

2013.FPI.000035

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Neubau Entsorgungshof Schermen; Bau- und Ausstattungskredit

1. Worum es geht

Das Städtische Abfallentsorgungskonzept vom Dezember 2003 sieht vor, dass die Stadt Bern zwei grössere Entsorgungshöfe anstatt wie bisher vier Standorte betreibt. Der erste grössere Entsorgungshof wird zurzeit mit dem Umbau und der Erweiterung des Entsorgungshofes an der Fell-erstrasse realisiert. Mit dem Neubau des Entsorgungshofes an der Wölflistrasse im Hinteren Schermenareal soll nun der zweite grosse Betriebsstandort verwirklicht werden.

Für den Neubau des Entsorgungshofes Schermen wird dem Stadtrat vorliegend ein Baukredit von 14,48 Mio. Franken (Kostendach) zu Lasten der Investitionsrechnung von Stadtbauten Bern (Sta-Be) und ein Erstausstattungskredit in der Höhe von Fr. 1 220 400.00 zu Lasten der Investitionsrechnung Entsorgung + Recycling (ERB) beantragt.

2. Ausgangslage

Auf Basis des im Dezember 2003 verabschiedeten Städtischen Abfallentsorgungskonzepts wurde in einem ersten Schritt das Projekt „Entsorgungshof Nord“ an der Wankdorffeldstrasse erarbeitet. Dieses Projekt scheiterte jedoch in der Volksabstimmung vom 12. Februar 2006. Bis Ende 2010 wurde daraufhin am Standort Galgenfeld ein Projekt diskutiert, welches letztlich jedoch wegen unterschiedlichen Landpreisvorstellungen nicht weiter verfolgt wurde. 2012 bot die Burgergemeinde Bern als Eigentümerin des Hinteren Schermens der Stadt Bern im Baurecht ein Terrain an der Wölflistrasse an (Parzelle Nr. 1964); hier soll nun der vorliegend beantragte neue Entsorgungshof entstehen.



Abb. 1 Standort Schermen

Eine von StaBe und ERB gemeinsam in Auftrag gegebene Machbarkeitsstudie wies im ersten Halbjahr 2012 nach, dass die Erstellung eines Entsorgungshofs im westlichen Bereich der Parzelle Nr. 1964 grundsätzlich möglich ist. Gestützt darauf beauftragte der Gemeinderat im Juli 2013 StaBe mit dem Abschluss eines Baurechtsvertrags mit der Burgergemeinde Bern und mit der Erstellung eines neuen Entsorgungshofs Schermen. In der Zwischenzeit konnte unter Leitung von StaBe und in enger Zusammenarbeit mit ERB ein Vorprojekt mit Kostenschätzung erarbeitet werden; dieses bildet die Grundlage für den vorliegenden Kreditantrag.

