

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**

**Jugendhaus Bern West Brünnenhof; Baurechtsvertrag mit der Stiftung B und Eventualkredit für die Mietkosten**

**1. Worum es geht**

Das vorliegende Geschäft gilt als Erfüllung der Interfraktionellen Motion «Ein Jugendtreff im Bauernhaus des Brünnerguts» aus dem Jahr 2018, welche mit SRB 2018-467 vom 8. November 2018 erheblich erklärt worden ist. Die Frist zur Erfüllung der Motion wurde durch den Stadtrat zweimal verlängert, zuletzt mit SRB 2022-93 vom 3. März 2022 bis zum 31. Dezember 2023. Der Gemeinderat wird mit der Motion aufgefordert:

- Die Raumsituation für den Trägerverein für die offene Jugendarbeit der Stadt Bern (TOJ) im Westen von Bern, wo die Angebote rege genutzt werden, zu verbessern,
- die dafür notwendigen finanziellen Mittel zur Verfügung zu stellen,
- die vorgeschlagene Baurechtslösung an der Brünnenstrasse 10, die auch schon im Biezgut erfolgreich umgesetzt worden ist, gemeinsam mit der Stiftung B, der BAND-Genossenschaft und dem TOJ zu prüfen und
- falls dieser Umsetzung etwas im Wege stehen sollte, eine andere Lösung für den TOJ im Westen von Bern auszuarbeiten.

Im Rahmen seiner Motionsantwort hat der Gemeinderat dem Stadtrat gegenüber bereits kommuniziert, dass er die in der Motion vorgeschlagene Lösung, im Bauernhaus des Brünnerguts einen Jugendtreff zu realisieren, begrüsst. Immobilien Stadt Bern (ISB), Familie & Quartier Stadt Bern (FQSB) und die Stiftung B wurden in der Folge beauftragt zu prüfen, ob das Bauernhaus an der Brünnenstrasse 10 (Brünnenhof), inklusive Aussenraum im Baurecht an die Stiftung B übergeben werden kann. Der TOJ soll als Mieter den Jugendtreff betreiben.

Nach erfolgter Prüfung beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat:

- die Abgabe der Liegenschaft Brünnenstrasse 10 im Baurecht an die Stiftung B,
- die Bewilligung einer wiederkehrenden Ausgabe von jährlich Fr. 71 364.00 für die Miet- und Nebenkosten der bei der Stiftung B zu mietenden Räume zulasten der Erfolgsrechnung der Dienststelle Immobilien Stadt Bern,
- einen Verpflichtungskredit (Eventualverpflichtung für die Risikoabdeckung der Miete des TOJ über fünf Jahre).

Die Abgabe im Baurecht zu den vereinbarten Konditionen führt im Jahr 2024 zu einer ausserordentlichen Abschreibung von Fr. 365 201.00 zu Lasten des Globalbudgets von ISB.

**2. Ausgangslage**

*2.1. Trägerverein für die offene Jugendarbeit der Stadt Bern (TOJ)*

Der TOJ begleitet Jugendliche auf dem Weg ins Erwachsenenalter. Er agiert vermittelnd zwischen Jugendlichen, ihren Bezugspersonen und den weiteren Anspruchsgruppen und setzt sich dafür ein, dass Jugendliche in ihrem Wohn- und Lebensumfeld integriert sind, sich wohl fühlen und sich an

den Prozessen der Gesellschaft beteiligen können. In der Jugendraumstrategie von TOJ und FQSB wird festgehalten, dass neben den klassischen Treffangeboten auch autonom nutzbare Räume und der Zugang zum öffentlichen Raum wichtige Leistungen der offenen Jugendarbeit sein müssen. Analysen zu allen Stadtteilen haben insbesondere in Bethlehem und Bümpliz einen grossen Nachholbedarf ergeben. Frühere Treffs in Bethlehem wie der Jugendtreff Kobra im Bethlehemacker oder der Jugendtreff im Tscharnergut führten durch die Nähe zu Wohnnutzungen und die eingeschränkten räumlichen Möglichkeiten zu Konflikten und wurden inzwischen aufgegeben.

Im Stadtteil VI besteht seit längerem Unzufriedenheit mit der Ausstattung von Jugendeinrichtungen. Abhilfe soll geschaffen werden, indem das «Jugendhaus Bern West» im Brünnenhof erstellt wird, wo sich Jugendliche des Einzugsgebiets ohne Konsumzwang treffen können.

