

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Wankdorffeldstrasse 92-96: Liegenschaftserwerb und Projektierungskredit für den neuen Entsorgungshof Nord

1. Ausgangslage

Die Abfallentsorgung betreibt in der Stadt Bern zurzeit vier bediente Entsorgungshöfe an den Standorten Fellerstrasse (Haupthof), Muristrasse, Jubiläumsplatz und Forsthaus. Vor allem die Höfe an der Muristrasse (Egelsee), am Jubiläumsplatz und im Forsthaus an der Murtenstrasse sind wegen der ständig wachsenden Anlieferungsmengen schon seit längerer Zeit zu klein. Und die Frequenzen steigen rasch und stark: Wurden 2001 noch 77 000 zahlende Anliefernde registriert, brachten im Jahr 2003 bereits 85 000 Personen Wertstoffe und Abfall zu einem der Entsorgungshöfe; weitere rund 30 000 Personen lieferten gebührenfreies Material an.

Das Mengenwachstum kann mit organisatorischen Verbesserungen allein nicht mehr aufgefangen werden. Nötig sind nun auch bauliche Massnahmen, zumal die Standorte der Entsorgungshöfe langfristig nicht gesichert sind. Vor allem an der Fellerstrasse und beim Egelsee werden immer wieder andere Nutzungsbedürfnisse angemeldet. Dabei weisen gerade diese beiden grösseren Höfe die höchsten Frequenzen auf, während der Betrieb der beiden anderen eher unwirtschaftlich ist.

Das vom Gemeinderat 2003 beschlossene und dem Stadtrat zur Kenntnis gebrachte Abfallentsorgungskonzept sieht neben vielen anderen ineinander greifenden Massnahmen anstelle der vier bestehenden zwei grosse neue Entsorgungshöfe vor, je einen im Norden und im Westen der Stadt. Die ökonomisch und ökologisch sinnvolle Konzentration auf zwei Standorte soll einhergehen mit einer Differenzierung der Tätigkeit: Der *Entsorgungshof Nord* ist bestimmt für die Sortierung der Wertstoffe und deren Abtransport mehrheitlich per Bahn; im *Entsorgungshof West* hingegen sollen die Verwertung von biologisch abbaubaren Stoffen und eine bessere, wirtschaftlichere und ökologisch wirkungsvollere Verwertung von brennbarem Grobsperrgut aufgebaut werden.

Für die neuen Entsorgungshöfe müssen auch neue Standorte bereitgestellt werden, da bei keinem der bestehenden Entsorgungshöfe das erforderliche Erweiterungspotenzial vorhanden ist.

Für den geplanten Entsorgungshof Nord, um den es im vorliegenden Antrag geht, konnte ein sehr gut geeignetes Areal an der Wankdorffeldstrasse 92-96 gefunden werden. Dem Stadtrat werden für den Erwerb der Liegenschaften mit dem Baurecht und für die Erarbeitung eines Bauprojekts mit Kostenvoranschlag Kredite von total Fr. 3 088 000.00 beantragt.

Die Planung und Realisierung des Entsorgungshofs Westen – voraussichtlich im Buech – läuft unabhängig vom Projekt Nord und ist nicht Gegenstand des vorliegenden Antrags.

2. Im Einklang mit dem Abfallentsorgungskonzept: Zwei neue Entsorgungshöfe

Die strategische Grundlage für die neuen Infrastrukturen in der Abfallentsorgung bildet das Abfallentsorgungskonzept 2003. Dieses ist auf die Aufrechterhaltung der Entsorgungssicherheit ausgerichtet. Mit der Neuorganisation der baulichen Infrastruktur werden u.a. folgende Ziele verfolgt:

