

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Zumiete Velostation Welle 7: Vertragsverlängerung; Kredit für wiederkehrende Ausgaben

1. Worum es geht

Die Stadt Bern verfolgt das Ziel, ein nachhaltiges Gesamtverkehrssystem zu realisieren. Dabei spielt der flächeneffiziente und ressourcenschonende Veloverkehr eine zentrale Rolle und soll entsprechend gefördert werden. Ein wichtiger Bestandteil der Veloförderung ist ein ausreichendes und qualitativ hochwertiges Angebot an Veloabstellplätzen. Dies gilt insbesondere für den Bahnhof Bern als wichtigste Verkehrsdrehscheibe innerhalb der Stadt. Derzeit stehen im Raum Bahnhof zu wenig Abstellplätze zur Verfügung. Die Nachfrage übersteigt das Angebot.

Um die Situation kurz-, mittel- und langfristig zu verbessern, wurde im Rahmen des Gesamtprojekts «Zukunft Bahnhof Bern» (ZBB) eine Strategie für die Veloparkierung erarbeitet (Gesamtkonzept Veloparkierung Bahnhof Bern), welche bis 2030 im Umfeld des Bahnhofs einen Bedarf von mindestens 10 000 Veloabstellplätzen ausweist. Ein zentrales Element dieser Strategie ist der Ausbau respektive die Erweiterung der Velostationen.

Die Eröffnung der Velostation Welle 7 mit 660 zusätzlichen Veloabstellplätzen am 18. August 2023 bedeutete einen ersten wichtigen Schritt hin zum angestrebten Ausbauziel von 10 000 Veloabstellplätzen im Raum Bahnhof. Hierzu hat Immobilien Stadt Bern (ISB) mit der Genossenschaft Migros Aare einen Untermietvertrag abgeschlossen, der per 30. Juni 2025 ausläuft und drei Verlängerungsoptionen von jeweils fünf Jahren beinhaltet.

Bevor die Velostation in Betrieb ging, wurden unter anderem ein- und zweistöckige Veloständer eingebaut. Um die Erreichbarkeit der Velostation via Merkurgässli zu verbessern, wurden weiter die Abbiegemöglichkeiten im Strassenraum ausgebaut. Betrieben wird die Velostation Welle 7 vom städtischen Kompetenzzentrum Arbeit (KA) im Rahmen eines Angebots für die berufliche und soziale Integration. Dadurch kann die Stadt Menschen, die lange Zeit ohne Arbeit waren, einen beruflichen Wiedereinstieg ermöglichen.

Aufgrund der temporären Schliessung der Velostation Milchgässli am 17. Juni 2024, bedingt durch Bauarbeiten der SBB im Rahmen des Projekts «Zukunft Bahnhof Bern», hat sich das Angebot in den Velostationen vorübergehend um 420 Veloabstellplätze reduziert. Diese werden jedoch voraussichtlich ab November 2024 mit einer Erweiterung der Velostation Bollwerk (bis 100 Veloabstellplätze) und PostParc (bis 300 Veloabstellplätze) bis zur Wiedereröffnung der Velostation Milchgässli im Juni 2027 kompensiert. Die dortige Velowerkstatt des KA wird während der temporären Schliessung der Velostation Milchgässli in die Velostation Welle 7 verlegt. Hierfür wurde eine durch die SBB finanzierte provisorische Velowerkstatt eingebaut.

Weiter zu berücksichtigen ist, dass die provisorischen Abstellplätze beim Hirschengraben im Zusammenhang mit den Ausbauarbeiten am Bahnhof demnächst aufgehoben werden müssen. Die Stadt möchte deshalb die Räumlichkeiten in der Welle 7 längerfristig mieten und die Optionen auf Verlängerung einlösen.

2. Ausgangslage

Im Gebäude Welle 7 wird auf der Ebene 0 eine Fläche von ca. 1 125 m² für Fr. 300.00 pro m² und Jahr angemietet. Diese Zumiete erfolgt im Untermietverhältnis mit der Genossenschaft Migros Aare, welche ihrerseits als Mieterin gegenüber der Eigentümerschaft PostFinance AG auftritt. Der Untermietvertrag beinhaltet drei Verlängerungsoptionen von jeweils 5 Jahren, sofern das Mietverhältnis zwischen der Genossenschaft Migros Aare und der PostFinance AG verlängert wird.

Da der Hauptmietvertrag zwischen der Genossenschaft Migros Aare und der PostFinance AG um weitere zehn Jahre verlängert wird, kann die Stadt die gemäss Untermietvertrag vereinbarte erste Vertragsverlängerung wahrnehmen. Der bestehende Vertrag zwischen der Stadt und der Genossenschaft Migros Aare kann somit vom 1. Juli 2025 bis 30. Juni 2030 zu gleichbleibenden Konditionen weitergeführt werden. Nach Ablauf dieser ersten Verlängerung kann die Stadt das Mietverhältnis zweimal um weitere fünf Jahre bis längstens 30. Juni 2040 weiterführen.

Mit vorliegendem Vortrag wird dem Stadtrat ein Kredit für wiederkehrende Ausgaben gemäss Artikel 138 Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1) zulasten der Erfolgsrechnung von Immobilien Stadt Bern für die wiederkehrende Miete unterbreitet. Die Jahresmiete für den benötigten Weiterbetrieb der Velostation Welle 7 beträgt Fr. 407 402.00 pro Jahr.