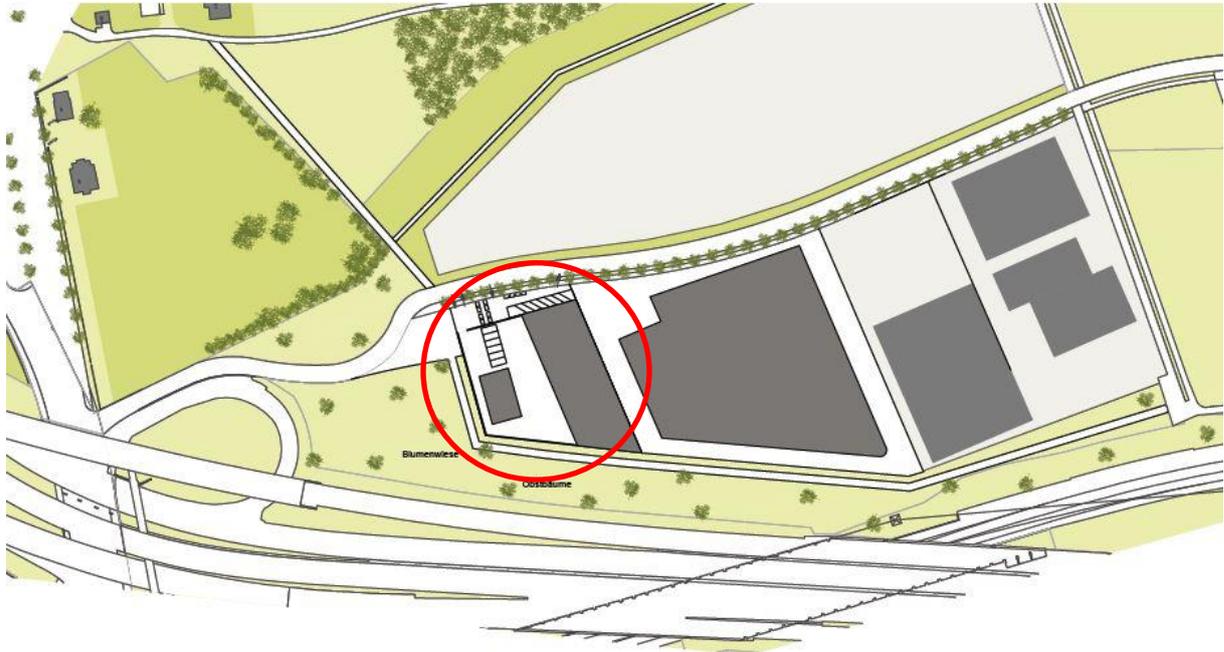


Abb. 2: Situation Entsorgungshof Schermen

3. Das Projekt

Der Neubau Entsorgungshof Schermen soll auf einer neu zu erschliessenden Parzelle an der Wölflistrasse realisiert werden. Er umfasst ein Betriebsgebäude, ein Rampengebäude, Verkehrs- und Lagerflächen sowie einen vorgelagerten Selbstentsorgungsbereich.

Das Projekt ist auf einen optimalen Betrieb mit möglichst tiefen Betriebskosten ausgelegt. Gleichzeitig kann – mit gleich bleibendem Mitarbeitendenbestand – eine höhere Kundenfrequenz abgewickelt werden. Dazu sind zwar einmalig etwas höhere Investitionskosten nötig, diese werden aber durch die Einsparungen im Betrieb und Mehreinnahmen mehr als nur kompensiert (vgl. dazu die Wirtschaftlichkeitsrechnung unter Ziff. 6).

Das durch eine Zufahrtsrampe befahrbare *Rampengebäude* dient der Entsorgung der gebührenpflichtigen und grossvolumigen Abfälle und des Elektro- und Elektronikschrotts. Im Tiefparterre werden Lagerflächen für die Zwischenlagerung der Entsorgungsgüter geschaffen. Im Vorbereich des Rampengebäudes befinden sich die Entsorgungscontainer. Die Kundschaft erhält am Eingangsbereich ein Ticket (Entsorgungskarte). Die Entsorgung findet sodann durch die Kundinnen und Kunden selber statt, indem diese ihre Abfälle auf der Rampe in die Grosscontainer werfen können. Dabei werden die gebührenpflichtigen Abfälle je Fraktion gewogen und die Gebühren anhand des Tickets automatisch der Kundschaft zugewiesen. Anschliessend verlässt diese die Rampe, kann die Gebühr an den Kassenautomaten begleichen und im Anschluss das Gelände mit dem entwerteten Ticket ähnlich wie bei einem Parkhaus verlassen.

Im vorgelagerten *Selbstentsorgungsbereich* an der Wölflistrasse kann die Kundschaft zudem die Gratisabfälle wie Glas, Büchsen, Altpapier, Textilien oder PET entsorgen.

Im *Betriebsgebäude* befinden sich im Erdgeschoss das Waagmeisterbüro, die Kassenautomaten, die Werkstatt, die Containerwaschanlage, der Schalter, die Lagerräume und die Triage „Sonderabfälle“ sowie Technikräume. Im 1. Obergeschoss werden die Garderoben mit Duschen, Büros, Lager- und Technikräume untergebracht. Das 2. Obergeschoss nimmt den Aufenthaltsbereich, ein Sitzungszimmer sowie die Kundentoiletten auf. Es wird nur zur Hälfte ausgebaut und bietet Raum für spätere Erweiterungen. Das Gebäude wird gemäss städtischen Vorgaben im Minergie-P-Eco Standard errichtet. Kühlung und Heizung können durch die geplanten Erdsonden erfolgen.