## 2.2. Brünnenhof (Brünnenstrasse 10) – derzeitige Situation

Der Brünnenhof beherbergt aktuell die Garderoben des Fussballplatzes Brünnen inklusive dazugehöriger Lager- und Büroräumlichkeiten, das Clublokal des FC Bethlehem und eine öffentliche Toilettenanlage. Des Weiteren befinden sich zwei Wohnungen sowie diverse Lagerräumlichkeiten im Gebäude.



Ursprünglich war vorgesehen, für das «Jugendhaus Bern West» einen passenden Standort zu suchen und allfällige Umbauarbeiten in städtischer Eigenregie auszuführen, wobei der Brünnenhof, welcher sich im Verwaltungsvermögen befindet, bereits zu diesem Zeitpunkt ein aussichtsreiches Szenario darstellte. Im Rahmen des Finanzierungs- und Investitionsprogramms FIT beschloss der Gemeinderat jedoch, auf einen Umbau in Eigenregie zu verzichten. Seitdem steht die Abgabe im Baurecht an die Stiftung B im Vordergrund.

### 3. Künftige Nutzung Brünnenhof

#### 3.1. Sanierungsarbeiten Brünnenhof

Der TOJ soll künftig als Mieter das «Jugendhaus Bern West» betreiben. Dieses Vorgehen wurde zwischen ISB, FQSB und der Stiftung B vereinbart. Bevor das Jugendhaus im Brünnenhof in Betrieb genommen werden kann, sind jedoch umfangreiche bauliche Massnahmen nötig.

Eine Machbarkeitsstudie der Werkgruppe agw vom Dezember 2020, welche von der Stiftung B in Auftrag gegeben wurde, hat die Machbarkeit als Jugendhaus nachgewiesen. Die Investitionskosten wurden damals auf 2,4 Mio. Franken ( $\pm 30\%$ ) geschätzt. Die Planung des Bauprojekts wurde zwischenzeitlich abgeschlossen und die Kosten belaufen sich auf 2,99 Mio. Franken. Die Kostensteigerung kann mit dem stärker als erwarteten sanierungsbedürftigen Zustand des Dachs, der neu geplanten Photovoltaikanlage, dem höheren Raumbedarf der Küche des Park-Cafés sowie der Baukostenteuerung im vergangenen Jahr um rund 10 % begründet werden. Alle bestehenden Räumlichkeiten für den Sportbetrieb (Garderoben Sportamt, Hausdienst ISB), das Clubhaus (FC Bethlehem), die öffentliche Toilettenanlage sowie die von Stadtgrün Bern (SGB) genutzten Räumlichkeit (Fläche für Lagerung und Obstverarbeitung) bleiben erhalten und werden zukünftig von der Stadt respektive direkt vom FC Bethlehem zurückgemietet. ISB wird die zwei bestehenden Mietverträge für die 6- und die 3½-Zimmer-Wohnung sowie den Mietvertrag für den Lagerraum im Erdgeschoss kündigen, nachdem die Genehmigung des Baurechtsvertrags durch die zuständige Behörde erfolgt ist, und wird bemüht sein, mit den Mieter\*innen separate Zwischennutzungsverträge abzuschliessen, welche auf den Zeitpunkt des Baubeginns enden werden. Weiter wird ISB – soweit möglich – für die Mieter\*innen der Wohnungen eigenständig Ersatzlösungen anbieten.

Die Stiftung B ist bereit, im Rahmen des Bauprojekts auf die Bedürfnisse der offenen Jugendarbeit einzugehen und diese Räumlichkeiten und einen Anteil des Aussenraums im Sinne einer Kostermiete zur Verfügung zu stellen. Die Stiftung B hat aufgrund der Machbarkeitsstudie im Februar 2022 einen Entwurf des Mietvertrags erarbeitet. Der Mietbeginn ist auf 1. Januar 2025 oder auf Abschluss der Umbauarbeiten geplant.

#### 3.2. Nutzungskonzept Jugendhaus

Für den zukünftigen Betrieb ist das von der Stiftung B, dem TOJ und FQSB erarbeitete Nutzungskonzept massgebend. Es sieht vor, dass die Räumlichkeiten im ersten und zweiten Obergeschoss des Brünnenhofs für Jugendliche genutzt werden können (Aufenthalt, Treffangebot, Beratungen, Bewerbungsunterstützung etc.). Die Heubühne im 1. OG soll vom TOJ für kulturelle Veranstaltungen und für private Anlässe genutzt und vermietet werden. Ausserdem wird es im Parterre Raum für eine weitere quartierdienliche Nutzung (z.B. ein Café) geben.