3. Kosten und Finanzierung

Die jährlichen Kosten für die Vertragsverlängerung vom 1. Juli 2025 bis zum 30. Juni 2030 zulasten von Immobilien Stadt Bern setzen sich wie folgt zusammen:

	monatlich	jährlich
a) Nettomietzins	Fr. 28 125.00	Fr. 337 500.00
b) Akonto Heiz- und Betriebskosten	Fr. 3 281.25	Fr. 39 375.00
Bruttomietzins	Fr. 31 406.25	Fr. 376 875.00
zzgl. 8,1 % MwSt.		Fr. 30 527.00
Total Zumietaufwand p.a.		Fr. 407 402.00

Der Mietzins basiert auf einem Referenzzinssatz von 1,25 %, dem Landesindex der Konsumentenpreise Stand Mai 2021/101.0 Punkte sowie einer ausgeglichenen Kostensteigerung bis 30. Juni 2021. Eine allfällige Erhöhung aufgrund von veränderten Kostenständen sowie höhere Nebenkosten infolge steigender Energiepreise ist zu erwarten.

Immobilien Stadt Bern verrechnet die wiederkehrenden Kosten für die Velostation der Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (Verkehrsplanung [VP]) wie folgt:

	monatlich	jährlich
a) Nettomietzins		
(inkl. 8.1% MwSt. und zzgl. 2% Bearbeitungsgebühr ISB)	Fr. 31 011.00	Fr. 372 134.00
b) Akonto Heiz- und Betriebskosten		
inkl. Verwaltungskostenhonorar 3 % *	Fr. 4 895.00	Fr. 58 748.00
Bruttomietzins (gerundet)	Fr. 35 906.00	Fr. 430 882.00

* Für die stadtinternen Heiz- und Nebenkosten wurde ein Zuschlag von Fr. 15.00/m² für individuelle Kosten wie Strom, Kehrichtgebühren, Abonnemente, Reinigung, Verwaltungshonorar etc. aufgerechnet.

Die Velostationen der Stadt werden vom KA im Rahmen eines Angebots für die berufliche und soziale Integration betrieben. Dafür werden unter anderem Gelder des Kantons eingesetzt, die für solche Angebote zur Verfügung stehen. Diese Mittel lassen aber eine vollständige Finanzierung nicht zu.

Die Mittel des Kantons für Angebote der sozialen und beruflichen Integration decken primär die zusätzlichen Betreuungsaufwendungen, welche für die Förderung, Ausbildung und Stabilisierung von Personen anfallen, die in den ersten Arbeitsmarkt integriert werden sollen. Der «Regelbetrieb» muss demgegenüber durch Einnahmen (u.a. Gebühren für das Parkieren von Velos) und anderweitige Entschädigungen gedeckt werden, die auch ein Unternehmen «am Markt» generieren müsste. Für den Betrieb der Velostation Welle 7 rechnet das KA mit einer Entschädigung gemäss eingereichter Offerte von Fr. 76 000.00, welche der Verkehrsplanung belastet wird.

Betriebskostenentschädigung VP - KA	Fr.	76 000.00
Total Betriebskosten (<i>Im AFP 2025ff bereits enthalten.</i>)	Fr.	76 000.00

4. Bewirtschaftung der Veloparkierung

Mit der Eröffnung der Velostation Welle 7 startete zugleich der Pilotversuch zur kostenlosen Tagesparkierung: Die Parkierung ist in den beiden Velostationen Welle7 und PostParc während der ersten 24 Stunden gratis. Gleichzeitig wurde die maximale Parkierdauer im öffentlichen Aussenraum im Perimeter Stadtbachstrasse, Schanzenstrasse und Hirschengraben auf drei Tage beschränkt. Ziel ist, die Verfügbarkeit von freien Abstellplätzen im Aussenraum zu erhöhen und gleichzeitig eine Verlagerung der Veloparkierung vom Aussenraum in die Velostationen zu fördern.

Die Abschlussarbeiten zur Evaluation des Pilotprojekts sind im Gange, der Evaluationsbericht wird demnächst vorliegen. Gestützt auf die Erkenntnisse des Berichts wird das weitere Vorgehen zum Tarifmodell der Velostationen sowie zur Beschränkung der maximalen Parkierdauer im Aussenraum rund um den Bahnhof bestimmt.

Die Auslastung der Velostation Welle 7 entwickelt sich zufriedenstellend. Gerade mit Blick auf die absehbare Aufhebung der Veloparkierung im Hirschengraben, welche bereits während der Bau-phase für die städtischen Verkehrsmassnahmen Zukunft Bahnhof Bern notwendig sein wird, erachtet der Gemeinderat die Verlängerung der Zumiete der Station als zwingend.

5. Fakultatives Referendum

Das Geschäft unterliegt dem fakultativen Referendum gemäss Artikel 37 Buchstabe c und Artikel 138 der Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1).

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Zumiete Velostation Welle 7: Vertragsverlängerung; Kredit für wiederkehrende Ausgaben.
2. Er genehmigt einen Kredit für wiederkehrende Ausgaben für die Vertragsverlängerung der durch die Stadt bei der Migros Genossenschaft Aare gemieteten Räume im Gebäude der Welle 7 (Schanzenstrasse 5, 3008 Bern) von jährlich Fr. 407 402.00 zulasten der Erfolgsrechnung der Dienststelle 620 Immobilien Stadt Bern.
3. Er genehmigt einen Kredit für wiederkehrende Ausgaben für die Betriebskostenentschädigung der Verkehrsplanung an das Kompetenzzentrum Arbeit von jährlich Fr. 76 000.00 zulasten der Erfolgsrechnung der Dienststelle 580 Verkehrsplanung Stadt Bern.

4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 20. November 2024

Der Gemeinderat