Das Gelände des Entsorgungshofes wird auf allen Seiten mit einer Mauer eingefasst, um die Forderung der Burgergemeinde (Baurechtsgeberin) nach Nichtsichtbarkeit der Abfälle zu erfüllen.

Das Dach des Rampengebäudes (> 300 m²) bietet eine attraktive Fläche für die Errichtung einer Photovoltaikanlage; die Fläche soll Energie Wasser zur Verfügung gestellt werden.

Das Betriebskonzept ermöglicht eine Trennung des Kunden- und des Werkverkehrs, wodurch die Sicherheit im Vergleich zur Situation in den heutigen Höfen deutlich verbessert werden kann. Das Konzept gewährleistet ausserdem genügend Stauraum für die Kundschaft auf dem Betriebshof, so dass ein Rückstau auf die Wölflistrasse im Normalbetrieb vermieden werden kann.

4. Auswirkungen auf die bestehenden Entsorgungshöfe

Mit der Eröffnung des Entsorgungshofs Schermen können die drei Entsorgungshöfe Egelsee, Jubiläumsplatz und Forsthaus geschlossen werden. Damit können einerseits Kosten eingespart werden, was sich positiv auf die Wirtschaftlichkeitsrechnung der Entsorgungshöfe auswirkt (vgl. dazu hinten Ziff. 6). Andererseits stehen die betroffenen Gelände für anderweitige Nutzungen zur Verfügung:

- Das Gelände des Entsorgungshofes Egelsee soll in die Planung Stadtteilpark Wyssloch mit einbezogen werden.
- Auf dem Gelände des Entsorgungshofes Forsthaus ist ein Neubau für die Zusammenlegung von Betrieben des Tiefbauamts geplant (Bau-, Garagen- und Kanalnetzbetrieb).
- Für den Entsorgungshof Jubiläumsplatz besteht ein Pacht- und Baurechtsvertrag zwischen der Burgergemeinde Bern und ERB. Wie dieses Gelände künftig genutzt werden soll, ist in Abklärung.

5. Kosten und Finanzierung

5.1 Kostenoptimierung

Das Projekt wurde von Beginn an darauf ausgelegt, den Entsorgungsauftrag mit möglichst tiefen Betriebskosten erfüllen zu können. Die betrieblichen Abläufe wurden dazu im Vorprojekt im Detail analysiert, es wurden Optimierungen vorgenommen und die baulichen Anlagen konsequent darauf ausgelegt. Dabei wurden folgende Verzichtsmassnahmen umgesetzt:

- *Verzicht auf ein Dach über das ganze Areal:* Obwohl aus betrieblicher Sicht wünschenswert (Schneeräumung auf den Rampen fällt weg, trockener Arbeitsort, weniger Reinigungsaufwand usw.), wurde das Dach wegen der hohen Baukosten verworfen.
- *Reduzierung der Höhe der Umgebungsmauer:* Die Umfassungsmauer dient der von der Bürgergemeinde geforderten Abschirmung des Entsorgungshofes und war ursprünglich doppelt so hoch geplant.
- *Verzicht auf eine Personaltoilette auf der Rampe:* Der Verzicht hat zwar negative betriebliche Konsequenzen, auf eine Umsetzung wurde aber mit Blick auf die Kosten verzichtet.
- *Verzicht auf eine zweite LKW-Waage:* Dank der optimierten Betriebsabläufe kann der Betrieb auch mit nur eine Waage gewährleistet werden.
- *Verzicht auf ein Untergeschoss beim Betriebsgebäude:* Wegen des hohen Grundwasserspiegels wurde auf ein UG verzichtet; aus diesem Grund ist zum Beispiel das WC für Besucher im zweiten Obergeschoss angeordnet.

Das Vorhaben enthält keine Reserven wie Freiräume oder Entwicklungsflächen.

5.2 Anlagekosten bzw. Baukosten gemäss Baukostenplan (BKP)

Die Anlage- bzw. Baukosten für den Neubau des Entsorgungshofes belaufen sich auf einen Betrag von Fr. 12 670 000.00 (inkl. MwSt; Preisstand April 2013, Baukostenindex BFS Espace Mittelland, Hochbau allgemein, 102.1 Punkte). Die vorliegende Kostenschätzung zum Vorprojekt weist eine Genauigkeit von +/- 14,3 % auf. Daraus ergibt sich inklusive Kostenungenauigkeit ein Kostendach von Fr. 14 480 000.00.