- Schonen der natürlichen Ressourcen durch Fördern der Abfalltrennung und Abfallverwertung.
- Reduktion der Umweltbelastung durch optimierte Transportwege und -mittel.
- Erstellen umweltgerechter, emissionsarmer Bauten und Entsorgungsanlagen.
- Optimierter Personaleinsatz und gutes Kosten-/Nutzenverhältnis im Infrastrukturbereich.
- Senken der Betriebskosten dank reduzierter Anlieferung von Abfällen an die KVA.
- Gewinnen von sortenreinen Wertstoffen, die zu einem höheren Preis verkauft werden können.
- Bedürfnisgerechtere Dienstleistungen durch kundenfreundliche und sichere Annahmestellen für Abfälle aller Art.
- Verbessern des Arbeitsumfelds für das Personal.
- Flexibilisierung des Personaleinsatzes.

2.1 Zwei statt vier Standorte

Die bestehenden Entsorgungshöfe Fellerstrasse, Egelsee, Jubiläumsplatz und Forsthaus genügen den Anforderungen aus den eingangs erwähnten Gründen (wachsende Anlieferungsmengen und -frequenzen, kein Erweiterungspotenzial) nicht mehr. Teilweise kommt es bei den gegebenen Platzverhältnissen zu gefährlichen Konfliktsituationen: Auf engstem Raum verkehren Anliefernde zu Fuss, auf Velos oder mit Motorfahrzeugen. Erwachsene und Kinder geben Material ab, dazwischen manövrieren Lastwagen beim Wechseln der Mulden, Hubstapler verschieben Paletten und Container, und zum Teil fahren auch noch Maschinen der Strassenreinigung über das Hofgelände.

Da die kleinen Entsorgungshöfe wegen ihres reduzierten Dienstleistungsangebots vom Publikum schon heute weniger frequentiert werden, ist es auch in wirtschaftlicher Hinsicht sinnvoll, nur noch zwei, dafür aber grössere Höfe zu betreiben. Im Gegenzug sollen in der ganzen Stadt unbediente Quartierentsorgungsstellen geschaffen werden, an denen die wichtigsten Sorten der wieder verwertbaren Abfälle in grösstenteils unterirdische Container eingeworfen werden können.

2.2 Unterschiedliche Schwerpunkte

Die zwei geplanten neuen Entsorgungshöfe sollen sämtliche Abfallarten entgegennehmen und auf effiziente Art die gleichen Basisaufgaben erfüllen wie die bisherigen Höfe, zugleich aber weitere Arbeiten ausführen:

- der *Entsorgungshof Nord* an der Wankdorffeldstrasse das Sortieren der Wertstoffe Papier, Karton, Kunststoff, Pet, Metall, Alu und Glas;
- der *Entsorgungshof West* im Buech die Verarbeitung von Holz aus der Grobsperrgutsammlung und die Vergärung von biogenen Abfällen inklusive Produktion und Nutzung von Biogas.

2.3 Überblick über die vorgesehene Aufgabenteilung

Abfallart	Form der Sammlung	Aufgabe des Entsorgungshofs		Verwertung
		Wankdorffeld	Buech	
Wertstoffe	Glas- / BüchSENSammelstellen Quartierentsorgungsstellen Direktanlieferung an E-hof	Sortierung Umlad und Bahntransport	Umlad	Dritte / KVA Recycling
Gartengrün Rüstabfälle	Spezialsammlung mobil Direktanlieferung an E-hof		Vergärung Kompostierung	Wärme, Strom Biogas, Dünger Komposterde

Hauskehricht Kleinsperrgut	Sammlung mobil			Verbrennung
Grobsperrgut	Abholdienst Direktanlieferung an E-hof	Umlad Brockenstube	Trennung Holzzerkleinerung Brockenstube	Recycling Holzvergasung Verbrennung Brockenstube
Kleinmengen Sonderabfall	Spezialsammlung mobil Direktanlieferung E-hof Öko-Infomobil	Trennung	Trennung	Deponie Verbrennung (Spezial)

Bei dieser Schwerpunktbildung ist bereits der Bau eines der beiden neuen Entsorgungshöfe sinnvoll. Obwohl die Massnahmen des Gesamtkonzepts nur voll zum Tragen kommen und entsprechend der Zielsetzung ineinander greifen, wenn auch der Entsorgungshof West erstellt wird, kann der Hof Wankdorffeldstrasse ohne Schaffung eines Sachzwangs realisiert werden, bevor der zweite Standort definitiv gesichert ist.

