie werden Miteigentümer der Genossenschaft.
- ▶ Kosten und Mieten: Da keine Gewinnabsicht besteht (Gemeinnützigkeit), sind die Mietpreise in der Regel günstiger und langfristig stabil.
- ▶ Mitbestimmung: Mitglieder haben Mitspracherechte bei der Gestaltung des Wohnumfelds und der Verwaltung über die Generalversammlung.

Voraussetzungen zu einem Modell

Interessenten müssen Genossenschaftsmitglieder werden und oft eine Kautions in Form von Genossenschaftsanteilen hinterlegen. In manchen Fällen sind Einkommensobergrenzen zu beachten.

Vorteile des Genossenschaftsmodells

- ▶ Es bietet dauerhaft günstigen Wohnraum (oft unter Marktniveau), hohe Wohnsicherheit (keine Eigenbedarfskündigung) und Mitbestimmungsrechte. Es gilt als "dritter Weg" zwischen Miete und Eigentum, der auf Selbsthilfe und Gemeinschaft basiert.
- ▶ Viele Genossenschaften fördern ein aktives Gemeinschaftsleben durch Siedlungslokale, Gästezimmer oder gemeinsame Aktivitäten.
- ▶ Es entstehen günstige und langfristig sichere Mieten
- ▶ Ein Schutz vor Spekulation ist vorhanden
- ▶ Genossenschafter haben ein Mitbestimmungsrecht

Nachteile des Genossenschaftsmodells

- ▶ Hohe Nachfrage führt zu langen Wartelisten
- ▶ Erforderliches Startkapital für Anteile
- ▶ Mitwirkungspflichten fallen an, das heisst die Genossenschafter müssen sich einbringen
- ▶ Jemand muss den Gesamtlead übernehmen, um dieses Modell zu etablieren
- ▶ Der Gemeinde steht das bestehende Land auf Art. 920 nicht mehr direkt zur Verfügung

3) Arbeitsergebnisse

3.6 SWOT-Analyse Genossenschaftsmodell



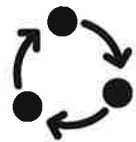
Stärken	Schwächen
Keine Gewinnmaximierung, eher Mitgliederorientierung Entscheidungen werden demokratisch gefällt Genossenschaftskapital besteht gemeinsam Gemeinde kann sich mit dem Genossenschaftskapital einbringen bzw. das Land als Kapital einbringen	Flexible Entscheidungsmöglichkeiten sind gering Es kann möglicherweise zu Konflikten unter den Mitgliedern führen Die Verwaltungsführung ist nicht nur in den Händen der Gemeinde Politische Einflussnahme kann vorhanden sein Eventuell gibt es zwischen dem Gemeindewohl und der Wirtschaftlichkeit Friktionen
Chancen	Risiken
Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum ist gross Es gibt schon Modelle auf dem Markt, in denen sich Gemeinden beteiligt haben Möglicherweise kann das Gewerbe gestärkt werden Es kann möglicherweise bei sozialem Wohnungsbau mit Subventionen gerechnet werden	Eventuell können politische Anpassungen während der Legislatur stattfinden Zinskosten können steigen und das Modell infrage stellen Möglicherweise könnten bei der Beteiligung der Gemeinde andere Projekte depriorisiert werden Die gesetzlichen Rahmenbedingungen sind vorhanden

Fazit:

- Ein Genossenschaftsmodell stellt keine Finanzierungsvariante für die Schulhauserweiterung dar, da sich daraus keine unmittelbare Verbesserung der Finanzlage der Gemeinde ergibt.
- Ein gutes Referenzprojekt stellt das folgende Modell dar: Gemeinnütziges Wohnbauprojekt Ebnitmatte in Gstaad
- Die Gemeinde kann sich mit dem Anteil der Zurverfügungstellung des Landes beteiligen. Möglicherweise kann sie sich mit einer Geldeinlage auch beteiligen (Kreditgenehmigung).
- Möglicherweise könnte das Land mit dieser Variante auch gesichert werden.
- Grundsätzlich ist es aufgrund nicht bekannter Komponenten der Betriebskosten (Nebenkosten, Finanzierungskosten, Unterhalt und Instandhaltung, Verwaltungskosten) und der möglichen Anteile sehr schwierig, die Folgekosten aufzuzeigen.
- Würde sich eine vertiefte Analyse ergeben, könnten die Kosten beziffert werden.

3) Arbeitsergebnisse

3.7 IST-Situation Public-Private-Partnership



Was ist Public-Private-Partnership?

Öffentlich-Private Partnerschaften (ÖPP/PPP) ermöglichen die Realisierung von Infrastrukturprojekten durch Kooperation von Staat und Privatwirtschaft. Diese bieten sowohl Vor- wie auch Nachteile. PPP sind sehr verbreitet im Süd-Deutschen Raum. Es gibt sehr positive Erfahrungswerte, die bei grossen Projekten festgestellt werden konnten.

Vorteile von Public Private Partnership (PPP):

PPP hat verschiedene Vorteile bei der Führung von Grossprojekten, die sich wie folgt darstellen lassen:

- ▶ Projekte werden oft schneller und kosteneffizienter realisiert, da privatwirtschaftliche Gedanken im Hintergrund sind.
- ▶ Die Gemeinde muss nicht sofort investieren; Projekte werden teilweise durch private Mittel finanziert, was den Haushalt schonen kann.
- ▶ Betriebs- und Projektumsetzungsrisiken werden auf den privaten Partner übertragen, der oft erfahrener im Management ist.
- ▶ Nutzung von spezialisiertem Fachwissen und innovativen Lösungen privater Unternehmen.
- ▶ Das gesamte Projekt (Bau, Betrieb, Wartung) bleibt oft in einer Hand, was die Qualität über die Zeit sichert.

Nachteile von Public Private Partnership (PPP):

Demgegenüber stellen sich aber auch Nachteile:

- ▶ Häufig führen hohe Transaktionskosten, Beratungskosten und Gewinnmargen der privaten Partner zu einer geringeren Wirtschaftlichkeit.
- ▶ Die öffentliche Hand macht sich abhängig von einem Privaten; bei dessen Zahlungsunfähigkeit drohen Projektstillstände.
- ▶ Vergabeverfahren sind oft komplex und intransparent.
- ▶ Private Finanzierung ist oft teurer als die Aufnahme eines Kredits durch die Gemeinde.
- ▶ Der eigentliche Nutzen für die Bevölkerung kann unter dem Aspekt des Gewinnstrebens darunter leiden.

