

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Zumiete Basisstufe Burgernziel (Thunstrasse 100, Bern); Verpflichtungskredit zulasten Erfolgsrechnung für die Zumiete und Investitionskredit für Nutzer- ausbau, Erstaussstattung und Umgebungseinrichtung

1. Worum es geht

Auf dem städtischen Areal des ehemaligen Tramdepots Burgernziel entstehen rund 100 Wohnungen sowie Flächen für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Räumlichkeiten für zwei Basisstufen- klassen sind ebenfalls Teil des Projekts «bärn ost».

Das Areal wurde bis zum Bezug des neuen Tramdepots an der Bolligenstrasse durch BERNMOBIL als Tramdepot inklusive Wendeschleife genutzt. Im Jahr 2008 wurde das Grundstück zur Arealent- wicklung durch die damalige Liegenschaftsverwaltung (heute Immobilien Stadt Bern) vom Verwal- tungs- in das Finanzvermögen (Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik [Fonds]) übertragen.

Im Sommer 2016 stimmte der Gemeinderat der Vergabe im Baurecht an die Bietergemeinschaft bestehend aus der Gebäudeversicherung Bern (GVB) und der Wohnbaugenossenschaft ACHT (wbg8) zu. Die Bauberechtigten haben sich verpflichtet, das aus dem Wettbewerb hervorgegangene Siegerprojekt «bärn ost» zu realisieren. Auf dem Baurechtgrundstück wird zu mindestens einem Drittel gemeinnütziger Wohnraum zu kostendeckenden Mietzinsen gemäss den Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) geschaffen und erhalten. Insgesamt entstehen an zentraler und gut erschlossener Lage rund 100 Wohnungen und Räume für Dienstleistungsnutzun- gen.

Gemäss Baurechtsvertrag verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin, in der Überbauung Schulräume für zwei Basisstufen-Klassen gemäss Richtraumprogramm inklusive zugehörigem Aussenraum zu erstellen, welche der Einwohnergemeinde Bern anschliessend zu Kostenmieten zur Verfügung ge- stellt werden.

Aus den neuen Wohnungen werden ca. 50 zusätzliche Schüler*innen im Schulstandort Manuel er- wartet. Erfahrungsgemäss wird ca. die Hälfte davon im Alter des Zyklus 1 sein. Es ist deshalb vor- gesehen, im Burgernziel ein Angebot für Ganztagesbasisstufen aufzubauen, das durch die Sistie- rung des Projekts Volksschule Wyssloch in diesem Schulkreis fehlt. Die verkehrsgünstige Lage im Burgernziel und das Raumkonzept eignen sich, das Ganztagesmodell an diesem Standort auch für die Standorte Laubegg, Kirchenfeld und Altstadt/Schosshalde anzubieten. Die Nähe zur Grenze zum Schulstandort Laubegg ermöglicht es zudem, die angespannte Schulraumsituation an diesem Standort zu entlasten. Die Räumlichkeiten werden ab Sommer 2023 bezogen.

Mit vorliegendem Vortrag wird dem Stadtrat ein Verpflichtungskredit zulasten der Erfolgsrechnung von Immobilien Stadt Bern für den Abschluss eines Mietvertrags für die benötigten Schulräumlich- keiten in der Höhe von Fr. 3 186 050.00 beantragt. Ausserdem wird ein Investitionskredit für den Nutzerausbau, die Erstaussstattung, die Betriebs- und die Umgebungseinrichtung in der Höhe von Fr. 690 0000.00 beantragt.

2. Das Projekt

Die beiden geplanten Basisstufen sind im westlichen Teil des Areals vorgesehen (siehe Abb. 1). Angrenzend an die Brunnadernstrasse bei der Einmündung in die Thunstrasse werden die beiden Basisstufen im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss realisiert. Der Zugang erfolgt durch den vorgelagerten Aussenraum mit Spielangeboten und einem gedeckten Aussenbereich von der Staufstrasse her. Damit befindet er sich auf der ruhigen, von der Thunstrasse abgewandten Seite.