3. Der Entsorgungshof Nord

Angestrebt wird der Betrieb eines ökonomisch organisierten, ökologisch ausgerichteten Entsorgungshofs für die Bevölkerung und das Kleingewerbe. Dem Erreichen dieses Oberziels dienen

- eine hohe Sicherheit und Effizienz durch optimierte Betriebsabläufe und Warenflüsse sowie durch eine Entflechtung der Wege;
- die Verbesserung der Wirtschaftlichkeit durch die weitgehende Trennung der Wertstoffe Papier, Karton, Kunststoff, Pet, Metall, Alu und Glas, für welche dank besserem Reinheitsgrad wesentlich höhere Verkaufspreise erzielt werden können;
- der Abtransport der sortierten Wertstoffe soweit möglich per Bahn;
- die Minimierung der Emissionen in angrenzende Quartiere durch die Abfallbehandlung in geschlossenen Hallen mit lärm-dämmender Gebäudehülle;
- die Führung einer „Brockenstube“ auf privater Basis, in der noch brauchbare Gegenstände an die Bevölkerung verkauft werden.

3.1 Das Areal und die bestehenden Bauten

Die Grundstücke der Liegenschaften Wankdorffeldstrasse 92-94 und 96-96 A (BR Gbbl. Nr. 2663, Parz. Gbbl. Nr. 2513, Wankdorffeldstrasse 92/94, 3 905 m², und BR Gbbl. Nr. 2537, Parz. Gbbl. Nr. 2511, Wankdorffeldstrasse 96/96a, 3 962 m², Totalfläche 7 867 m²) gehören der Burgergemeinde Bern. Sie liegen in der Industrie- und Gewerbezone und wurden während langer Zeit im Baurecht durch die MKS Schenker AG, Metallspritzwerk, genutzt. Diese Firma befindet sich in Liquidation; deshalb ist das Areal verfügbar.

Die Burgergemeinde hat sich bereit erklärt, das Baurecht auf die Stadt Bern zu übertragen. Mit der Transliq AG, welche von der Gläubigerschaft der MKS Schenker AG als Sachwalterin eingesetzt worden ist, konnte vorbehaltlich der Vertragsgenehmigung durch die zuständigen Organe der Stadt Bern ein Kaufpreis von 2,4 Mio. Franken für die bestehenden Liegenschaften und das Baurecht ausgehandelt werden. Es liegt eine verbindliche Verkaufszusage der Transliq AG beziehungsweise der Gläubigerbank vom 7. Dezember 2004 vor.

Anfang 2005 ging bei der Transliq AG von dritter Seite eine Konkurrenzofferte zum Kaufangebot der Stadt Bern ein. Die Liquidatorin verlangte deshalb im Hinblick auf das noch bevorstehende Prozedere bis zum Vorliegen eines rechtsgültigen Kaufentscheids durch das zuständige Organ der Stadt Bern eine verbindliche Kaufzusicherung. Am 9. Februar 2005 wurde von beiden Parteien eine sog. Freihandverkaufsverfügung unterzeichnet, in der sich die Stadt verpflichtete, den Liegenschaftserwerb zu den festgelegten Bedingungen bis spätestens Ende November 2005 zu tätigen und als eine Art Reservationsgebühr sofort eine Anzahlung von Fr. 100 000.00 zu leisten. Diese Anzahlung wird bei der späteren Begleichung des Kaufpreises angerechnet. Sollte der Liegenschafts Kauf aus Gründen, die bei der Stadt liegen, nicht zustande kommen, bliebe die Anzahlung als Reuegeld bei der Verkäuferschaft.