Der Brünnenhof inklusive Teile des Aussenraums würden somit zu einem polyvalent genutzten Begegnungsraum mit einem klaren Schwerpunkt für Jugendliche. Mit Anlässen, an welchen unterschiedliche Nutzergruppen zusammentreffen (z.B. Tanzanlässe, Musik- und Kulturfestivals, Tag der offenen Tür), soll ein Austausch zwischen den verschiedenen Nutzergruppen entstehen. Die Naturrasenfelder für Sportnutzungen bleiben weiterhin bestehen.

#### 3.3. Prüfung des Antrags auf Klimaverträglichkeit

Im Rahmen des Bauprojekts wird dem Thema Nachhaltigkeit ein hoher Stellenwert eingeräumt. So erfolgt die Ausschreibung beispielsweise nach den Anforderungen von Minergie-Eco (ecoDevis Merkblätter). Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Thema «Gesundes Bauen». Dies umschliesst insbesondere die Baubiologie, Innenraumluft, Raumklima, Behaglichkeit, Lärmschutz, Tageslicht und die Vermeidung und den Abbau von Schadstoffquellen. Durch die angestrebte, neue grosse Solarfläche auf der gegen Süden exponierten Dachfläche und die bestehende Luft-Wasser-Wärmepumpe aus dem Jahr 2015 zur Warmwasseraufbereitung und Heizung wird das

Projekt einen sehr effizienten und nachhaltigen Betrieb ermöglichen. Eine Zertifizierung nach Minergie wird aus denkmalpflegerischen Gründen jedoch nicht angestrebt.

Die Umgebungsgestaltung wird in Zusammenarbeit mit dem Verein Natur Bern West geplant und mit verschiedenen Massnahmen, wie beispielsweise der Anbringung von Mehlschwalbennester und dem Erhalt von Wildhecken, wird ein positiver Effekt auf die Biodiversität angestrebt.

Im Baurechtsvertrag wurde eine Ziffer bezüglich des Klimareglements aufgenommen. Es wurde insbesondere auf die Wärmeerzeugung mit erneuerbarer Energie, die Reduktion des Wärmeverbrauchs, die Biodiversität und Photovoltaikanlagen hingewiesen. Gemäss Ziffer 5.5 des Baurechtsvertrags müssen auch spätere bauliche Erweiterungen und wesentliche Veränderungen, die baubewilligungspflichtig sind, eine Neugestaltung der Umgebungsflächen sowie eine Änderung des Verwendungszwecks durch die Baurechtsgeberin genehmigt werden.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass die Vorlage – soweit dies die Rahmenbedingungen zulassen – mit den Zielen des Klimareglements vereinbar ist.

