

2024.BSS.0019

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Zumiete Doppelbasisstufe Scheibenstrasse (Scheibenstrasse 44, Bern); Kredit für wiederkehrende Ausgaben und Investitionskredit für die Erstaussstattung

In der MIP nicht enthalten

1. Worum es geht

Im Schulstandort Breitfeld/Wankdorf ist eine signifikante Wohnbauentwicklung im Gange. Sie wird in den kommenden Jahren zu einem massiven Anstieg der Bevölkerungszahl im Quartier führen. Mit dem vorliegenden Geschäft für die Zumiete der Doppelbasisstufe Scheibenstrasse soll die Finanzierung des nächsten geplanten Bausteins bewilligt werden. Dafür wird dem Stadtrat ein Kredit für wiederkehrende Ausgaben in der Höhe von jährlich Fr. 141 746.00 (für fünf Jahre Fr. 708 730.00) für die Miete sowie ein Investitionskredit in der Höhe von Fr. 121 500.00 beantragt.

2. Ausgangslage

Für die Schulraumplanung sind insbesondere folgende Überbauungen relevant und haben Planungs- resp. Umsetzungsmassnahmen ausgelöst:

- Wylerhof/Wylerringstrasse	56 Whg.
- WankdorfCity 2	200 Whg.
- Wifag	360 Whg.
- WankdorfCity 3	450 Whg.
- Wankdorffeldstrasse	1 000 Whg.

Insgesamt ist mit rund 600 zusätzlichen Schüler*innen zu rechnen, für die zusätzlicher Schulraum bereitgestellt werden muss, da die bestehenden Schulanlagen voll belegt sind. Mit verschiedenen Massnahmen soll auf diesen Anstieg reagiert werden:

- Gesamtsanierung VS Markus
- Zumiete Neubau Doppelbasisstufe Scheibenstrasse
- Erweiterung VS Breitfeld
- Zumiete Neubau Doppelbasisstufe WankdorfCity 3
- Neuer Schulraum Wankdorffeldstrasse

3. Das Projekt

Die Wyler-Baugesellschaft Bern AG baut im Auftrag der Stadt Bern an der Scheibenstrasse 44 eine Doppelbasisstufe inkl. Nebenräume und Aussenraum. Sie ist Baurechtsnehmerin des im Eigentum der Stadt Bern stehenden Grundstücks. Das sich darauf befindliche Gebäude, das Restaurant 44, hat das Ende seines Life Cycles erreicht und wird rückgebaut. Das Bestandsgebäude soll durch

einen 2-geschossigen Pavillonbau ersetzt werden. Der Neubau mit einer Grundfläche von ca. 385 m² und 2 Vollgeschossen wird auf die bestehende Einstellhalle gestellt.

Das Gebäude wird im Norden erschlossen. Der Aussenbereich wird sicherheitstechnisch abgegrenzt und erhält ein breites Spielangebot für die Kinder. Im Eingangsbereich befinden sich Abstellplätze für Velos. Der Neubau wird als Holzbau mit hinterlüfteter Fassade und nach Minergie Standards realisiert. Die qualitätsvolle Gebäudehülle, die kontrollierte Lüftung wie auch die Fernwärme garantieren ein angenehmes, gleichmässiges Klima und einen geringen Energieverbrauch.



Abb. 1: Ansicht Doppelbasisstufe Scheibenstrasse 44

Die Räumlichkeiten des zweigeschossigen Pavillons werden Raum für zwei Basisstufenklassen mit je einem gedecktem Aussenraum pro Geschoss ostseitig am Gebäude bereitstellen. Weiter zum Raumprogramm gehören Gruppenräume, ein Lehrpersonenbereich, Logopädie, Betriebsräume, Lager und ein Aussengeräteraum. Der Ausbaustandard entspricht den städtischen Vorgaben für Schulraumbauten. Der Aussenraum kann auch von der oberen Basisstufe aus durch eine Aussentreppe einfach und übersichtlich erreicht werden. Diverse altersgemässe Spielangebote im Aussenraum ergänzen die Anlage. Die geplanten Bepflanzungen sind heimische Hecken und Gehölze. Weiter gibt es einen Wechsel zwischen Blumenrasen und Wiese als Untersaat für Sträucher. Das Dach wird extensiv begrünt und mit Kräutern und Ballenpflanzen bepflanzt. Zudem werden Totholz und Steinbeetflächen für Kleintiere auf dem Dach angelegt. Seit Beginn der Planungsarbeiten haben die Vertretungen der Schule, des Schulamts und von Immobilien Stadt Bern im Projektteam ihre Anforderungen einbringen können.