3) Arbeitsergebnisse

3.7 SWOT-Analyse Public-Private-Partnership



Stärken	Schwächen
Das Risiko bei Investitionen wird aufgeteilt - Gemeinde trägt nur noch einen fixen Beitrag Die Effizienz im Projekt kann gesteigert werden Die Investitionskosten können anfänglich reduziert werden Die Umsetzung des Projekts kann womöglich rascher stattfinden	Das Konstrukt bedarf sehr komplexer Verträge und Fragestellungen Es ist möglich, dass das Konstrukt intransparent wirkt, wenn nicht klare Leitlinien festgelegt werden Eine langfristige Bindung kann zu weniger Flexibilität führen
Chancen	Risiken
Da zumeist hohes Wissen vom Ausführer vorhanden ist, kann die öffentliche Hand davon profitieren Möglicherweise könnte das Projekt auch andere Mantelnutzungen mit sich ziehen (Geschäfte, die auch mieten, etc.) Nachhaltiges Bauen könnte zu grösseren Chancen führen und die Gemeinde unterstützen	Politische Veränderungen könnten zur Hinterfragung solcher Modelle führen Möglicherweise könnte es zu Finanzierungsproblemen führen, wenn der PPP-Nehmer in Konkurs geht Das Gewinnstreben des PPP-Gebers könnte mit dem Gedanken der Gemeinde korrelieren

Fazit:

- PPP-Modelle eignen sich besonders für Grossprojekte, erfordern jedoch eine sorgfältige Risikoprüfung, transparente Vertragsgestaltung und eine gute Wirtschaftlichkeitsrechnung, um die genannten Nachteile zu vermeiden.
- Mantelnutzungen in Projekten sind sicher massgebend, um ein Projekt gut stemmen zu können.
- Die Mietaufwände für die Gemeinde würden mindestens die Amortisationen, Mietzinse und die Betriebskosten beinhalten. Die Betriebskosten (Abwärtskosten, Verwaltungskosten, Instandhaltung etc.) sind im Moment nicht bekannt und schwierig abzuschätzen, darum wird auf weitere Kostenannahmen verzichtet.
- Bei Freizeit- und Sportinfrastrukturen würde ein PPP sinnvoll sein, jedoch nicht bei regulären Schulen.



3) Arbeitsergebnisse

3.8 SOLL-Situation - Finanzielle Auswirkungen im Rahmen des Finanzplans

Nachstehend legen wir die finanziellen Auswirkungen der analysierten Varianten dar. Für die folgenden Varianten haben wir die finanziellen Auswirkungen in Finanzplanszenarien simuliert und die wesentlichen Kennzahlen ermittelt. Die daraus erstellten Grafiken sind im Anhang zu diesem Bericht enthalten.

Szenario 0 - Fortschreibung bestehende Finanzplanung

Die Ergebnisse der Fortschreibung der bestehenden Finanzplanung ohne Steuerfusserhöhung sind vorstehend in Kap. 3.1 beschrieben. Ohne eine Erhöhung der Steueranlage (bzw. weitere Massnahmen zur Verbesserung der Finanzlage) sind die geplanten Investitionen finanziell nicht tragbar. Auch ohne die Investitionstätigkeit ist das Eigenkapital innerhalb der nächsten rund 10 Jahre aufgebraucht (strukturelles Defizit). Um die Sensitivitätsüberlegungen in Bezug auf die Planungsparameter abzubilden, sind ausgewählte Kennzahlen von Szenario 0 auf Seite 36 nachfolgend zusätzlich mit höheren Wachstumsannahmen der Steuerkraft (1.0% p.a. und 1.5% p.a.) dargestellt.

Zusammenfassung Kennzahlenentwicklung Szenario 0 - Basisannahmen

Szenario 0 (Steuerkraft + 0.5% p.a.)	2025	2030	2035	2040
Nettoschuld I (in TCHF)	-2'742	15'540	20'843	26'549
Nettoschuld I je Einwohner (in CHF)	-1'521	8'080	10'250	12'423
Nettoverschuldungsquotient	-39%	204%	253%	299%
Selbstfinanzierung (in TCHF)	4	-421	-630	-719
Operatives Ergebnis (in TCHF)	-436	-1'568	-1'820	-1'405
Eigenkapital (in TCHF)	10'169	6'189	-2'240	-10'217

Szenario 1 - Erhöhung Steueranlage

Auf Grundlage der getroffenen Planungsannahmen wäre eine Erhöhung der Steueranlage auf 1.50 erforderlich, um die Nettoschuld und die Eigenkapitalsituation auf einem tragbaren Niveau zu halten und die stark ansteigende Nettoschuld wieder abzubauen.

Zusammenfassung Kennzahlenentwicklung Szenario 1

Szenario 1	2025	2030	2035	2040
Nettoschuld I (in TCHF)	-2'742	11'766	11'653	11'120
Nettoschuld I je Einwohner (in CHF)	-1'521	6'117	5'731	5'203
Nettoverschuldungsquotient	-39%	138%	126%	111%
Selbstfinanzierung (in TCHF)	4	571	517	597
Operatives Ergebnis (in TCHF)	-436	-576	-674	-88
Eigenkapital (in TCHF)	10'169	8'972	5'803	3'895



3) Arbeitsergebnisse

3.8 SOLL-Situation - Finanzielle Auswirkungen im Rahmen des Finanzplans

Szenario 2 - Verkauf Elektrizitätsanlage Bellmund

Der Verkauf der Elektrizitätsanlage bringt dem steuerfinanzierten Haushalt einen Liquiditätszufluss von maximal rund CHF 1.3 Mio. (Stand Anlagenwerte 2024). In der Erfolgsrechnung wäre aus dem Verkauf ein Gewinn im Umfang der Spezialfinanzierung Elektrizitätsanlage zu erwarten (abhängig von der anzuwendenden Verbuchungsmethodik). Diese wies 2024 einen sehr tiefen Bestand auf, gemäss Forecast 2025 sollte sie 2025 aber wieder geäuft werden können. Dieser potenzielle Einmaleffekt in der Erfolgsrechnung ist im Finanzplan nicht abgebildet. Unabhängig davon fallen die Kennzahlen zum Ende der Planperiode gegenüber dem Szenario 0 nicht wesentlich positiver aus. Zudem ist zu erwähnen, dass der Wegfall der Gewinnausschüttungen nicht im Finanzplanszenario abgebildet ist, was die positiven finanziellen Effekte kompensieren könnte.