Das Bürohaus inkl. Lager, Archiv, Büroräume und Wohnung an der Wankdorffeldstrasse 92 (Nutzfläche 1 153 m²) und die Werkhallen Wankdorffeldstrasse 92/94 (Nutzfläche 2 280 m²) können weiter verwendet werden. Die 1987/88 erstellten Bauten entsprechen den damaligen Konstruktions- und Baustandards. Der laufende Unterhalt wurde ausgeführt.

Die 1952 entstandenen Gebäude Wankdorffeldstrasse 96 und 96 A hingegen sind für den anvisierten Zweck nicht zu gebrauchen und würden eine vernünftige Arealnutzung stark einschränken. Sie sollen deshalb abgebrochen und durch eine neue Halle ersetzt werden.

Im Zug der bisherigen Nutzungen wurden die bestehenden Bauten und Umgebungsflächen mit Kohlenwasserstoffen, Zink und teilweise mit Kadmium belastet. Auf Kosten der Verkäuferin ist während der Kaufverhandlungen in Verbindung mit dem kantonalen Gewässerschutzamt eine Altlastenuntersuchung durchgeführt worden. Gestützt auf deren Ergebnisse wurden anschliessend die Sanierungskosten ermittelt und im Kaufpreis berücksichtigt. Auf diese Weise ist gewährleistet, dass bei den geplanten Bauarbeiten keine Überraschungen eintreten.

3.2 Machbarkeitsüberprüfung

Gemäss einer ersten Grobstudie kann auf dem Areal im Rahmen der geltenden Bauvorschriften das folgende Raum- und Anlagenprogramm realisiert werden:

- Wertstoff-Annahme mit Anlieferung, Zwischenlager, Sortierung und Verlad (direkter Bahnanschluss).
- Direktanlieferung für Privatkundschaft (Verkehrswege getrennt nach Wertstoffen mit und ohne Gebührenpflicht).
- Triagestelle für Grobsperrgut; der Einbezug eines auf privater Basis betriebenen Brockenhauses auf einer Fläche von 200 bis 300 m² wird in der weiteren Projektierung geprüft.
- Personal-Aufenthaltsbereich.
- Büroräume für Leitung und Administration der AEB.
- Wohnung Hauswirtschaft.

3.3 Umwelt- und Quartierverträglichkeit

Für die an der Wankdorffeldstrasse vorgesehene Anlage wurde eine Voruntersuchung zur Umweltverträglichkeit durchgeführt. Wie die kantonale Koordinationsstelle für Umweltschutz danach bekannt gab, sind die konsultierten Fachstellen (Amt für Umweltschutz und Lebensmittelkontrolle der Stadt Bern, kantonales Amt für Gewässerschutz und Abfallwirtschaft, kantonales Tiefbauamt und Amt für Gemeinden und Raumordnung) grundsätzlich der Meinung, dass das Projekt umweltverträglich realisiert werden kann.

Im Umweltverträglichkeitsbericht zum Baugesuch werden für die folgenden Prüfungsbereiche die erforderlichen Nachweise zu erbringen sein:

- Luftreinhaltung und Lärm: Betrieb in geschlossener Halle; technische Ausgestaltung.
- Strassenlärm: Verkehrsentlastung an anderen Standorten; Fahrtenkonzept.

- Gewässerschutz: Fachgerechte Entwässerung.
- Raumplanung: Erfüllen der raumplanerischen Anforderungen.

Der Dialog Nordquartier hat dem Vorhaben ebenfalls grundsätzlich zugestimmt. Die konkreten Detailfragen zur Verkehrsführung etc. sollen während der Projektierung zusammen mit der Quartiervertretung geklärt werden.

