

Zumiete Ersatzstandort Tagi Wittigkofen (Jupiterstrasse 55, Bern); Verpflichtungskredit

1. Worum es geht

Seit dem 1. Mai 1999 ist die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (Immobilien Stadt Bern [ISB]) Mieterin von zwei Wohnungen an der Jupiterstrasse 1 in 3015 Bern. Diese wurden seither als Tagesstätte für Schulkinder genutzt. Vor rund eineinhalb Jahren hat die Vermieterin ISB informiert, dass sie die beiden Wohnungen verkaufen wolle und darum mit einer Kündigung des Mietverhältnisses gerechnet werden müsse.

Die Tagesstätte Wittigkofen benötigt zentral gelegene Räumlichkeiten im Quartier, welche insbesondere von kleineren Schulkindern gefahrlos, selbständig und einfach zu erreichen sind. Trotz intensiver Suche gelang es ISB zunächst nicht, einen geeigneten Ersatzstandort für die Tagesstätte im Quartier zu finden. Verhandlungen mit Vermietern des Quartierzentrums Wittigkofen scheiterten beispielsweise aufgrund der hohen zu erwartenden Investitionskosten. Daneben erwies sich die unmittelbare Umgebung als eher weniger geeignet für den Betrieb einer Tagesschule.

Schliesslich wurde an der Jupiterstrasse 55 ein geeigneter Ersatzstandort gefunden. Die Eigentümerin, die Personalvorsorgestiftung der Burgergemeinde Bern, hat ISB zwei 4,5-Zimmerwohnungen zur Miete angeboten, die sich beide im Parterre befinden. Da die Liegenschaft zurzeit saniert wird, können gleichzeitig geringe bauliche Anpassungen vorgenommen werden, so dass eine Eröffnung bereits im August 2021 möglich wäre. Die ruhige Lage im Quartier und die unmittelbare Umgebung sind für den Betrieb einer Tagesstätte ideal. Die Räume werden auch nach der Umsetzung des Projekts «Kinderbetreuung im Schulalter KiBe», im Rahmen dessen die beiden Angebote der Tagesstätten und der Tagesschulen zusammengeführt werden, weiterhin benötigt werden.

2. Verpflichtungskredit für den Abschluss eines Mietvertrages

Der Mietvertrag sieht eine Mindestmietdauer von fünf Jahren vor und enthält eine Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre bis zum 31. Juli 2031. Die zum Betrieb der Tagesstätte notwendigen baulichen Anpassungen (unter anderem Schallschutzmassnahmen, zusätzliche Sanitäreinrichtungen und Gastronomiegeschirrspüler) werden zunächst von der Vermieterin getragen und schliesslich über die fünfjährige Mietdauer durch die Stadt amortisiert. Lediglich nicht fest mit dem Gebäude verbaute Einrichtungen, wie bspw. die Möblierung, werden direkt durch die Stadt beschafft und finanziert. Da ein Grossteil der Erstausrüstung mit dem Mobiliar des bisherigen Standorts an der Jupiterstrasse 1 bereits vorhanden ist, fallen nur wenig zusätzliche Kosten an. Die Nebenkosten wie Heiz- und Betriebskosten (Akonto) betragen Fr. 7 080.00 pro Jahr.

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

a) Nettomiete	Fr. 42 240.00
b) Amortisation bauliche Anpassungen	Fr. 9 188.40
c) Heiz- und Betriebskosten-Akonto	Fr. 7 080.00
d) Total jährliche Kosten	Fr. 58 508.40
e) Total Kosten für die Stadt (erste 5 Jahre)	Fr. 292 542.00

Wird die Option um eine Verlängerung der Mietdauer um weitere fünf Jahre wahrgenommen, sind die Kosten für die baulichen Anpassungen amortisiert. Die Mietkosten für die folgenden fünf Jahre setzen sich wie folgt zusammen:

f) Nettomiete	Fr. 42 240.00
g) Heiz- und Betriebskosten-Akonto	Fr. 7 080.00
h) Jahresbruttomiete	Fr. 49 320.00
i) Total Bruttomiete (Verlängerung um 5 Jahre)	Fr. 246 600.00

Die Höhe des Verpflichtungskredits, bestehend aus den Kosten für die ersten fünf Jahre (inkl. Amortisation) und der Bruttomiete bei einer Verlängerung der Mietdauer um weitere fünf Jahre berechnet sich wie folgt:

j) Total Kosten erste 5 Jahre (inkl. Amortisation)	Fr. 292 542.00
k) Total Bruttomiete Verlängerung um 5 Jahre	Fr. 246 600.00
l) Total Verpflichtungskredit	Fr. 539 142.00

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

Gemäss den Richtlinien Raumkosten und Standards werden die Zumietkosten vollumfänglich der BSS verrechnet. Im Vergleich zur bisherigen Zumiete erhöhen sich die Kosten der BSS gemittelt über zehn Jahre um jährlich Fr. 13 859.20 (effektiv betragen die jährlichen Mehrkosten in den ersten fünf Jahren Fr. 18 453.40 und bei einer Verlängerung um weitere fünf Jahre Fr. 9 265.00).

4. Weiteres Vorgehen

Der Mietvertrag mit der Personalvorsorgekasse der Burgergemeinde Bern wurde vorbehältlich der Genehmigung des Verpflichtungskredits durch den Stadtrat abgeschlossen. Mit der Genehmigung dieses Antrags tritt der Mietvertrag per 1. August 2021 in Kraft.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Zumiete Ersatzstandort Tagli Wittigkofen (Jupiterstrasse 55, Bern); Verpflichtungskredit.
2. Er genehmigt für den Abschluss des Mietvertrags für 5 Jahre mit einer Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre einen Verpflichtungskredit von gesamthaft Fr. 539 142.00.

Bern, 27. Januar 2021

Der Gemeinderat