Zusammenfassung Kennzahlenentwicklung Szenario 2

Szenario 2	2025	2030	2035	2040
Nettoschuld I (in TCHF)	-2'742	15'298	20'488	26'074
Nettoschuld I je Einwohner (in CHF)	-1'521	7'954	10'076	12'201
Nettoverschuldungsquotient	-39%	201%	249%	294%
Selbstfinanzierung (in TCHF)	4	-399	-607	-696
Operatives Ergebnis (in TCHF)	-436	-1'546	-1'798	-1'382
Eigenkapital (in TCHF)	10'169	6'409	-1'908	-9'765

Szenario 3 - Verkauf Parzelle 920

Aus dem Verkauf der Parzelle 920 ergibt sich ein einmaliger Liquiditätszufluss im Umfang des Verkehrswerts von CHF 7.5 Mio. Zudem wurden folgende Annahmen getroffen:

- Zusätzliche 200 Einwohnerinnen und Einwohner in den Jahren 2031 und 2032, davon 15% schulpflichtige Kinder (30). Hingegen wurde die Wachstumsannahme für die Folgejahre auf 0.75% reduziert.
- Im Umfang der zusätzlichen Einwohner erhöht sich der Steuertrag.
- Aufgrund des Anstiegs der schulpflichtigen Kinder erhöht sich der Transferaufwand (Lehrerbesoldung) um zusätzliche TCHF 300 (30 Kinder à CHF 10'000 Gemeindeanteil pro Jahr).

Bei diesem Szenario wird bis zum Ende der Planperiode mit Eigenkapital- und Verschuldungswerten gerechnet, die um rund CHF 5 Mio. besser ausfallen, als beim Szenario 0. Trotzdem ist das Eigenkapital bis ins Jahr 2035 vollständig aufgebraucht, und der Nettoverschuldungsquotient liegt bei über 200 %. Die positiven Auswirkungen eines Verkaufs der Parzelle 920 sind nicht ausreichend, um eine Steuerfusserhöhung bzw. weitere Massnahmen abzuwenden. Zudem bestehen grosse Unsicherheiten sowohl in der Schätzung der Steuerkraft der zuziehenden Einwohner als auch in der Bezifferung der Kostensteigerungen des Einwohnerwachstums.

Zusammenfassung Kennzahlenentwicklung Szenario 3

Szenario 3	2025	2030	2035	2040
Nettoschuld I (in TCHF)	-2'742	15'210	18'138	21'459
Nettoschuld I je Einwohner (in CHF)	-1'521	7'908	8'131	9'266
Nettoverschuldungsquotient	-39%	200%	202%	224%
Selbstfinanzierung (in TCHF)	4	-309	-119	-261
Operatives Ergebnis (in TCHF)	-436	-1'456	-1'309	-947
Eigenkapital (in TCHF)	10'169	6'407	-46	-5'585



3) Arbeitsergebnisse

3.8 SOLL-Situation - Finanzielle Auswirkungen im Rahmen des Finanzplans

Szenario 4 - Baurecht Parzelle 920

Anstelle des einmaligen Erlöses aus dem Verkauf der Parzelle (Szenario 3), entlasten bei Szenario 4 die jährlichen Einnahmen aus Baurechtszinsen die Erfolgsrechnung um TCHF 242 (Annahme 3.25% auf dem Verkehrswert von CHF 7.5 Mio.). Die weiteren Annahmen in Bezug auf die Entwicklung der Einwohnerzahl sind identisch mit Szenario 3 (zusätzliche 200 Personen, davon 30 Kinder).

Bei diesem Szenario ergeben sich um knapp CHF 2 Mio. positivere Kennzahlen (Eigenkapital und Verschuldung) gegenüber einem Verkauf. Entscheidend ist dabei die Differenz zwischen dem angenommenen Baurechtszins von 3.25% und dem angenommenen Fremdkapitalzinssatz von 1.5%.

Das Eigenkapital wird auch bei dieser Variante - wenn auch erst ca. 2035 - aufgebraucht, und der Nettoverschuldungsquotient steigt ebenfalls auf über 200%. längerfristig wäre eine Steuererhöhung bzw. weitere Massnahmen auch bei dieser Variante erforderlich.

Zusammenfassung Kennzahlenentwicklung Szenario 4

Szenario 4	2025	2030	2035	2040
Nettoschuld I (in TCHF)	-2'742	14'798	17'010	19'555
Nettoschuld I je Einwohner (in CHF)	-1'521	7'694	7'625	8'444
Nettoverschuldungsquotient	-39%	195%	189%	204%
Selbstfinanzierung (in TCHF)	4	-172	26	-101
Operatives Ergebnis (in TCHF)	-436	-1'318	-1'165	-787
Eigenkapital (in TCHF)	10'169	6'681	937	-3'841

Szenario 5 - Verkauf Parzelle ehemals Nr. 921

Der Verkauf der Parzelle ehemals Nr. 921 hätte einen Liquiditätszufluss im Umfang des realisierten Verkehrswerts (Annahme CHF 2.1 Mio.) verbunden mit einem realisierten Buchgewinn von CHF 1.6 Mio. zur Folge. Die weiteren Parameter entsprechen den Annahmen des Basisszenarios. Die Wirkung auf die Finanzkennzahlen liegen in einem vergleichbaren Rahmen wie Szenario 2 (Verkauf EAB) und reichen nicht aus, um eine Steuerfusserhöhung bzw. weitere Massnahmen abzuwenden.

Zusammenfassung Kennzahlenentwicklung Szenario 5

Szenario 5	2025	2030	2035	2040
Nettoschuld I (in TCHF)	-2'742	15'187	20'266	25'509
Nettoschuld I je Einwohner (in CHF)	-1'521	7'896	9'966	11'936
Nettoverschuldungsquotient	-39%	200%	246%	288%
Selbstfinanzierung (in TCHF)	4	-399	-563	-607
Operatives Ergebnis (in TCHF)	-436	-1'546	-1'753	-1'292
Eigenkapital (in TCHF)	10'169	6'520	-1'731	-9'289



3) Arbeitsergebnisse

3.8 SOLL-Situation - Finanzielle Auswirkungen im Rahmen des Finanzplans

Finanzielle Auswirkungen der weiteren Handlungsoptionen (Genossenschaftsmodell und PPP)

Eine Darstellung der finanziellen Auswirkungen der weiteren analysierten Handlungsoptionen Genossenschaftsmodell und Public Private Partnership in einem Finanzplan wäre auf Grundlage der aktuell vorliegenden Angaben aus folgenden Gründen nicht aussagekräftig:

- ▶ Aufgrund der üblicherweise von Gemeinwesen oder Non-Profit-Organisationen gestellten Startkapitals bzw. der Einlage eines Grundstücks dürfte ein Genossenschaftsmodell mit erheblichen Kosten für die Gemeinde verbunden sein. Es handelt es sich daher nicht um eine Massnahme, mit der die Gemeindefinanzen unmittelbar verbessert werden können. Zudem wäre das Modell zur zuverlässigen Abbildung der Auswirkungen zu konkretisieren, nachdem die erforderlichen Grundsatzentscheide getroffen wurden.
- ▶ Beim Public Private Partnership von Schulhausbauten handelt es sich um ein Finanzierungsmodell. Die effektiven Kosten sind von den verhandelten Konditionen abhängig. Aufgrund der grundsätzlichen Annahme der Gewinnorientierung möglicher Finanzierer ist bei diesem Modell im Vergleich zur Realisierung durch die Gemeinde nicht von tieferen Finanzierungskosten auszugehen.