Die Basisstufe im Erdgeschoss verfügt über einen Haupt- und einen Gruppenraum sowie über die Nebenräume gemäss städtischem Richtraumprogramm. Vom Hauptraum aus besteht ein direkter Zugang nach draussen. Die Basisstufe im Obergeschoss besteht aus einem grosszügigen Raum für die Flächen des Haupt- und Gruppenraums. Vorgelagert befindet sich eine grosse Terrasse mit Sitzgelegenheiten für eine ganze Klasse. Sie kann mit Markisen beschattet werden. Ergänzend zu den Nebenräumen wie Garderobe, Sanitärräumen und Lager steht im 1. OG ein zusätzlicher Raum zur Verfügung, der mit der eingebauten Teeküche auch als Essraum genutzt werden kann.

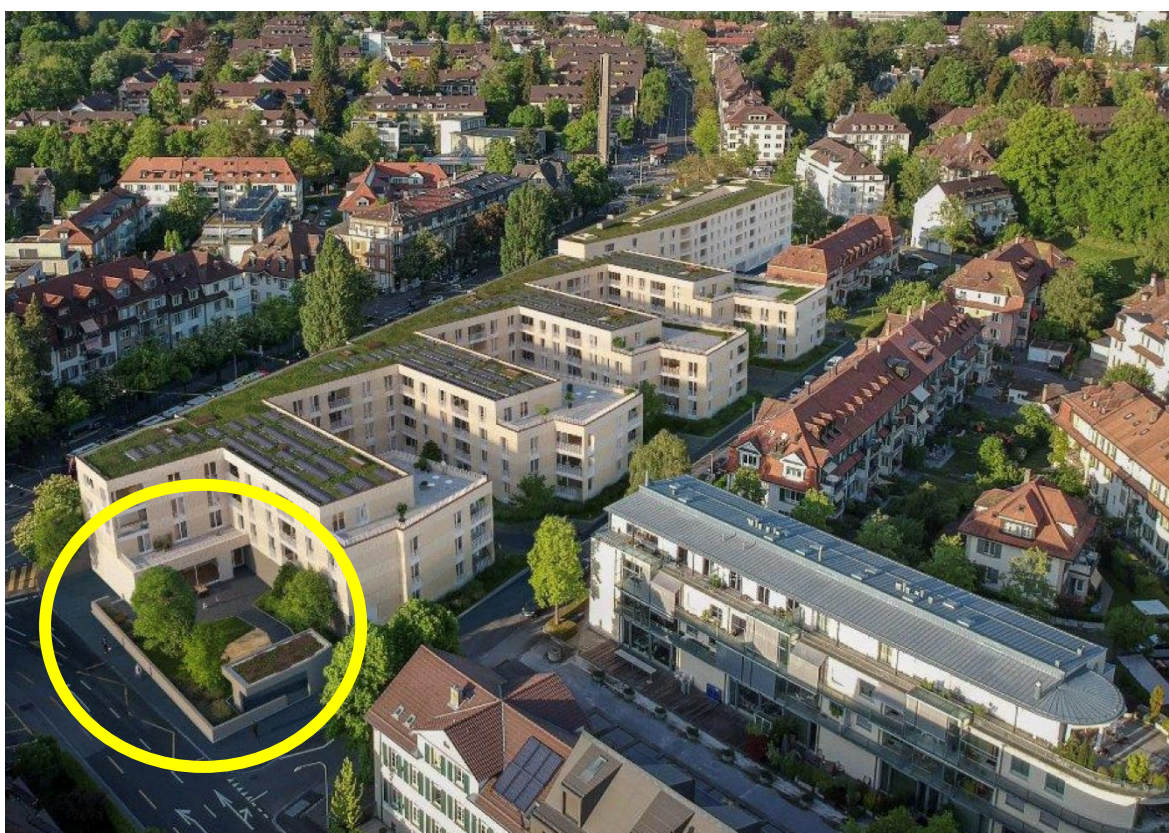


Abb. 1: Rendering der Überbauung «bärn ost» mit der Lage der beiden Basisstufen inkl. Aussenraum