BKP 0 Grundstück	Fr.	213 000.00
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	520 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	8 650 000.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	1 360 000.00
BKP 5 Baunebenkosten	Fr.	1 297 000.00
BKP 7 Mieterausbau	Fr.	630 000.00
BKP 9 Ausstattung (=separater Kredit via Sonderrechnung; siehe unten).	Fr.	0.00
Total Anlagekosten	Fr.	12 670 000.00
Genauigkeit Kostenvoranschlag (BKP 0-7)		14,3%
Kostendach (= Antrag Baukredit, inkl. MwSt)	Fr.	14 480 000.00

5.3 Kosten für die Erstausrüstung

Die Kosten für die Erstausrüstung setzen sich wie folgt zusammen:

Ausstattung Personalräume und Büros	Fr.	140 000.00
Ausstattung Betriebsräume und Sonderabfalllager	Fr.	195 000.00
Warenumsatzschlag	Fr.	560 000.00
Informatik	Fr.	60 000.00
Honorare und Nebenkosten	Fr.	175 000.00
Total exkl. MwSt.	Fr.	1 130 000.00
Mehrwertsteuer 8.0 %	Fr.	90 400.00
Total inkl. MwSt. (= Antrag Erstausrüstung)	Fr.	1 220 400.00

5.4 Finanzierung

Die Anlage- und Baukosten werden zu Lasten der Investitionsrechnung von StaBe finanziert (Grundausbau und Mieterausbau), die Erstausrüstung des Entsorgungshofs zu Lasten der Sonderrechnung Entsorgung + Recycling (ERB). Für diesen Teil läuft auch die Beschaffung direkt über die Abteilung ERB.

	Kosten/Kreditanspruch inkl. MWST	Finanzierung durch
Baukredit <i>(Investitionskosten; Grundausbau und Mieterausbau)</i>	Fr. 14 480 000.00	StaBe
Erstausrüstungskredit <i>(Möblierung der Mannschaftsräume, Ausstattung der Lager- räume und Werkstatt, benötigte Maschinen und Fahrzeuge)</i>	Fr. 1 220 400.00	Sonderrechnung ERB
Gesamtkosten	Fr. 15 700 400.00	StaBe und Sonderrechnung ERB

5.5 Mietfolgekosten

Für die Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (ERB) als Mieterin des Entsorgungshofes Schermen entstehen aus dem Baukredit folgende Mietfolgekosten:

Raumkosten p.a.	Fr.	395 425.00
Heiz- und Betriebskosten, Mieterservice p.a.	Fr.	20 000.00
Mieterausbau p.a.	Fr.	124 600.00
Betriebskosten aus Mieterausbau p.a.	Fr.	0.00
Total künftige Bruttomiete	Fr.	540 025.00

Nach Inbetriebnahmen des Entsorgungshofes Schermen werden die Standorte Egelsee, Forsthaus und Jubiläumsplatz aufgehoben werden können (vgl. dazu vorne Ziff. 4). Dies wird eine Mindermiete von Fr. 37 360.80 pro Jahr zur Folge haben.

5.6 Amortisations- und Kapitalfolgekosten Neubau

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM2) betragen die Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 Prozent. Beim vorliegenden Entsorgungshof kommt der Abschreibungssatz von 2,5 Prozent zur Anwendung, wodurch folgende Kosten ausgelöst werden: (Berechnungsgrundlage Anlagekosten 12,67 Mio. Franken)

	2015	2016	2017	2018	Ø gesamte Nutzungsdauer
Abschreibungen (2.5%)	316 750.00	316 750.00	316 750.00	316 750.00	316 750.00
Finanzaufwand (2.29%)	290 143.00	282 889.00	275 636.00	268 382.00	126 938.00
Total in CHF	606 893.00	599 639.00	592 386.00	585 132.00	443 688.00

5.7 Amortisations- und Kapitalfolgekosten Erstausrüstung

Da die Erstausrüstung über die Sonderrechnung ERB finanziert wird, ist für die Finanzkompetenz die Investitionssumme inklusive Mehrwertsteuer massgebend, während für die Berechnung der Kapitalfolgekosten die Summe ohne Mehrwertsteuer bestimmend ist (ERB kann als Sonderrechnung den Vorsteuerabzug geltend machen).