Sensitivitätsüberlegungen in Bezug auf die Wachstumsannahme bei der Steuerkraft

Bei allen Szenarien wurde mit einem Wachstum der Steuerkraft von 0.5% p. a. gerechnet. Dies liegt unter den historischen Werten, berücksichtigt jedoch folgende Überlegungen: Die Steuerkraft ist in Bellmund bereits auf einem hohen Niveau. Zudem könnte ein möglicher Wegfall einzelner sehr guter Steuerzahler grössere negative Auswirkungen auf das Steuerertragsniveau haben.

Da es sich dabei um Annahmen handelt, die von der effektiven Entwicklung abweichen können, ist nachfolgend die Entwicklung der wichtigsten Kennzahlen des Basisszenarios mit unterschiedlichen Wachstumsannahmen beim Steuerertrag dargestellt. Ein zusätzliches Wachstum von 1.0% bei der Steuerkraft ergibt sich ca. TCHF 800 Verbesserung der Selbstfinanzierung. Dies hätte bei der optimistischsten Variante entsprechend positive Auswirkungen auf das Ergebnis, könnte aber die insgesamt negativen Ergebnisse und damit den Bilanzfehlbetrag im Planungszeitraum nicht verhindern.

Szenario 0 (Steuerkraft + 0.5% p.a.)	2025	2030	2035	2040
Fiskalertrag	6'135	6'683	7'229	7'775
Selbstfinanzierung (in TCHF)	4	-421	-630	-719
Operatives Ergebnis (in TCHF)	-436	-1'568	-1'820	-1'405
Eigenkapital (in TCHF)	10'169	6'189	-2'240	-10'217

Szenario 0 (Steuerkraft + 1.0% p.a.)	2025	2030	2035	2040
Fiskalertrag	6'135	6'683	7'397	8'140
Selbstfinanzierung (in TCHF)	4	-421	-455	-331
Operatives Ergebnis (in TCHF)	-436	-1'568	-1'645	-1'017
Eigenkapital (in TCHF)	10'169	6'189	-1'902	-8'599

Szenario 0 (Steuerkraft + 1.5% p.a.)	2025	2030	2035	2040
Fiskalertrag	6'135	6'683	7'568	8'523
Selbstfinanzierung (in TCHF)	4	-421	-277	74
Operatives Ergebnis (in TCHF)	-436	-1'568	-1'467	-612
Eigenkapital (in TCHF)	10'169	6'189	-1'575	-6'946

4) Handlungsempfehlungen



Finanzplan und Investitionsprogramm

Ein Finanzplan und ein Investitionsprogramm ist rollend den finanziellen Gegebenheiten und der wirtschaftlichen Entwicklung anzupassen. Diese Finanzinstrumente sind wichtig, um die finanzielle Steuerung der Gemeinde Bellmund sicherzustellen.

Handlungsempfehlungen

Der Finanzplan ist jeweils den neuen Gegebenheiten anzupassen. Das Investitionsprogramm ist analog einer gewählten Finanzierungsvariante weiterzuführen.

Aufgaben und Leistungen überprüfen

Im Rahmen der Analysearbeiten wurde in der Gemeinde Bellmund ein strukturelles Defizit erkannt. Eine Möglichkeit wurde mit der Anpassung der Steueranlage aufgezeigt. Gleichzeitig kann die Gemeinde in Bezug auf Aufgaben und Leistungen Handlungsspielraum nutzen.

Handlungsempfehlungen

Durchführung einer systematischen Überprüfung von Aufgaben und Leistungen um Optimierungspotenzial sichtbar zu machen und den finanziellen Handlungsspielraum der Gemeinde zu erweitern.

Überprüfung sämtlicher Finanzierungsvarianten mit Priorisierung

Es wurden mehrere Finanzierungsvarianten dargestellt und die daraus resultierenden Konsequenzen aufgeführt. Finanzierungsvarianten zur Realisierung von Investitionen sind sinnvoll, bevor eine Kreditgenehmigung des Projekts durch den Souverän erfolgt.

Handlungsempfehlungen

Der Gemeinderat priorisiert oder favorisiert eine Finanzierungsvariante gestützt auf den vorliegenden Bericht, präsentiert diesen und informiert den Souverän über die weiterzuentwickelnde Finanzierungs-massnahme.

BDO empfiehlt aufgrund der Erkenntnisse folgende Priorisierung:

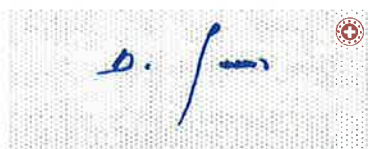
- Priorität A: Vergabe der Parzelle Nr. 920 im Baurecht
- Priorität A-B: Verkauf der Parzelle Nr. 920 an einen Investor
- Priorität B: Verkauf der Parzelle ehemals Nr. 921 nur in Kombination mit anderen Finanzierungsvarianten
- Priorität B: Verkauf der Elektrizitätsanlage
- Priorität B-C: Der finanzielle Effekt in einem Genossenschaftsmodell ist in diesem Kontext zu wenig relevant, darum kann dieses Projekt allenfalls längerfristig weiterverfolgt werden.
- Priorität C: Das Modell des Public-Private-Partnerships sollte nicht mehr weiterverfolgt werden

Schlussbemerkungen

Wir haben diesen Bericht nach bestem Wissen aufgrund der uns zur Verfügung stehenden Unterlagen und Informationen sowie der durchgeführten Erhebungen und Abklärungen erstellt. Die Feststellungen, Beurteilungen, Ergebnisse, Erkenntnisse, Ansätze und Empfehlungen in diesem Bericht basieren auf dem Kenntnisstand vom 27. Februar 2026. Die Dokumente beruhen auf dem jeweiligen Wissensstand von BDO. Ergänzend weisen wir darauf hin, dass Ereignisse oder Massnahmen nach diesen Daten zu anderen Ergebnissen führen können, deren Auswirkungen in diesem Bericht nicht direkt abgebildet sind.