#### **4. Eckpunkte Baurechtsvertrag inkl. Nachtrag**

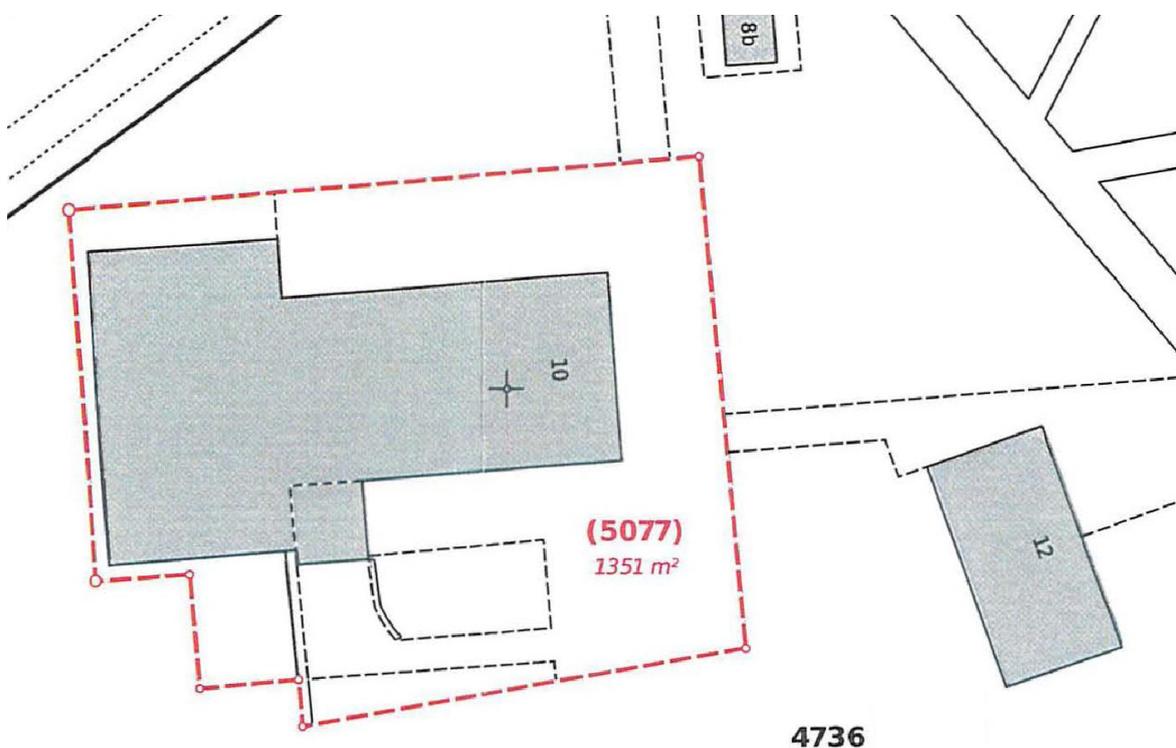
Der Baurechtsvertrag wurde am 7. Juli 2022 vorbehältlich der Genehmigung durch die zuständige Behörde der Einwohnergemeinde Bern unterzeichnet. Er baut auf dem städtischen Musterbaurechtsvertrag für gemeinnützige Wohnbauträgerschaften auf. Aufgrund der Kostensteigerung, welche im Kapitel 3.1. beschrieben wurde, musste am 11. Juli 2023 ein Nachtrag unterzeichnet werden. Inhalt des Nachtrags waren insbesondere die Erhöhung der Nettomiete des Jugendhauses von Fr. 160.00 auf 194.00/m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF) p.a. sowie der durch ISB gemieteten Räumlichkeiten von Fr. 170.00 auf 194.00/m<sup>2</sup> HNF p.a.. Die Akonto Heiz- und Betriebskosten sind mit Fr. 40.00/m<sup>2</sup> HNF p.a. angesetzt. Der Baurechtsvertrag inkl. Nachtrag enthält folgende Eckwerte:

- ISB räumt der Stiftung B auf einer Teilfläche von 1 351 m<sup>2</sup> ihres Grundstücks Bern VI, Grundbuchblatt Nr. 4736 (inkl. Gebäude Brünnenstrasse 10) ein selbständiges und dauerndes Baurecht ein.
- Zweckbestimmung:
  - Jugendhaus für eine polyvalente Nutzung gemäss den Kriterien im Nutzungskonzept Brünnenhof (Version Oktober 2020); Vermietung an den Trägerverein TOJ zu Anfangsmietkosten gemäss separatem Mietvertrag (Fr. 194.00/m<sup>2</sup> HNF p.a.); Endet die Nutzung des Jugendraums durch den Trägerverein TOJ, so steht der Stadt für diese Räumlichkeiten ein Mietvorrecht zu einer soziokulturellen Nutzung zum gleichen Mietzins zu.
  - Sportgarderoben inkl. Duschräumen, WC-Anlagen, Mehrzweckraum, Waschen/Haus-technik, Eingangsbereich Hausdienst ISB, Räumlichkeiten SGB und öffentliche hindernisfreie Toilette; Vermietung an ISB zu Anfangsmietkosten gemäss separatem Mietvertrag (Fr. 194.00/m<sup>2</sup> HNF p.a.)
  - Club-, Lager- und Materialraum; Vermietung an den FC Bethlehem zu den bestehenden Konditionen.
  - Alle Nutzungen müssen auch während der Bauphase gewährleistet sein.
- Das Bauprojekt für den Umbau des Brünnenhofs ist gemäss Machbarkeitsstudie Brünnenhof der Werkgruppe agw vom Dezember 2020 zu realisieren. Das Bauprojekt richtet sich grundsätzlich nach dem Ergebnis des Wettbewerbs Parkanlage Brünnergut aus dem Jahr 2006.
- Das Baurecht entsteht mit dem Grundbucheintrag und dauert bis zum 31. Dezember 2082.
- Nutzen und Gefahr am Baurecht und am bestehenden Gebäude sowie die Zinspflicht der Bauberechtigten beginnen auf Semesterbeginn (1. Januar/1. Juli) desjenigen Semesters, in wel-

