

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Zumiete Doppelbasisstufe Holliger (Holligerhof 9, Bern); Verpflichtungskredit zulasten Erfolgsrechnung

1. Worum es geht

Auf dem städtischen Areal der ehemaligen Kehrlichtverbrennungsanlage Warmbächli im Holligenquartier entsteht eine lebendige Siedlung mit über 300 preisgünstigen Wohnungen sowie Flächen für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Räumlichkeiten für zwei Basisstufen-Klassen sind ebenfalls Teil des Projekts «Holliger».

Das Areal wurde seit 1954 durch die Kehrlichtverbrennungsanlage (KVA) von Energie Wasser Bern genutzt. Im Sommer 2016 stimmte der Gemeinderat der Vergabe im Baurecht an sechs gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zu. Die Bauberechtigten haben sich verpflichtet, die aus den Wettbewerben hervorgegangenen Siegerprojekte zu realisieren. Im Perimeter der Baubereiche O3 (Holligerhof 9) und U3 (Holligerhof 1,3,4) sind dies «AMHOF + IMSTUTZ» und «DOMUS», welche durch die Bauträgerinnen FAMBAU Genossenschaft und Baugenossenschaft Brünnen-Eichholz realisiert werden. Auf allen sechs Baufeldern wird somit günstiger, gemeinnütziger Wohnraum zu kostendeckenden Mietzinsen gemäss den Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) geschaffen und erhalten.

Gemäss Baurechtsvertrag verpflichtet sich die Baurechtsnehmerin des Baufelds O3 (Holligerhof 9), die FAMBAU Genossenschaft, Schulräume für zwei Basisstufen-Klassen gemäss Richtraumprogramm inklusive zugehörigem Aussenraum zu erstellen, welche der Einwohnergemeinde Bern anschliessend zu Kostenmieten zur Verfügung gestellt werden.

Aus den neu erstellten Wohnungen im «Holliger» werden allein im Schuljahr 2023/24 ca. 120 zusätzliche Schüler*innen im Schulstandort Steigerhubel (Schulkreis Mattenhof-Weissenbühl) erwartet. Erfahrungsgemäss wird ca. die Hälfte davon im Alter des Zyklus 1 sein. In den beiden basisstufentauglichen Räumen werden deshalb vorerst zwei Kindergartenklassen unterrichtet. Der Bezug der Räumlichkeiten soll ab Sommer 2023 stattfinden. Das Raumangebot ermöglicht die spätere Einführung von Basisstufen oder auch Ganztagesklassen.

Im Verlauf des Schuljahrs 2023/24 wird im Gebäude Holligerhof 5 Schulraum für eine weitere Klasse zur Verfügung stehen. Der Bezug ist per Sommer 2024 vorgesehen. Für die restlichen Schüler*innen sind zusätzliche Räume im Kirchgemeindehaus Steigerhubel und bis zur Realisierung des definitiven Schulraums (2029) in einem Modulbauprovisorium vorgesehen.

Mit vorliegendem Vortrag wird dem Stadtrat ein Verpflichtungskredit zulasten der Erfolgsrechnung von Immobilien Stadt Bern für den Abschluss eines Mietvertrags für die benötigten Schulräumlichkeiten in der Höhe von Fr. 3 010 434.00 beantragt. Die Kosten für die Erstausrüstung von Fr. 98 000.00 gehen zu Lasten des Budgets Schulamt.

2. Das Projekt

Die beiden geplanten Basisstufen werden im nord-östlichen Teil des Areals realisiert (siehe Abb. 1). Die beiden Basisstufen werden im Zwischengeschoss N1 und im Erdgeschoss N2 realisiert. Der direkte Zugang erfolgt von der Seite Güterstrasse. Der Aussenraum mit Spielangeboten und einem gedeckten Aussenbereich befindet sich auf der ruhigen, gegen den Arealhof zugewandten Seite.

Die beiden Basisstufen verfügen über je einen Haupt- und einen Gruppenraum sowie Nebenräume gemäss städtischem Richtraumprogramm. Von den Garderoben aus besteht je ein direkter Zugang nach draussen. Ergänzend zu den Nebenräumen wie Garderobe, Sanitärräumen und Lager steht im Erdgeschoss N2 ein zusätzlicher Raum zur Verfügung, der mit der eingebauten Teeküche auch als Essraum genutzt werden kann.



Abb. 1: Überbauung «Holliger» mit der Lage der beiden Basisstufen inkl. Aussenraum

3. Verpflichtungskredit für den Abschluss eines Mietvertrags

Der Mietvertrag für die genannten Schulräumlichkeiten sieht eine Mindestmietdauer von 5 Jahren und 1 Monat vor und enthält fünf Verlängerungsoptionen von jeweils 5 Jahren bis zum 31. Juli 2053. 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. 204.00 pro m² handelt sich um einen eher tiefen, kostenbasiert berechneten Mietzins (Die Vergleichbarkeit mit anderen Mietobjekten ist schwierig, da in der Regel unterschiedliche Ausbaustandards vorliegen und die Übernahme von Investitionen der jeweiligen Eigentümerschaften sehr unterschiedlich sein kann).

Die Finanzierung von Wandtafeln, Multimediaeinrichtung, UKV-Anschlüsse sowie die Gonganlage läuft ebenfalls über den Mietvertrag, ist jedoch als Mieterausbau separat definiert. Dieser Mieterausbau mit approximativen Kosten von ca. Fr. 33 000.00 ist über die erste Vertragsdauer (5 Jahre) zu amortisieren.