Bern, 12. März 2026

BDO AG



Helmut Corpataux
Vizedirektor, Leitender Unternehmensberater

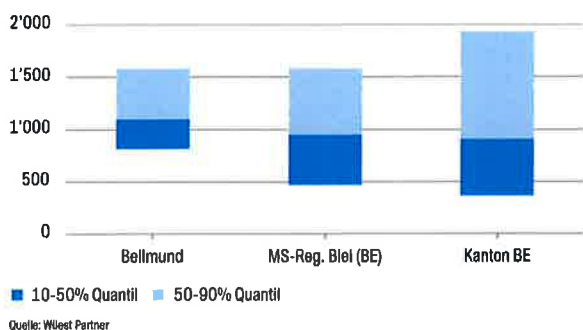


Felix Laube
Vizedirektor, Leitender Unternehmensberater

Anhänge

Baulandpreise Wohnen

Einfamilienhäuser: Preisspektren für erschlossenes Bauland in Wohnbauzonen mit tiefer Ausnützungsziffer (Kaufpreis in CHF pro m²)



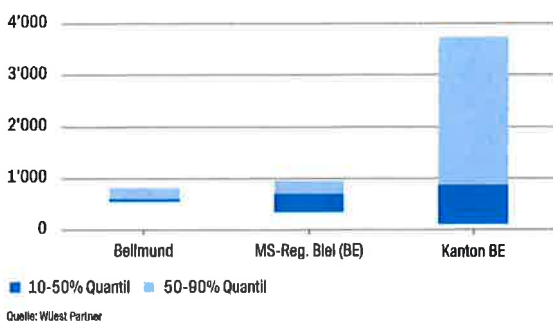
	Bellmund	MS-Reg. Biel (BE)	Kanton BE
90% Quantil	1'580	1'580	1'930
50% Quantil	1'100	950	910
10% Quantil	820	470	370

Hinweis: Nach der Residualmethode modellierte Preise

Abbildung Nr. 3: Baulandpreise Wohnen Bellmund Bauland Einfamilienhäuser, Quelle Wüest und Partner

Baulandpreise Wohnen

Mehrfamilienhäuser: Preisspektren für erschlossenes Bauland in Wohnbauzonen mit hoher Ausnützungsziffer (Kaufpreis in CHF pro m²)



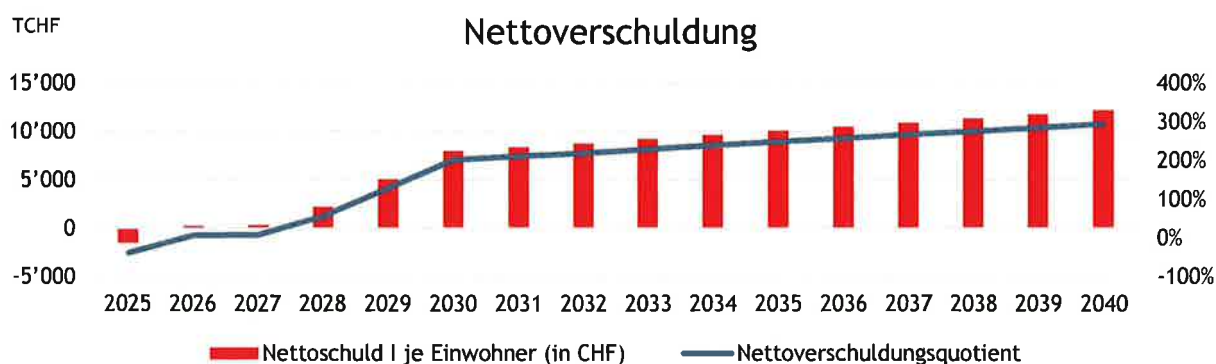
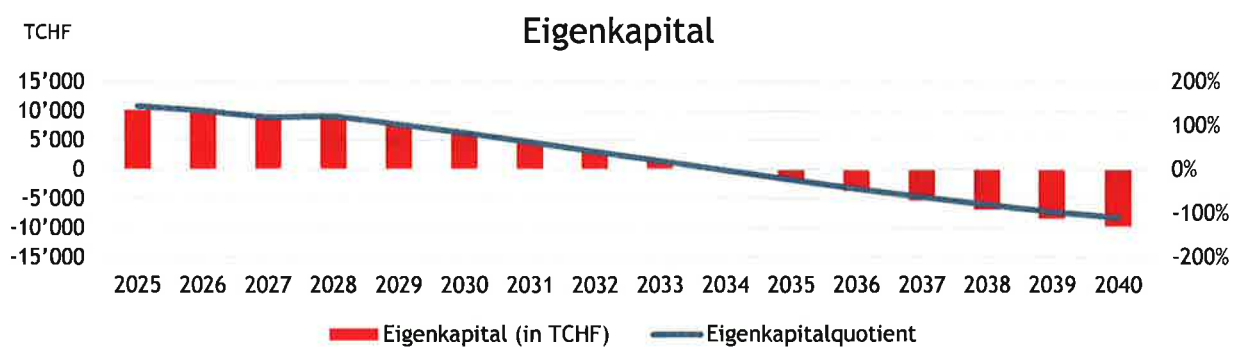
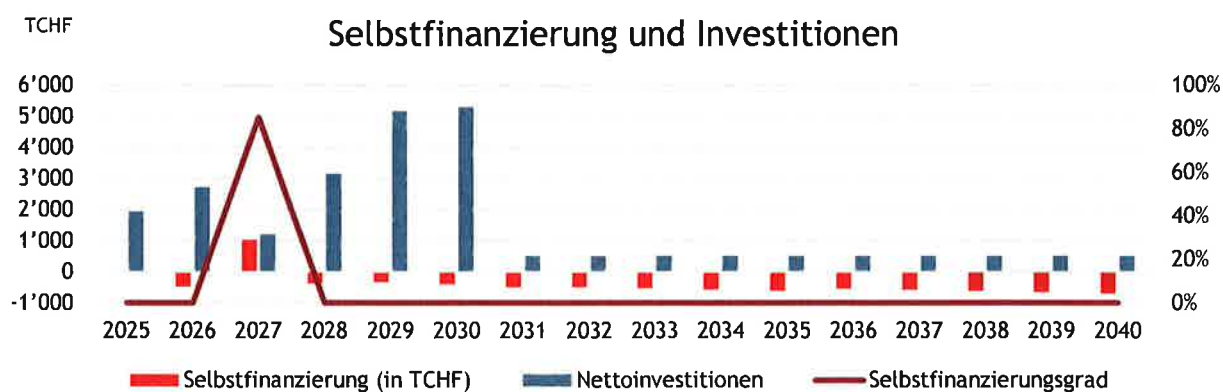
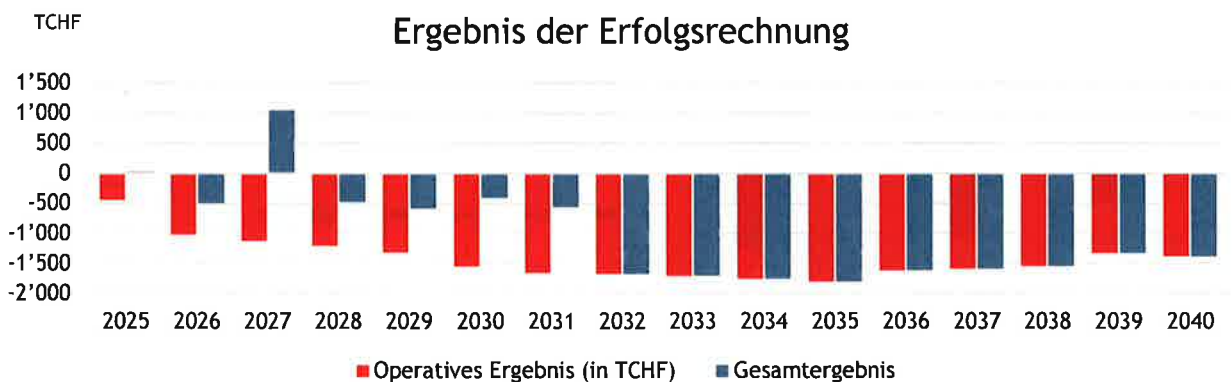
	Bellmund	MS-Reg. Biel (BE)	Kanton BE
90% Quantil	810	940	3'730
50% Quantil	610	710	870
10% Quantil	560	360	110