chem mit dem Bau begonnen wird, spätestens jedoch nach zwei Jahren ab rechtskräftig erteilter Baubewilligung. Läuft nach diesen zwei Jahren noch eine gerichtlich festgesetzte Mieterstreckung für ein noch durch die Grundeigentümerin abgeschlossenes Mietverhältnis, verlängert sich diese Frist um die Dauer der noch laufenden Mieterstreckung.

- Der Erwerbspreis für das Gebäude Brünnenstrasse 10 liegt bei Fr. 200 000.00. Dieser Kaufpreis ist 30 Tage nach Baubeginn zu überweisen.
- Die Heimfallsentschädigung ergibt sich aus dem Übernahmepreis von Fr. 200 000.00, entsprechend dem Verkaufspreis sowie den seit der Einräumung des Baurechts vorgenommenen ausgewiesenen wertvermehrenden Aufwendungen, jedoch maximal zu 90 % des dannzumaligen Zeit- (oder Zustands-)werts.
- Der jährliche Baurechtszins beträgt Fr. 8.00 je m<sup>2</sup> Geschossfläche oberirdisch (GFo). Gemäss dem damaligen Stand des Bauprojekts beträgt die oberirdische Geschossfläche 1 153 m<sup>2</sup>, was einen Baurechtszins von jährlich Fr. 9 224.00 ergibt. Im ersten Jahr beträgt der Baurechtszins 50 % des jährlich vereinbarten Baurechtszinses.

Die Vertragskosten (Notariats-, Geometer- und Grundbuchkosten inkl. MWST) werden auf rund Fr. 20 000.00 geschätzt und zwischen der Stiftung B und der Stadt Bern hälftig getragen.



Baurechtsperimeter

## 5. Finanzielles

Bei der Abgabe im Baurecht, der Miete von Räumlichkeiten für die Stadtverwaltung bei der Stiftung B und der Eventualverpflichtung der Stadt für die Miete des TOJ bei der Stiftung B handelt es sich um ein Gesamtpaket, das vom Stadtrat als Ganzes zu beschliessen ist.

### 5.1. Abgabe im Baurecht

Die Zuständigkeit für Grundstücksgeschäfte richtet sich nach Artikel 143 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1). Demnach bestimmt sich bei Verkaufsgeschäften die Zuständigkeit nach dem Verkaufspreis, mindestens aber nach dem Verkehrswert

(Marktwert). Bei beschränkten dinglichen Rechten mit jährlich wiederkehrenden Leistungen ist der kapitalisierte Wert massgebend.

Für die Berechnung des kapitalisierten Werts (Barwert) wird von einem Baubeginn im zweiten Quartal 2024 ausgegangen. Die Zinspflicht beginnt somit am 1. Januar 2024 und es ergibt sich folgende Berechnung:

- Jahr 1: 50 % Baurechtszins = Barwert Fr. 4 612.00
- Jahr 2-59: 100 % Baurechtszins = Barwert Fr. 227 708.00

Der Barwert berechnet sich durch die Abzinsung der zukünftigen Erträge und anschliessendes Summieren zum Zinssatz von 3,5 %, was gerundet einen Ertrag von Fr. 232 320.00 ergibt. Allein für die Abgabe im Baurecht wäre der Gemeinderat zuständig.

### 5.2. Mietkosten ISB

Das Mietverhältnis wird für eine erste feste Mietdauer von zehn Jahren ab Mietbeginn bis zum 31. Januar 2035 abgeschlossen. ISB hat das Recht, den Mietvertrag zweimal um fünf Jahre, d.h. vom 1. Februar 2035 bis 31. Januar 2040 und vom 1. Februar 2040 bis 31. Januar 2045 zu verlängern. Danach würde das Mietverhältnis als unbefristetes mit einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist weitergeführt. Die jährlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

	monatlich	jährlich
a) Nettomietzins	Fr. 4 931.00	Fr. 59 172.00
b) Akonto Heiz- und Betriebskosten	Fr. 1 016.00	Fr. 12 192.00
Bruttomietzins	Fr. 5 947.00	Fr. 71 364.00

Der Mietzins ist indexiert. Eine allfällige Erhöhung der Nebenkosten infolge steigender Energiepreise ist nicht ausgeschlossen.

