2024.FPI.0111

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Zumiete Kindertagesstätte Wylerringstrasse 60, 3014 Bern; Kredit für wiederkehrende Ausgabe und Investitionskredit für die Erstausstattung

1. Worum es geht

Für die Realisierung einer neuen Überbauung an der Wylerringstrasse wurde die Kita Wyler an der Wylerringstrasse 52 abgerissen. Die Domicil AG und die Baugenossenschaft Aare Bern erwarben die Grundstücke im Baurecht der Stadt mit der Auflage, dass in einem der neu zu erstellenden Gebäude ein Ersatz für die Kita Wyler geschaffen werden muss. Mit einer Zumiete soll nun die neue Kita Wyler mit drei Spielgruppen und bis zu 40 Betreuungsplätzen im Erdgeschoss des Ersatzneubaus der Baugenossenschaft Aare Bern an der Wylerringstrasse 60 integriert werden. Die Übergabe an die Kita ist für Mai 2025 vorgesehen.

An ihrem bisherigen Standort erfreute sich die Kita Wyler einer hohen Nachfrage. Aufgrund der regen Bautätigkeit im Wankdorf ist mit einer steigenden Nachfrage und somit guten wirtschaftlichen Voraussetzungen zu rechnen. Zudem erfüllt die Kita Wyler eine wichtige sozialpolitische Funktion, da bisher viele Kinder mit einem von Fachstellen festgestellten Förderbedarf betreut wurden.

Vorliegend wird dem Stadtrat zur Finanzierung der jährlichen Miete in der Höhe von Fr. 149 538.00 ein Kredit für wiederkehrende Ausgaben gemäss Artikel 138 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) zulasten der Erfolgsrechnung von Immobilien Stadt Bern unterbreitet. Im Sinne der Einheit der Materie wird zudem ein Investitionskredit zur Finanzierung der Erstausstattung zulasten der Dienststelle Familie & Quartier Stadt Bern in der Höhe von Fr. 94 500.00 beantragt.

2. Ausgangslage

Die Baugenossenschaft Aare Bern ist ein Zusammenschluss von Stadtberner Bauunternehmungen. Die Stadt ist über den Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) mit rund 24 % an der gemeinnützigen Baugenossenschaft beteiligt. Im Hinblick auf eine ausgewogene Ausgestaltung strebt die Baugenossenschaft eine Diversifikation des Immobilienbestands an. Dies soll unter anderem mit der Realisierung von Ersatzbauprojekten erreicht werden.

Für die Überbauung im Wylerfeld wird autoarmes/autofreies Wohnen angestrebt. Der Ersatzneubau der Baugenossenschaft Aare Bern an der Wylerringstrasse 60 umfasst dabei eine Länge von rund 43 m und besteht aus sechs Vollgeschossen sowie einem Attikageschoss. Die darin realisierten 33 Wohnungen sind für Menschen in besonderen Umständen mit bescheidenem Einkommen vorgesehen. Es werden Mieter*innen angesprochen, welche zwar einen Betreuungsbedarf aufweisen, aber autonom in der eigenen Wohnung leben können. Die Kita ist in einem vorspringenden Gebäudeteil des Erdgeschosses vorgesehen. Der Zugang erfolgt südseitig über einen abgegrenzten Aussenbereich; dieser wird zudem mit einem breiten Spielangebot für die Kinder aufgewertet.

3. Kosten und Finanzierung

3.1. Mietkosten; Kredit für wiederkehrende Ausgaben

Der Mietvertrag für die Räumlichkeiten der Kita sieht eine Mindestmietdauer von zehn Jahren sowie zwei Verlängerungsoptionen von jeweils fünf Jahren vor. Die zum Betrieb der Kindertagesstätte notwendigen baulichen Massnahmen werden durch die Vermieterin realisiert, unter der bauherrenseitigen Begleitung der Direktion für Bildung, Soziales und Sport (BSS; Familie & Quartier Stadt Bern). Der Mietzins von Fr. 210.00 pro m^2 ist vergleichbar mit bereits abgeschlossenen Zumieten (i.d.R. Basisstufen) mit Baugenossenschaften auf Grundstücken (Baurechten) der Stadt.

Die jährlichen Kosten zulasten von Immobilien Stadt Bern setzen sich wie folgt zusammen:

a) Nettomiete					
Kita	597,8 m^2 à	Fr.	210.00	Fr.	125 538.00
Aussen-/Spielbereich	528,8 m^2 à	Fr.	0.00	Fr.	0.00
Total Nettomiete				Fr.	125 538.00
b) Heiz-/Betriebskosten	597,8 m^2 à	Fr.	40.00*	Fr.	24 000.00
c) Total jährliche Kosten				**Fr.**	**149 538.00**

*Kostenannahme gerundet. Da es sich um einen Neubau handelt und die effektiven Zahlen nicht bekannt sind, wird für die Berechnung der Kosten ein Erfahrungswert von Fr. 40.00 pro m^2 angenommen.