Hinweis: Nach der Residualmethode modellierte Preise

Abbildung Nr. 4: Baulandpreise Wohnen Bellmund Bauland Mehrfamilienhäuser, Quelle Wüest und Partner

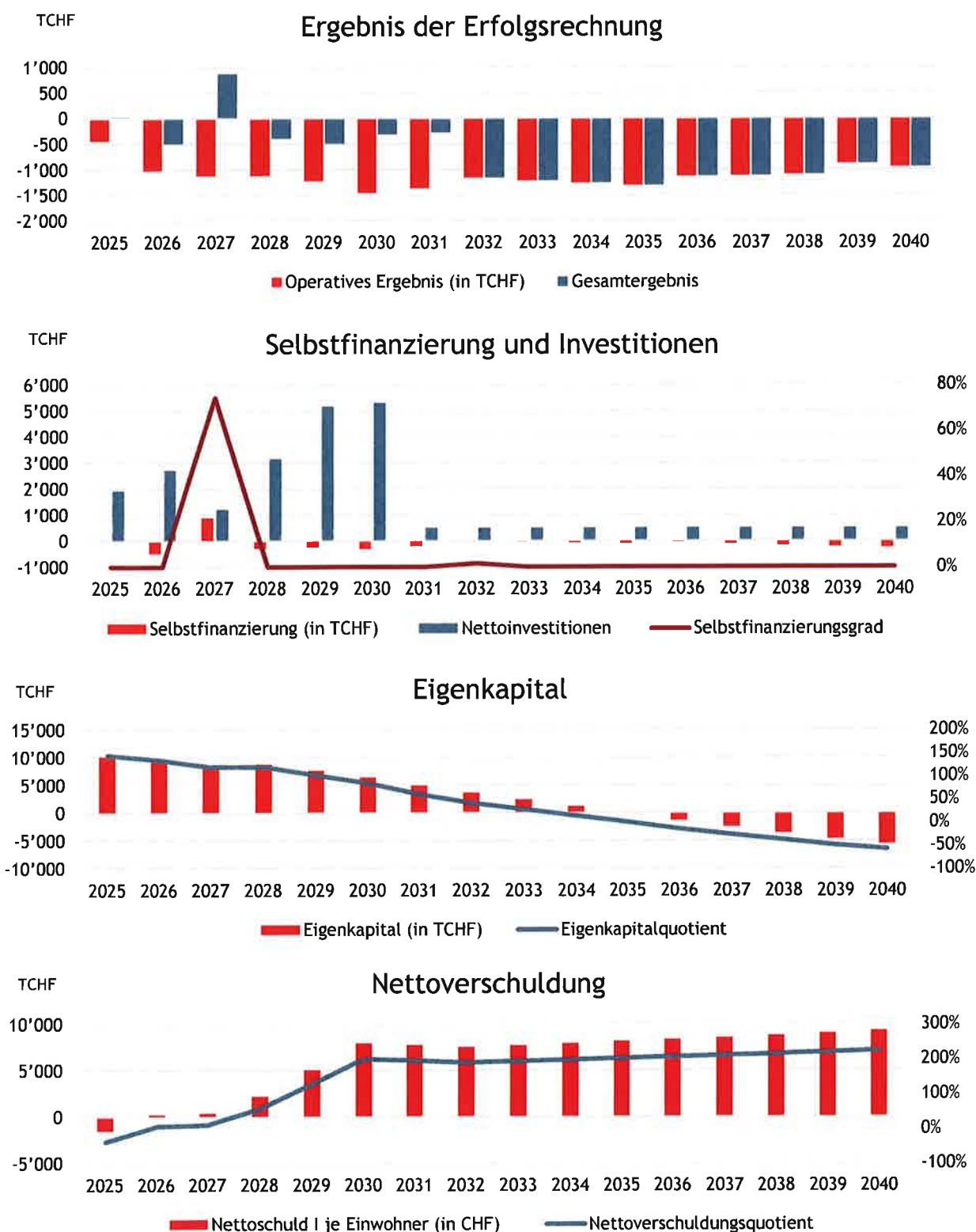
Anhänge