	2015	2016	2017	2018	Ø gesamte Nutzungsdauer
Abschreibung (10.00 %)	113 000.00	113 000.00	113 000.00	113 000.00	113 000.00
Finanzaufwand (2.61 %)	29 495.00	26 545.00	23 595.00	20 645.00	2 950.00
Total in CHF	142 495.00	139 545.00	136 595.00	133 645.00	115 950.00

6. Wirtschaftlichkeitsrechnung

Die im Jahr 2010 für den ursprünglich geplanten Entsorgungshof Galgenfeld und den Umbau des Entsorgungshofs Fellerstrasse erstellte Wirtschaftlichkeitsrechnung wurde auf den Entsorgungshof Schermen adaptiert und zeigt nach wie vor ein positives Ergebnis: Zwar lösen die beiden neuen bzw. modernisierten Entsorgungshöfe Schermen und Fellerstrasse deutlich höhere Mietfolgekosten aus. Gegenüber der heutigen Situation mit vier Entsorgungshöfen (Fellerstrasse, Egelsee, Forsthaus und Jubiläumsstrasse) ergeben sich jedoch erhebliche Kosteneinsparungen im Betrieb (Transporte, Verwertungskosten) und Möglichkeiten für Mehreinnahmen (präzisere Verrechnung durch Gewichtsabrechnung; besserer Kontrolle Auswärtige, höhere Wertstoff Erlöse), welche die höheren Mietfolgekosten mehr als nur kompensieren.

Im Gesamtüberblick über alle städtischen Entsorgungshöfe kann aus heutiger Sicht von einer jährlichen Verbesserung der Gesamtrechnung von 1,543 Millionen Franken ausgegangen werden:

Übersicht Veränderungen in Franken	IST (alle 4 Höfe)	SOLL (Fellerstrasse und Schermen)	Veränderung Verbesserung + Verschlechterung -	Bemerkung
Personalkosten	2 253 107.00	2 253 107.00	0.00	gleicher Personalbestand wie heute
Betriebskosten	621 908.00	441 802.00	180 106.00	Fahrzeuge, Maschinen, Unterhalt und Anschaffung derselben
Mietkosten	227 039.00	923 093.00	- 696 054.00	inkl. Baurechtszins
Nebenkosten	74 977.00	200 263.00	- 125 286.00	Erhöhung aufgrund mehr Gebäuden
diverse Kosten (Transporte, Gebühren)	1 923 069.00	1 178 039.00	745 030.00	weniger Transporte, weniger Verwertungskosten dank besserer Sortentrennung
Erträge aus Annahme der Wertstoffe	-1 490 574.00	-2 893 315.00	1 402 741.00	exaktere Tariffberechnung auf Grund Wägung und besserer Kontrolle Auswärtige
Erträge aus Verkauf der Wertstoffe	- 334 073.00	- 371 146.00	37 073.00	bessere Sortentrennung
Nettokosten	3 275 453.00	1 731 843.00	1 543 610.00	
Verbesserung Ergebnis durch Erträge			1 402 741.00	
Verbesserung Ergebnis durch effizienteren Betrieb			140 868.00	

7. Termine

- | | |
|-----------------|---|
| 4. Quartal 2013 | Beginn Ausschreibung (unter Vorbehalt Kreditbewilligung)
Unterzeichnung definitiver Baurechtsvertrag |
| November 2013 | Bewilligung Bau- und Ausstattungskredit durch Stadtrat |
| 1. Quartal 2014 | Beginn Bauarbeiten |
| 2. Quartal 2015 | Inbetriebnahme |

Antrag

- Das Projekt Neubau Entsorgungshof Schermen; Bau- und Ausstattungskredit wird genehmigt. Vorbehalten bleiben Änderungen, die sich bei der Ausführung als notwendig erweisen.
- Für die Ausführung wird ein Baukredit von Fr. 14 48 000.00 zu Lasten der Investitionsrechnung Stadtbauten Bern, Konto PB09-161, bewilligt.
- Für die Erstausrüstung wird ein Kredit von Fr. 1 220 400.00 zu Lasten der Investitionsrechnung ERB, Konto I870XXX (Kostenstelle 870300) bewilligt.
- Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 4. September 2013

Der Gemeinderat

Beilage:
- 3 Pläne