3.2. Miet-Kostenfolge für die BSS

Gemäss den Richtlinien Raumkosten und Standards werden die zugemieteten Flächen vollumfänglich der BSS respektive der Spezialfinanzierung der Kitas Stadt Bern zuzüglich einem Bearbeitungsaufschlag von 2 % des Nettomietzinses sowie 3 % Verwaltungshonorar auf die Heiz- und Nebenkostenabrechnung weiterverrechnet. Die jährlichen Folgekosten berechnen sich wie folgt:

Flächenkosten neu pro Jahr	Fr.	128 049.00
Heiz- und Betriebskosten Akonto neu pro Jahr*	Fr.	24 720.00
Total voraussichtliche Raumkosten neu pro Jahr	Fr.	152 769.00
Abzüglich bestehende Raumkosten Stand 2022:		
Kosten der vormaligen Kita Wyler an der Wylerringstrasse 52		
Flächenkosten bestehend pro Jahr	Fr.	- 81 810.00
Heiz- und Betriebskosten Akonto bestehend pro Jahr	Fr.	- 21 527.00
Total Raumkosten bestehend pro Jahr	Fr.	- 103 337.00
Total voraussichtliche, zusätzliche Folgekosten pro Jahr	**Fr.**	**49 432.00**

* Bei den Heiz- und Betriebskosten handelt es sich um Akonto-Zahlungen, die auf einem durchschnittlichen Wert der verrechneten Nutzfläche von Fr. 40.00 pro m^2 zzgl. Verwaltungshonorar p.a. basieren.

Die Miet- und Nebenkosten werden der Erfolgsrechnung der Spezialfinanzierung der Kitas Stadt Bern belastet. Folglich wird die städtische Erfolgsrechnung dadurch nicht belastet.

3.3. Kosten Erstausstattung; Investitionskredit und Kapitalfolgekosten für die BSS

Ergänzend zum Grundausbau, der über die jährliche Miete finanziert wird, muss die Erstausstattung der Kindertagesstätte durch die Stadt beschafft werden. Es handelt sich um Erfahrungswerte aus der Kita Viktoria, ohne dass diese bereits mit Offerten bestätigt sind. Im Sinne der Einheit der Materie wird deshalb dem Stadtrat der Investitionskredit zur Finanzierung der Erstausstattung zulasten der Dienststelle Familie & Quartier Stadt Bern beantragt:

BKP 9 Ausstattung (Möblierung und Erstausstattung)	Fr.	90 000.00
Total Nutzerausbau und Erstausstattung BKP 1-9	Fr.	90 000.00
Kostendachzuschlag +/-5 % BKP 1-4 und 9	Fr.	4 500.00
Nutzerausbau und Erstausstattung inkl. MwSt.	**Fr.**	**94 500.00**

Aus den beantragten Investitionskosten von Fr. 94 500.00 ergeben sich folgende Kapitalfolgekosten:

Investition	**1. Jahr**	**2. Jahr**	**3. Jahr**	**10. Jahr**
Restbuchwert	94 500.00	85 050.00	75 600.00	9 450.00
Abschreibung 10%	9 450.00	9 450.00	9 450.00	9 450.00
Zins 1.30%	1 228.50	1 105.65	982.80	122.85
Kapitalfolgekosten	**10 678.50**	**10 555.65**	**10 432.80**	**9 572.85**

3.4. Total der Folgekosten für die Kindertagesstätte Wylerringstrasse 60
Der Ersatz der Kita Wyler an einem neuen Standort verursacht bei der Spezialfinanzierung Kitas Stadt Bern jährliche Zusatzkosten von rund Fr. 60 000.00. Der allgemeine Finanzhaushalt wird mit diesen Folgekosten nicht belastet.

4. Termine

Planung Ausbau und Ausstattung:	3. Quartal 2024
Kreditgenehmigung Stadtrat:	1. Quartal 2025
Ausführung Ausbau und Ausstattung:	1. Quartal 2025
Bezug Kita:	Mai 2025

5. Folgen bei Ablehnung des Geschäfts

Das Angebot der Kita Wyler müsste trotz bisher stabiler und absehbar steigender Nachfrage aufgrund zukünftiger Bautätigkeit im Einzugsgebiet Wyler/Wankdorf eingestellt werden. Zudem ist mit einer (vorübergehenden) Unterversorgung der angrenzenden Quartiere zu rechnen.

6. Klimaverträglichkeitsbeurteilung

Die Kita Wyler wird in einem Ersatzneubau integriert, weil die Liegenschaft am bisherigen Standort rückgebaut wurde. Rück- und Ersatzneubau erfolgen auch ohne Einbau der städtischen Kita; die Zumiete hat darum keinen nennenswerten Einfluss auf das Klima.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Zumiete Kindertagesstätte Wylerringstrasse 60, 3014 Bern; Kredit für wieder-kehrende Ausgabe und Investitionskredit für die Erstausstattung.

2. Er genehmigt einen Kredit für wiederkehrende Ausgaben zur Finanzierung der durch die Stadt bei der Baugenossenschaft Aare Bern gemieteten Räume an der Wylerringstrasse 60, 3014

Bern von jährlich Fr. 149 538.00 zulasten der Erfolgsrechnung der Dienststelle 620 Immobilien Stadt Bern (PG620100).

3. Er genehmigt einen Investitionskredit zur Finanzierung der Erstausstattung (Möblierung) der Kita Wyler in der Höhe von Fr. 94 500.00 zulasten der Investitionsrechnung (Konto IN330-001008, PSP Element GS330-DF-000038).

4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 13. November 2024

Der Gemeinderat