Gemäss Artikel 138 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) sind Konsumausgaben von unbeschränkter oder nicht absehbarer Dauer als Kredit für wiederkehrende Ausgaben zu beschliessen, wobei für die Bestimmung der Zuständigkeit die in einem Jahr anfallenden Kosten mit fünf zu multiplizieren sind. Für die Miet- und Nebenkosten der Räumlichkeiten, die nach der Abgabe im Baurecht bei der Stiftung B gemietet werden sollen, muss somit der Stadtrat die wiederkehrende Ausgabe von jährlich Fr. 71 364.00 zulasten der Erfolgsrechnung von Immobilien Stadt Bern bewilligen.

### 5.3. Verpflichtungskredit für die Eventualverpflichtung FQSB

Um die umfangreichen Investitionen in den Umbau des Brünnenhofs tätigen zu können, braucht die Stiftung B eine Zusicherung für eine mindestens fünfjährige Finanzierung der Miete des TOJ. Dieser wird als Hauptnutzer des Brünnenhofs für einen grossen Teil der Mieteinnahmen verantwortlich sein. Der TOJ kann die Miete nur deshalb übernehmen, weil sie Teil der Abgeltung im Rahmen des Leistungsvertrags mit der Stadt ist. Da die Leistungsverträge im soziokulturellen Bereich in der Regel nur für zwei Jahre abgeschlossen werden und für die Jahre 2025 und folgende noch kein Vertrag vorliegt, fehlt eine Mietzinsgarantie über fünf Jahre.

Der Gemeinderat verzichtet aufgrund der sich immer wieder wandelnden Bedürfnissen in der offenen Jugendarbeit auch aus finanzpolitischen Gründen auf den Vorschlag eines Leistungsvertrags für den TOJ bis Ende 2029. Für die Abdeckung der erwähnten Finanzierungszusicherung beantragt der Gemeinderat daher einen Verpflichtungskredit im Sinne einer Eventualverpflichtung, welche die vorgesehene Miete über fünf Jahre sicherstellt. Mit jeder Abgeltung der Miete im Rahmen des Leistungsvertrags mit dem TOJ nimmt die Eventualverpflichtung um die geleistete Zahlung für

die Miete des Brünnehofs durch die Stadt an den TOJ ab. Sollte der Leistungsvertrag nicht weitergeführt werden oder sollte die Abgeltung der Stadt an den TOJ die Mietkosten nicht mehr beinhalten, würde das Mietverhältnis automatisch auf die Stadt übergehen.

Die Miete setzt sich gemäss Entwurf zum Mietvertrag der Stiftung B folgendermassen zusammen:

	monatlich	jährlich
a) Nettomietzins	Fr. 5 529.00	Fr. 66 348.00
b) Akonto Heiz- und Betriebskosten	Fr. 1 130.00	Fr. 13 560.00
Bruttomietzins	Fr. 6 659.00	Fr. 79 908.00

Der Mietzins ist indexiert. Für eine Dauer von fünf Jahren ergibt sich eine Eventualverpflichtung von Fr. 399 540.00 zuzüglich eines allfälligen Zuschlags aufgrund der Indexierung der Miete sowie einer allfälligen Erhöhung der Nebenkosten infolge steigender Energiepreise. Die Eventualverpflichtung ist durch den Stadtrat zu genehmigen.

#### 5.4. Ausserplanmässige Abschreibung

Die Brünnenstrasse 10 befindet sich im Eigentum der Einwohnergemeinde Bern (Verwaltungsvermögen). Das Gebäude mit einem gesamthaften Buchwert von Fr. 847 938.00 (Stand 1. Januar 2023) soll der Stiftung B für einen Verkaufspreis von Fr. 200 000.00 verkauft werden. Das neue Baurecht wird einen Marktwert (Kapitalisierter Baurechtzins) von Fr. 232 320.00 haben.