Finanzkennzahlen Szenario 2 Verkauf Elektrizitätsanlage



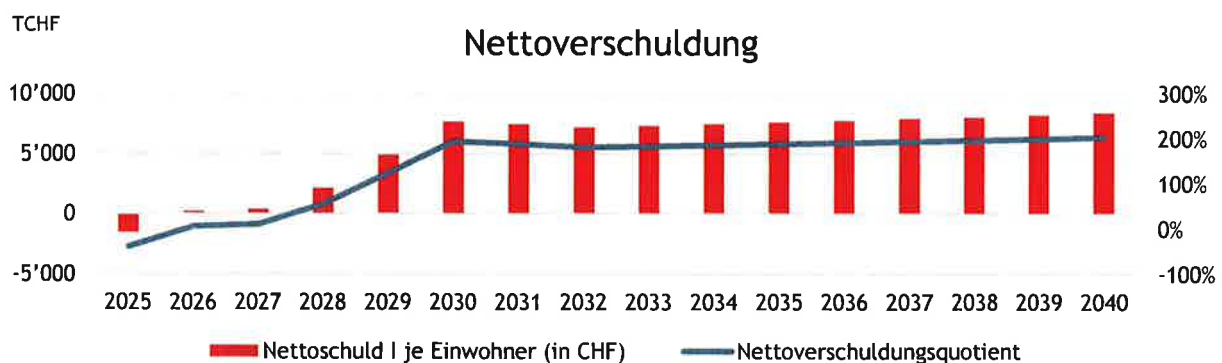
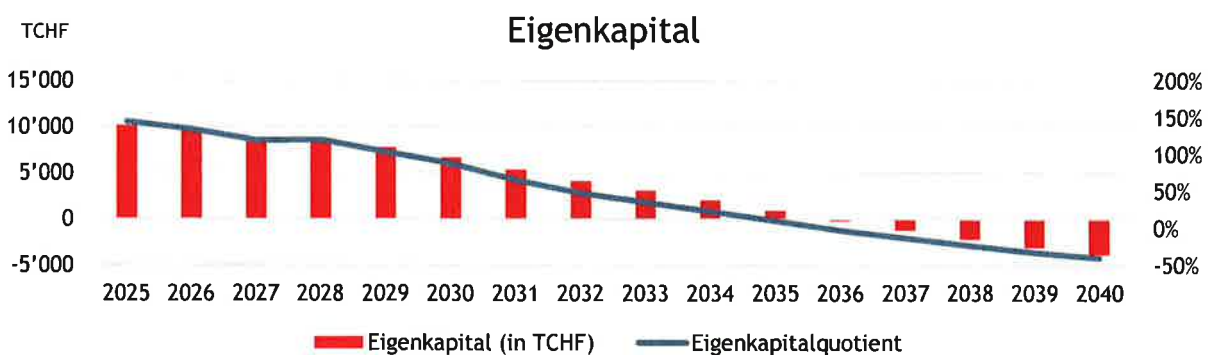
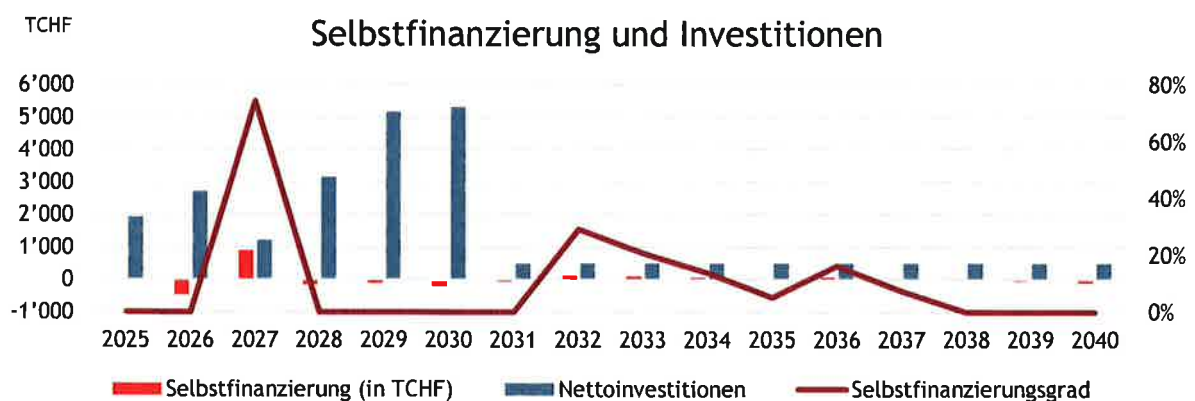
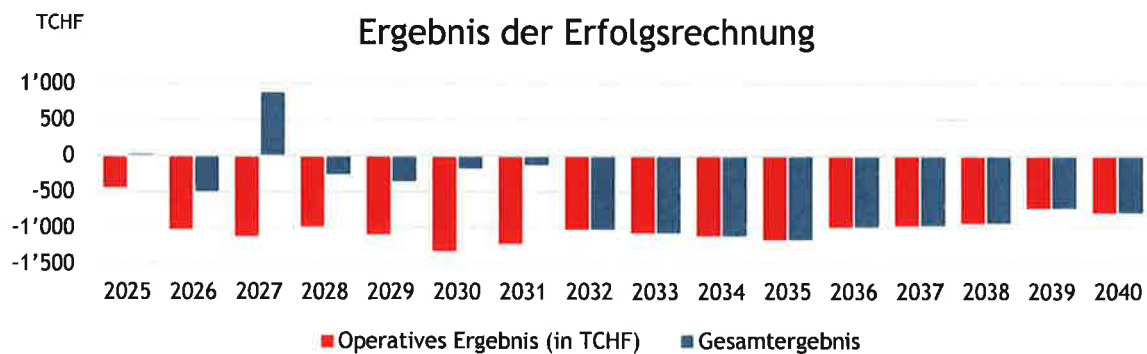
Anhänge