Die jährlichen Kosten setzen sich für wie folgt zusammen:

a) Nettomiete*				
Schulraum	427.00 m ²	à	Fr. 203.57	Fr. 86 925.00
Aussen-/Spielbereich	350.00 m ²	à	Fr. 0.00	Fr. 0.00
Amortisation Mieterausbau (5 Jahre bis 30.06.2028)				Fr. 6 888.00
Total Nettomiete				Fr. 93 813.00
b) Heiz- und Betriebskosten-Akonto				Fr. 12 000.00
c) Total jährliche Kosten 01.07.2023 bis 30.06.2028				Fr. 105 813.00
Total jährliche Kosten 01.07.2028 bis 31.07.2053				Fr. 98 925.00

d) Total Verpflichtungskredit (Kosten für 30 Jahre und 1 Monat) Fr. 3 010 434.00

(5 Jahre à Fr. 105 813.00 p.a. = Fr. 529 065.00 und 25 Jahre und 1 Monat à Fr. 98 925.00 p.a. = Fr. 2 481 369.00)

Bei einer Verlängerung der Mietdauer wird ein neuer Verpflichtungskredit eingeholt.

4. Kosten/Finanzierung für Nutzerausbau, Erstaussstattung und Umgebungseinrichtung

Ergänzend zum Grundausbau sowie des unter Punkt 3 erwähnten Mieterausbaus, welche mit der jährlichen Miete abgedeckt sind, muss die Erstaussstattung der beiden Basisstufen sowie die Betriebseinrichtung direkt durch die Stadt Bern beschafft und finanziert werden. Die Kosten hierfür belaufen sich auf Fr. 98 000.00 inkl. MwSt.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	0.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	0.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	0.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Honorare und Reserven	Fr.	0.00
BKP 9 Ausstattung (Möblierung und Betriebseinrichtung)	Fr.	98 000.00
Total Nutzerausbau und Erstaussstattung BKP 1 – 9	Fr.	98 000.00
Kostendachzuschlag +/-10 % BKP 1 – 4 und 9	Fr.	
Baukredit Nutzerausbau und Erstaussstattung	Fr.	98 000.00

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

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 weiterverrechnet. Zu den unter Ziffer 2.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 jährlichen Folgekosten:

Flächenkosten pro Jahr ab 01.07.2023	Fr.	88 667.00
Mieterausbau pro Jahr. Amortisation über 5 Jahre*	Fr.	7 026.00
<u>Heiz- und Betriebskosten pro Jahr** (inkl. Haus- und Reinigungskosten)</u>	<u>Fr.</u>	<u>55 510.00</u>
Total voraussichtliche Folgekosten pro Jahr	Fr.	151 203.00

*Total Mieterausbau Fr. 33 000.00, amortisiert über 5 Jahre inkl. Zins und Verwaltungshonorar gemäss Mietvertrag (siehe Punkt 3 oben)

**Wert basiert auf den Nebenkosten des Mietvertrages und den durchschnittlichen Betriebskosten vergleichbarer Schulanlagen.

Die anteilmässigen Folgekosten für das Jahr 2023 sind mit Fr. 86 000.00 im Globalbudget des Schulamts enthalten. Für die folgenden Jahre werden die effektiven Kosten für ein ganzes Jahr budgetiert werden.

Die Kosten für die Erstausrüstung von Fr. 98 000.00 werden im Jahr 2023 einmalig dem Budget des Schulamts belastet.

6. Termine

Kreditgenehmigung Stadtrat:	1. Quartal 2023
Planung Ausbau und Ausstattung:	1. Quartal 2023
Ausführung Ausbau und Ausstattung:	2. Quartal 2023
Bezug Schule:	Juli 2023

7. Folgen bei Ablehnung des Geschäfts

Bei Nichtrealisierung des Geschäfts wird dem Schulstandort Steigerhubel dringend benötigter Schulraum fehlen. Die Kinder des Zyklus 1 aus der neuen Überbauung Holliger müssten in der Schulanlage Steigerhubel in Mehrzweckräumen oder in zusätzlichen externen Zumieten eingeschult werden. Zudem würde die spätere Realisierung von Ganztagesklassen im Schulkreis weiter verzögert.

8. Klimaverträglichkeit

Der Gemeinderat hat das vorliegende Geschäft hinsichtlich der Auswirkungen auf das Klima und die Vereinbarkeit mit den Zielen des Klimareglements überprüft. Die Überbauung im Holligenquartier, die bereits vor der Inkraftsetzung des Klimareglements geplant wurde, trägt zur inneren Verdichtung und zur Vermeidung des Verbrauchs unbebauter Fläche in der Stadt Bern bei. Können die im neu entstehenden Quartier wohnenden Kinder im Alter des Zyklus 1 vor Ort zur Schule gehen, werden zudem die Elterntaxis und somit CO₂-Emissionen verringert sowie die Reduktion des Verbrauchs fossiler Treibstoffe unterstützt (Klimareglement Art. 4 Abs. 2 Bst. d). Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Vorlage mit den Zielen des Klimareglements vereinbar ist.

9. 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 Holliger (Holligerhof 9, Bern); Verpflichtungskredit zulasten Erfolgsrechnung für die Zumiete.
2. Er genehmigt für die Zumiete der Basisstufe für die Miete und die Nebenkosten für die Dauer von 30 Jahren einen Verpflichtungskredit zulasten der Erfolgsrechnung von Immobilien Stadt Bern (Dienststelle 620) von Fr. 3 010 434.00.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 25. Januar 2023

Der Gemeinderat