Verwaltungsvermögen wird zu Anschaffungs- oder Herstellkosten bilanziert und je Anlagekategorie linear nach Nutzungsdauer abgeschrieben. Gemäss Artikel 83 Absatz 3 GV sind die Bilanzwerte bei dauerhaften Wertverminderungen oder Verlusten zu berichtigen. Aufgrund des Verkaufs der Brünnenstrasse 10 für den Preis von Fr. 200 000.00 an die Stiftung B und nach Berücksichtigung des neuen Marktwerts des Baurechts von Fr. 232 320.00 ist eine ausserplanmässige Abschreibung zum Zeitpunkt der Übertragung (voraussichtlich 1. Januar 2024) vorzunehmen. Die ausserplanmässige Abschreibung beläuft sich gemäss nachfolgender Berechnung auf Fr. 365 201.00 zu Lasten des Globalbudgets 2024 von ISB.

Gesamtbuchwert der Liegenschaft per 1. Januar 2023	Fr.	847 938.00
Ordentliche Abschreibungen 2023	Fr.	- 50 417.00
<b>Restbuchwert per 31. Dezember 2023</b>	<b>Fr.</b>	<b>797 521.00</b>
Verkaufspreis per 1. Januar 2024	Fr.	- 200 000.00
Ausserplanmässige Abschreibung 2024	Fr.	- 365 201.00
<b>Gesamtbuchwert des Baurechts per 31. Dezember 2024</b>	<b>Fr.</b>	<b>232 320.00</b>

Falls sich im Laufe des Jahrs 2024 herausstellen sollte, dass dafür bei ISB ein Nachkredit nötig wird, wird dieser dem zuständigen Organ beantragt werden.

## 6. Nutzen des Geschäfts

Mit dem vorliegenden Geschäft kann der politische Auftrag, ein Jugendhaus im Berner Westen zu erstellen, erfüllt werden, ohne dabei die städtische Investitionsplanung zusätzlich zu belasten. Aus nachfolgenden Gründen erachtet der Gemeinderat die verhandelten Konditionen als ausgewogen:

- Insbesondere die beiden Wohnungen, die Gebäudehülle und teilweise auch die technischen Anlagen sind in einem sehr schlechten Zustand und müssten unabhängig von diesem Geschäft in nächster Zeit für rund Fr. 1 000 000.00 gesamtsaniert werden.
- Die kurze Vorlaufzeit bis zum Bezug.

- Die Sportgarderoben wurden im Jahr 2015 für Fr. 1 337 900.00 saniert. Diese Tatsache wurde bei der Definition der Mietkosten berücksichtigt.
- Der aktuelle Kostenstand für den Einbau des Jugendhauses in den Brünnenhof beläuft sich auf Fr. 2 990 000.00 ( $\pm 20\%$ ). Mit der Abgabe im Baurecht die städtische Investitionsplanung dadurch einerseits entlastet und andererseits konnten faire Mietkosten ausgehandelt werden.
- Die Stadt muss nur jene Räume mieten, die sie effektiv braucht.
- Wenn der Bedarf an einem Jugendhaus nicht mehr gegeben ist, steht ISB für diese Räumlichkeiten ein Mietvorrecht für eine soziokulturellen Nutzung zum gleichen Mietzins zu.

## 7. Termine

Baueingabe:	4. Quartal 2023
Baubeginn:	2. Quartal 2024
Bauende:	1. Quartal 2025

## Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag betreffend Jugendhaus Bern West Brünnenhof; Baurechtsvertrag mit der Stiftung B und Eventualkredit für die Mietkosten.
2. Er stimmt der Abgabe der Liegenschaft Brünnenstrasse 10 im Baurecht an die Stiftung B zu.
3. Der Stadtrat bewilligt für die Miet- und Nebenkosten der von der Stadt bei der Stiftung B gemieteten Räume eine wiederkehrende Ausgabe von jährlich Fr. 71 364.00 zulasten der Erfolgsrechnung der Dienststelle Immobilien Stadt Bern.
4. Er genehmigt für das Jugendhaus Bern West «Brünnenhof» für die ersten fünf Jahre einen Verpflichtungskredit (Eventualverpflichtung für die Risikoabdeckung der Miete über 5 Jahre) von Fr. 399 540.00 zuzüglich einer allfälligen Erhöhung aufgrund der vertraglichen Indexierung des Mietzinses sowie einer allfälligen Erhöhung der Heiz- und Nebenkosten infolge steigender Energiepreise.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 20. September 2023

Der Gemeinderat