4. Zusammenstellung der Kosten

4.1 Mögliche Einsparungen/Mehreinnahmen

Gemäss einer ersten Grobschätzung ist für die Erstellung des Entsorgungshofs Nord (Liegenschaftserwerb, Projektierung, Abbruch- und Bauarbeiten inkl. Betriebseinrichtungen und Anlagen) mit Kosten in der Grössenordnung von rund 17 Mio. Franken ($\pm 20\%$) zu rechnen.

Dieser Investition und den aus ihr erwachsenden Folgekosten zulasten der gebührenfinanzierten Spezialfinanzierung Entsorgung stehen erhebliche Einsparungen und Erlöse gegenüber:

- Die einmaligen Erlöse aus der Aufhebung der bisherigen Entsorgungshöfe Jubiläumsplatz und Forsthaus können für die Senkung der Investitionskosten und für zusätzliche Abschreibungen an der Wankdorffeldstrasse eingesetzt werden.
- Nach der Eröffnung des neuen Entsorgungshofs Nord soll das Personal aus den alten Entsorgungshöfen Egelsee, Jubiläumsplatz und Forsthaus an der Wankdorffeldstrasse zusammengezogen und konzentriert eingesetzt werden. Die grössere Neuanlage mit zusätzlichen Tätigkeitsbereichen und höheren Frequenzen kann voraussichtlich ohne zusätzliches Personal betrieben werden.

Konkret ist mit folgenden Einsparungen beziehungsweise Mehreinnahmen zu rechnen:

Wegfall der Betriebskosten (exkl. Personalaufwand) für die

Entsorgungshöfe Egelsee, Jubiläumsplatz und Forsthaus, pro Jahr	Fr.	120 000.00
Mehreinnahmen/Minderausgaben		
aus der Entsorgung von Wertstoffen, pro Jahr	Fr.	1 120 000.00
<i>Total ca.</i>	<i>Fr.</i>	<i>1 240 000.00</i>

Es kann davon ausgegangen werden, dass sich die durch einmalige Erlöse reduzierten Investitionen mit den geschätzten Einsparungen und Mehreinnahmen amortisieren lassen. Eine detaillierte Wirtschaftlichkeitsrechnung wird freilich erst erstellt werden können, wenn das Bauprojekt und das Finanzierungsmodell vorliegen.

4.2 Projektierung

Ein Generalplanungsteam, zusammengesetzt aus einschlägigen Fachleuten und evaluiert im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung, soll Varianten studieren, weiterführende Wirtschaftlichkeitsanalysen durchführen und schliesslich das Bauprojekt mit Kostenvoranschlag erarbeiten. Es wird mit Projektierungskosten von Fr. 640 000.00 gerechnet. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

- Evaluation Generalplanungsteam	Fr.	50 000.00	
- Honorare bis und mit Bauprojekt	Fr.	485 000.00	
- Leistungen Bauherrschaft	Fr.	75 000.00	
- Nebenkosten	Fr.	30 000.00	
	<i>Fr.</i>		<i>640 000.00</i>

4.3 Erwerb der Liegenschaften Wankdorffeldstrasse 92–96

- Baurecht und Bausubstanz (Altlastensanierung berücksichtigt)	Fr. 2 400 000.00	
- Handänderung (1.8%) und Verschreibungskosten (0.2%)	Fr. 48 000.00	
		Fr. 2 448 000.00

Investitionskosten total *Fr. 3 088 000.00*

4.4 Baurechtszins

Der Baurechtszins für die Grundstücke Wankdorffeldstrasse 92-96 beträgt gegenwärtig Fr. 90 967.80 pro Jahr. Er errechnet sich aus einer Fläche von 7 867 m² und einem Zins von ca. Fr. 11.55/m². Bei einem Kapitalzinssatz von 3,5% ergibt dies einen absoluten Landwert von rund Fr. 330.00/m², was in Anbetracht des geringen Angebots an Flächen in solchen Lagen als moderat zu betrachten ist.