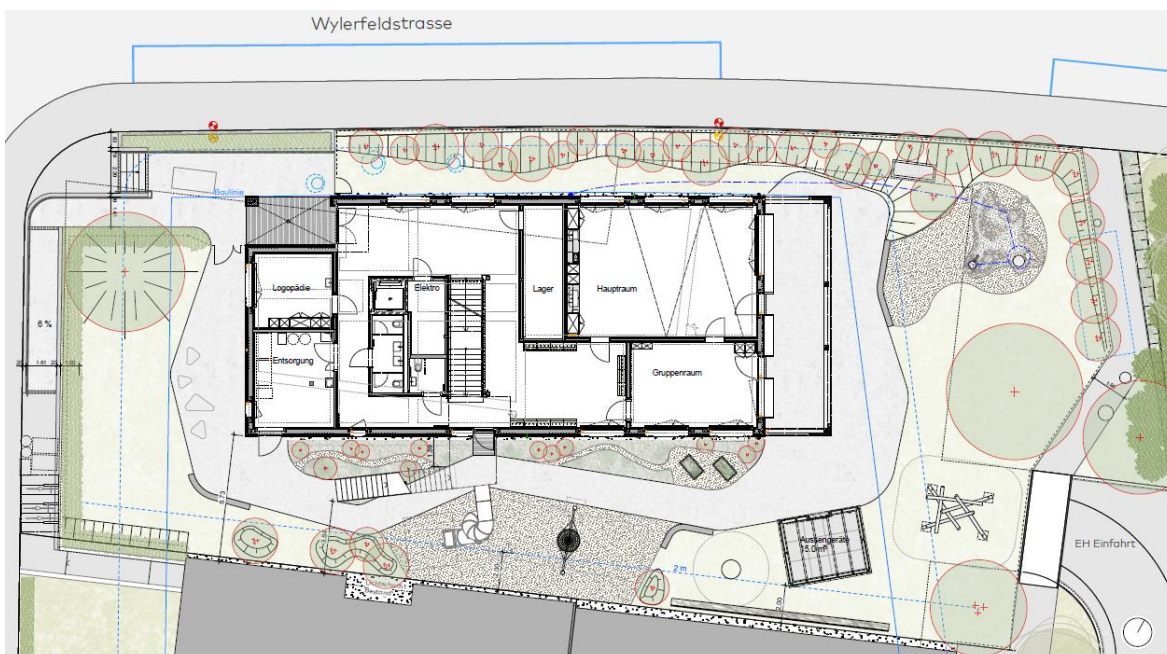


Abb. 2: Grundriss EG und Umgebung

4. Mietkosten Immobilien Stadt Bern

Der Mietvertrag für die genannten Schulräumlichkeiten sieht eine Mindestmietdauer von 10 Jahren vor. Wird der Vertrag nicht ein Jahr vor dem Ablauf der festen Mietdauer gekündigt, so verlängert er sich jeweils um weitere 5 Jahre. Die zum Betrieb der Doppelbasisstufe notwendigen baulichen Massnahmen werden von der Vermieterin, unter der bauherrenseitigen Begleitung der Direktion für Bildung, Soziales und Sport, Schulamt, umgesetzt. Beim Mietzins von rund Fr. 207.85 pro m² handelt es sich um einen marktüblichen Mietzins. Die Vergleichbarkeit mit anderen Mietobjekten ist schwierig, da in der Regel unterschiedliche Ausbaustandards vorliegen und die Übernahme von Investitionen der jeweiligen Eigentümerschaften sehr unterschiedlich sein kann.

Die jährlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

a) Nettomiete				
Schulraum	571.90 m ²	à	Fr. 207.85/m ²	Fr. 118 870.00*
Aussen-/Spielbereich	1 030.00 m ²	à	Fr. 0.00	Fr. 0.00
Nettomiete				Fr. 118 870.00
b) Heiz-/Betriebskosten	571.90 m ²	à	Fr. 40.00**	Fr. 22 876.00
Total jährliche Kosten				Fr. 141 746.00

*Kosten effektiv gemäss Mietvertrag

**Kostenannahme (Gemäss Mietvertrag werden sämtliche Heiz- und Betriebskosten von der Mieterschaft direkt bezahlt und nicht durch die Vermieterin mittels einer jährlichen Heiz- und Betriebskostenabrechnung abgerechnet. Da es sich um einen Neubau handelt und daher die effektiven Zahlen nicht bekannt sind, wird für die Berechnung der Kosten ein Erfahrungswert von Fr. 40.00 pro m² genommen).

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 Finanzkompetenz die in einem Jahr anfallenden Kosten mit fünf zu multiplizieren sind.

Im Fall der Scheibenstrasse 44 betragen diese Kosten für fünf Jahre Fr. 708 730.00. Für die Miet- und Nebenkosten der Räumlichkeiten muss somit der Stadtrat die wiederkehrende Ausgabe von jährlich Fr. 141 746.00 zulasten der Erfolgsrechnung von Immobilien Stadt Bern bewilligen.