Finanzkennzahlen Szenario 3 Verkauf Parzelle 920



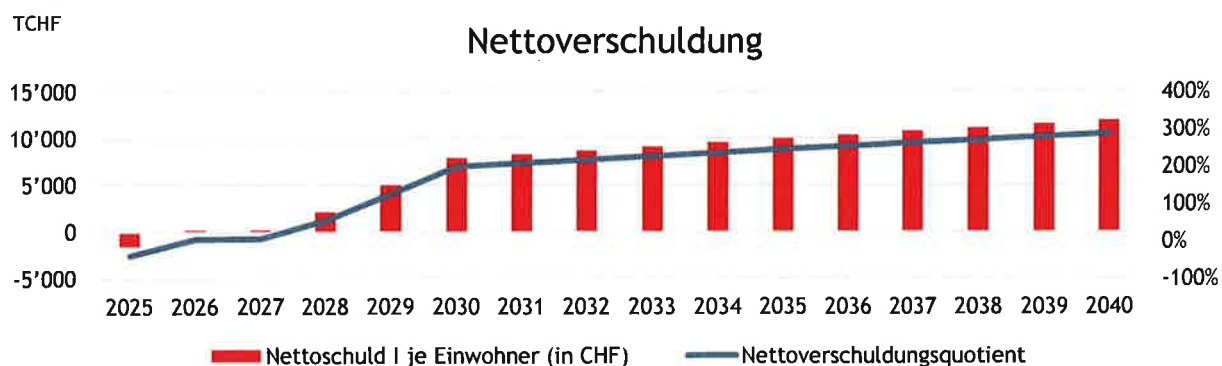
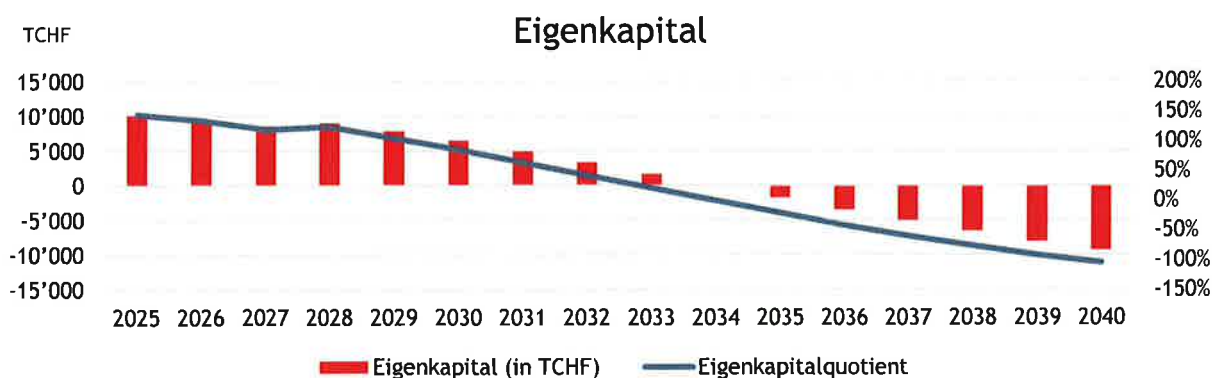
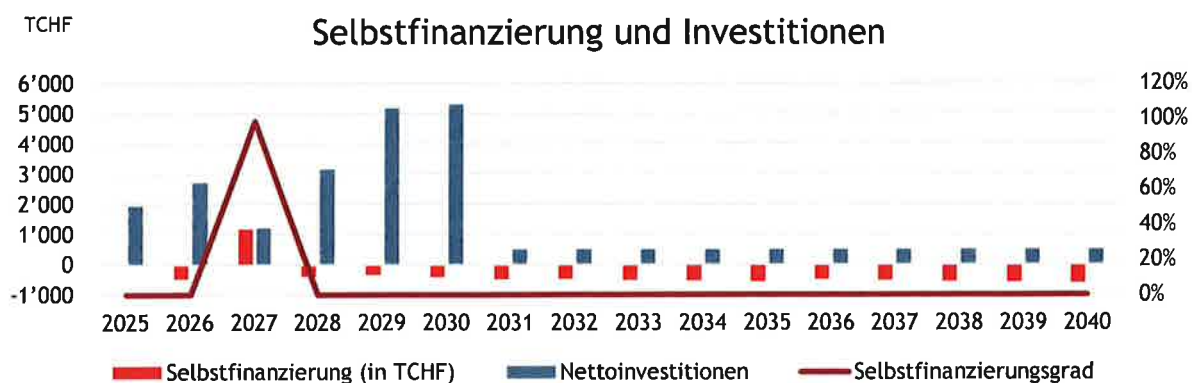
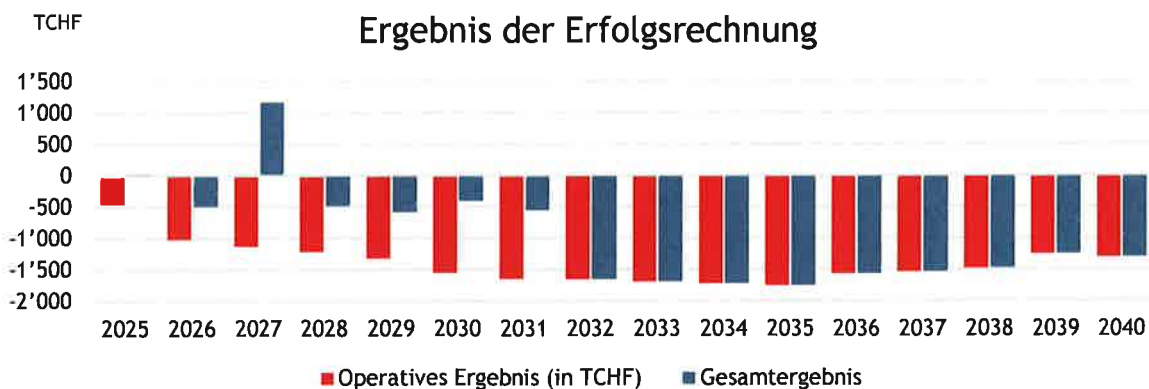
Anhänge

Finanzkennzahlen Szenario 4 Baurecht Parzelle 920



Anhänge

Finanzkennzahlen Szenario 5 Verkauf ehemals Parzelle 921



BDO AG

BDO AG ist eine der führenden Wirtschaftsprüfungs-, Treuhand- und Beratungsgesellschaften der Schweiz. Zu ihren Kernkompetenzen zählen Dienstleistungen in den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Financial Services, Treuhand, Steuer- und Rechtsberatung sowie Unternehmensberatung. Mit 42 Standorten verfügt das Unternehmen über das dichteste Filialnetz der Branche. Persönliche Nähe und Kompetenz gelten bei den rund 1'800 Mitarbeitenden als wichtige Voraussetzung für erfolgreiche und nachhaltige Kundenbeziehungen. Mit der ersten voll digitalen Niederlassung können KMU zudem einfache und standardisierte Vorgänge automatisiert abwickeln. BDO AG prüft und berät Unternehmen aus Industrie- und Dienstleistungsbereichen; dazu gehören kleine und mittlere Unternehmen, börsennotierte Firmen, Öffentliche Verwaltungen und Non-Profit-Organisationen.

Für international ausgerichtete Kundinnen und Kunden wird die globale BDO Organisation in über 160 Ländern genutzt. BDO AG hat ihren Hauptsitz in Zürich und ist die unabhängige, rechtlich selbstständige Schweizer Mitgliedsfirma des internationalen BDO Netzwerks mit Hauptsitz in Brüssel (B).

www.bdo.ch