Gestützt auf Artikel 138 Absatz 2 der Gemeindeordnung wird dem Stadtrat beantragt, den Gemeinderat zum Abschluss des erforderlichen Baurechtsvertrags mit der Burgergemeinde Bern (Basis: Baurechtszins von Fr. 90 967.80 pro Jahr, gültig ab 1. Januar 2005) zu ermächtigen.

5. Ablauf und Termine

Mit der Bewilligung der Kredite für den Erwerb des Baurechts und der Liegenschaften Wankdorffeldstrasse 92-96 sowie für die Projektierung des Entsorgungshofs Nord an diesem Standort gibt der Stadtrat grünes Licht für folgende Schritte:

- Abschluss des Kaufvertrags für das Baurecht und die Liegenschaften auf dem Areal Wankdorffeldstrasse 92-96 unter dem Vorbehalt, dass der entsprechende Baurechtsvertrag mit der Burgergemeinde Bern zustande kommt.
- Abschluss des Baurechtsvertrags für die Parzellen BR Gbbl. Nr. 2663, Parz. Gbbl. Nr. 2513, Wankdorffeldstrasse 92/94, 3 905 m², und BR Gbbl. Nr. 2537, Parz. Gbbl. Nr. 2511, Wankdorffeldstrasse 96/96a, 3 962 m², mit der Burgergemeinde Bern.
- Durchführen der Planersubmission und Erteilen des Generalplanungsauftrags.
- Erarbeiten des Bau- und Anlagenprojekts mit Kostenvoranschlag zuhanden des finanzkompetenten Organs.

Folgender Zeitplan ist vorgesehen:

Stadtratsbeschluss zum Liegenschaftserwerb und Projektierungskredit	Februar/März 2005
Evaluation Planersubmission	Juli 2005
Beschluss über Baukreditvorlage	Juni 2006
Baubeginn	März 2007
Inbetriebnahme Neubauten, Eröffnung Entsorgungshof	August 2007

6. Fakultatives Referendum

Der Beschluss über den Erwerb der Liegenschaften auf dem Areal Wankdorffeldstrasse 92-96 gemäss Ziffer 3 des nachfolgenden Antrags unterliegt dem fakultativen Referendum nach Artikel 51 Ziffer 3 der Gemeindeordnung.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Bericht des Gemeinderats über den Bau eines neuen Entsorgungshofs für die städtische Abfallentsorgung auf dem Areal Wankdorffeldstrasse 92-96.
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, mit der Burgergemeinde Bern einen Baurechtsvertrag für die Parzellen, BR Gbbl. Nr. 2663, Parz. Gbbl. Nr. 2513, Wankdorffeldstrasse 92/94, und BR Gbbl. Nr. 2537, Parz. Gbbl. Nr. 2511, Wankdorffeldstrasse 96/96a, zu dem ab 1. Januar 2005 gültigen Baurechtszins von Fr. 90 967.80 pro Jahr abzuschliessen.
3. Für den Erwerb des Baurechts und der Liegenschaften auf diesem Areal aus der Konkursmasse der MKS Schenker AG (Transliq AG) zum Preis von Fr. 2 448 000.00 und für die Projektierung des neuen Entsorgungshofs Nord am Standort Wankdorffeldstrasse 92-96 mit Kosten von Fr. 640 000.00 wird ein Kredit von total Fr. 3 088 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto 18700024, bewilligt. Dieser Betrag ist später in den Baukredit aufzunehmen.
4. Die Ziffer 3 dieses Beschlusses unterliegt dem fakultativen Referendum nach Artikel 51 Ziffer 3 der Gemeindeordnung.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 16. Februar 2005

Der Gemeinderat

Beilagen:

- Situationsplan Wankdorffeldstrasse 92 – 96
- Situationsplan Neuer Entsorgungshof Nord