5. Investitionskosten

Ergänzend zum Grundausbau, welcher in der jährlichen Miete abgedeckt ist, muss die Erstausrüstung der Räume und der Aussenräume direkt durch die Stadt Bern beschafft und finanziert werden. Die Investitionskosten betragen Fr. 121 500.00 und die Kostengrundlagen bilden Offerten von Logistik Bern. Aus den beantragten Investitionskosten von Fr. 121 500.00 ergeben sich die folgenden Kapitalfolgekosten:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	10. Jahr
Restbuchwert	121 500.00	109 350.00	97 200.00	12 150.00
Abschreibung 10 %	12 150.00	12 150.00	12 150.00	12 150.00
Zins 1.29 %	1 567.35	1 410.62	1 253.88	156.74
Kapitalfolgekosten	13 717.35	13 560.62	13 403.88	12 306.74

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

Gemäss den Richtlinien Raumkosten und Standards werden die zugemieteten Flächen vollumfänglich der Direktion für Bildung, Soziales und Sport (BSS), Schulamt, zuzüglich einem Bearbeitungsaufschlag von 2 % des Nettomietzinses weiterverrechnet. Zu den unter Ziffer 3b erwarteten Heiz- und Betriebskosten werden zudem die objekt- und nutzerspezifischen Haus- und Reinigungsdienstleistungen, welche durch Immobilien Stadt Bern erbracht werden, aufgerechnet und sind in den unten aufgeführten Heiz- und Betriebskosten enthalten.

Für das Schulamt als Nutzer entstehen somit nachstehende jährlichen Folgekosten:

Raumkosten pro Jahr	Fr.	121 000.00
<u>Voraussichtliche Heiz- und Betriebskosten pro Jahr*</u>	Fr.	<u>43 000.00</u>
Total voraussichtliche Folgekosten pro Jahr	Fr.	164 000.00

*Wert basiert auf den durchschnittlichen Heiz- und Betriebskosten vergleichbarer Schulanlagen von CHF 130.00 pro m² und Jahr.

Dieser Betrag ist im AFP 2025 – 2028 des Schulamts enthalten.

7. Termine

Die Ausarbeitung des Mietvertrags von Immobilien Stadt Bern mit der Wyler-Baugesellschaft Bern AG sowie die Abgrenzungen der Ausstattungen war aufwändig und konnte erst in den letzten Wochen definitiv fixiert werden.

Planung Ausbau und Ausstattung:	1. Quartal 2024
Kreditgenehmigung Stadtrat:	2. Quartal 2024
Ausführung Ausbau und Ausstattung:	2. Quartal 2024
Bezug Schule:	September 2024

8. Folgen bei Ablehnung des Geschäfts

Der Schulstandort Breitfeld/Wankdorf hat bereits im laufenden Schuljahr eine zusätzliche Klasse eröffnen müssen, die aufgrund der Verzögerung an der Scheibenstrasse aktuell provisorisch im Schulhaus Breitfeld geführt werden muss. Im nächsten Schuljahr wird die zweite Klasse eröffnet. Ohne Scheibenstrasse 44 fehlt für die beiden Klassen stufengerechter Schulraum.

9. Klimaverträglichkeit

Der Gemeinderat hat das vorliegende Geschäft hinsichtlich der Auswirkungen auf das Klima und die Vereinbarkeit mit den Zielen des Klimareglements überprüft. Das Gebäude für die zwei Basisstufenklassen werden nach Minergie Standards realisiert. Die Kinder im Alter des Zyklus 1 können vor Ort zur Schule gehen, zudem werden die Elterntaxis und somit CO₂-Emissionen verringert sowie die Reduktion des Verbrauchs fossiler Treibstoffe unterstützt (Klimareglement Art. 4 Abs. 2 Bst. d). Insgesamt lässt sich feststellen, dass die Vorlage mit den Zielen des Klimareglements vereinbar ist.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Zumiete Doppelbasisstufe Scheibenstrasse (Scheibenstrasse 44, Bern); Kredit für wiederkehrende Ausgaben und Investitionskredit für die Erstaussattung.
2. Er bewilligt die Miet- und Nebenkosten als wiederkehrende Ausgabe von jährlich Fr. 141 746.00 (für fünf Jahre Fr. 708 730.00) zulasten der Erfolgsrechnung der Dienststelle Immobilien Stadt Bern.
3. Der Stadtrat bewilligt einen Investitionskredit für Zumiete Scheibenstrasse Erstaussattung in der Höhe von Fr. 121 500.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto IN320-001012, PSP Element GS320-IK-00004.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 3. April 2024

Der Gemeinderat