Für die Mittagsverpflegung sollen warme Mahlzeiten angeliefert werden. Die Teeküche im Obergeschoss wird so vorbereitet, dass sie zu einem späteren Zeitpunkt auch als kleine Regenerationsküche mit Steamer ausgerüstet werden kann. Damit kann das aus einer Quartierküche angelieferte Essen aufgewärmt werden. Für die Parkierung und das Abschliessen von Scootern stehen entsprechende Ständer zur Verfügung – nach Inbetriebnahme der Basisstufe (Kindergarten bis 2. Klasse) wird die Abstellssituation für Velos und Scooter evaluiert und nötigenfalls angepasst.

3. Verpflichtungskredit für den Abschluss eines Mietvertrages

Der Mietvertrag für die genannten Schulräumlichkeiten sieht eine Mindestmietdauer von 25 Jahren vor und enthält eine Verlängerungsoption von einmal 25 Jahren und einmal 24 Jahren bis zum 31. Oktober 2096 (Ende Baurechtsdauer). Die zum Betrieb der Basisstufen-Klassen notwendigen baulichen Massnahmen werden von der Vermieterin getragen und von Hochbau Stadt Bern bauherrenseitig begleitet. Beim Betrag von Fr. 215.00 pro m² handelt es sich um einen marktüblichen Mietzins. Jedoch ist die Vergleichbarkeit mit anderen Mietobjekten schwierig, da in der Regel unterschiedliche Ausbaustandards vorliegen und die Übernahme von Investitionen der jeweiligen Eigentümerschaften sehr unterschiedlich sein kann.

Die jährlichen Kosten setzen sich für die ersten Jahre wie folgt zusammen:

a) Nettomiete				
Schulraum	396.13 m ² à	215.00/m ²	Fr.	85 168.00
Aussen-/Spielbereich	418.68 m ² à	50.00/m ²	Fr.	20 934.00
Terrasse	50.00 m ² à	110.00/m ²	Fr.	5 500.00
Total Nettomiete			Fr.	111 602.00
b) Heiz- und Betriebskosten-Akonto			Fr.	15 840.00
c) Total jährliche Kosten			Fr.	127 442.00
 d) Total Verpflichtungskredit (Kosten für 25 Jahre)			Fr.	3 186 050.00

Bei einer Verlängerung der Mietdauer wird ein neuer Verpflichtungskredit eingeholt.

4. Kosten und Finanzierung für Nutzerausbau, Erstausrüstung und Umgebungseinrichtung

Ergänzend zum Grundausbau, welcher mit der jährlichen Miete abgedeckt ist, muss der Ausbau sowie die Erstausrüstung der beiden Ganztagesbasisstufen direkt durch die Stadt Bern beschafft und finanziert werden. Die Kosten belaufen sich auf Fr. 690 0000.00. inkl. MwSt. Im Gebäudeinnern betrifft dies insbesondere Garderoben, Schränke, Möblierung, Lampen, Multimedia/Netzwerk, Vorhänge sowie die Ausstattung von Immobilien Stadt Bern (ISB). Im Aussenraum sollen zusätzliche Spielgeräte mit einem dazugehörenden Materialschrank sowie eine wetterfeste Möblierung ergänzt werden.

In diesem Betrag ebenfalls enthalten sind sämtliche Nebenkosten und Reserven.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	0.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	170 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	45 000.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Honorare und Reserven	Fr.	145 000.00
BKP 9 Ausstattung (Möblierung, Beleuchtung, Multimedia etc.)	Fr.	280 000.00
Total Nutzerausbau und Erstausrüstung BKP 1-9	Fr.	640 000.00
Kostendachzuschlag +/- 10 % BKP 1 – 4 und 9	Fr.	50 000.00
Baukredit Nutzerausbau und Erstausrüstung	Fr.	690 000.00

**Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland / Hochbau) Oktober 2021: 106.2 Punkte; MwSt. inbegriffen*

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM 2) betragen die ordentlichen Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 Prozent sowie im Bereich Mobilien und übrige Sachanlagen 10 Prozent. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 4 Prozent auf dem Hochbau und löst nach Fertigstellung folgende Kosten aus:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Restbuchwert	690 000.00	645 600.00	601 200.00	16 400.00
bschreibung 4 %	16 400.00	16 400.00	16 400.00	16 400.00
Abschreibung 10 %	28 000.00	28 000.00	28 000.00	0.00
Zins 1.22 %	8 415.00	7 875.00	7 335.00	200.00
Kapitalfolgekosten	52 815.00	52 275.00	51 735.00	16 600.00

5. Kostenfolge für die Direktion für Bildung, Soziales und Sport (BSS)

Gemäss den Richtlinien Raumkosten und Standards werden die zugemieteten Flächen vollumfänglich der Direktion für Bildung, Soziales und Sport (BSS), Schulamt, zuzüglich einem Bearbeitungsaufschlag von 2 % des Nettomietzinses als interne Verrechnung weiterverrechnet. Zu den unter Ziffer 3.b erwähnten Heiz- und Betriebskosten werden zudem die objekt- und nutzerspezifischen Haus- und Reinigungsdienstleistungen, welche durch Immobilien Stadt Bern erbracht werden, aufgerechnet und sind in den aufgeführten Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Für das Schulamt als Nutzer entstehen somit nachstehende Folgekosten:

Flächenkosten pro Jahr	Fr.	113 834.00
Nutzerausbau/Ausstattung pro Jahr. Amortisation über 10 Jahre*	Fr.	78 200.00
Heiz- und Betriebskosten pro Jahr	Fr.	51 500.00

Total voraussichtliche Folgekosten pro Jahr	Fr.	243 534.00
--	------------	-------------------

* basierend auf dem Total Nutzerausbau/Ausstattung Fr. 690 000.00, amortisiert über 10 Jahre inkl. Zins und Verwaltungshonorar gemäss Richtlinien Raumkosten und Standards

6. Termine

Kreditgenehmigung Stadtrat	4. Quartal 2022
Planung Ausbau und Ausstattung:	1. Quartal 2023
Ausführung Ausbau und Ausstattung:	2. Quartal 2023
Bezug Schule:	August 2023

7. Folgen bei Ablehnung des Geschäfts

Bei Nichtrealisierung des Geschäfts wird dem Schulstandort Manuel der zusätzlich benötigte Schulraum fehlen. Die Kinder des Zyklus 1 aus der neuen Überbauung Burgernziel müssten in der Schulanlage Manuel in Mehrzweckräumen oder in zusätzlichen externen Zumieten eingeschult werden. Der Schulweg entlang grösserer Haupt- oder Quartierstrassen tangiert die Zumutbarkeit des Schulwegs insbesondere für die jüngeren Kinder. Zudem würde die Realisierung der stark nachgefragten Ganztagesklassen im Schulkreis weiter verzögert.

8. Fakultatives Referendum

Die Beschlussziffer 2 (Genehmigung des Verpflichtungskredits) unterliegt dem fakultativen Referendum nach Artikel 51 Absatz 3 der Gemeindeordnung.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Zumiete Basisstufe Burgernziel (Thunstrasse 100, Bern); Verpflichtungskredit zulasten Erfolgsrechnung für die Zumiete und Investitionskredit für die Erstaussstattung
2. Er genehmigt für die Zumiete Basisstufe Burgernziel für die Miete und die Nebenkosten für die Dauer von 25 Jahren einen Verpflichtungskredit zulasten der Erfolgsrechnung der Dienststelle Immobilien Stadt Bern von Fr. 3 186 050.00
3. Er genehmigt für den Nutzerausbau, die Erstaussattung und die Umgebungseinrichtung der Basisstufe einen Kredit in der Höhe von Fr. 690 0000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB22-001.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 17. August 2022

Der Gemeinderat