

Zumiete Schulraum Ganztagesbasisstufen (GTBS) Wankdorf City 3, Adamstrasse 4 (Shedhalle), 3014 Bern; Kredit für wiederkehrende Ausgaben und Investitionskredit für die Erstausrüstung

1. Worum es geht

Auf dem Areal Wankdorf City 3 (WDC3) entsteht ein neues, durchmischtes und lebendiges Stadtquartier. In der dichten und gestapelten Stadt Wankdorf City 3 sollen etappenweise rund 500 Wohnungen sowie Flächen für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen realisiert werden, die von Mitte 2027 bis 2030 bezugsbereit sein werden.

Aufgrund der neu entstehenden Wohnungen wird am Schulstandort Wankdorf / Breitfeld ein zusätzliches Wachstum an Schüler*innen erwartet, mehrheitlich im Alter des Zyklus 1. Entsprechend beabsichtigt die Stadt Bern in Zusammenarbeit mit der Immosol AG, im neuen Stadtquartier ein Angebot für zwei Ganztagesbasisstufen (GTBS) für «Unterricht und Betreuung» aufzubauen. Für die älteren Kinder und Jugendlichen der Zyklen 2 und 3 wird der Schulraum am nahegelegenen Schulstandort der Volksschule Wankdorf zur Verfügung stehen. Die jüngeren Kinder aus dem Quartier Löchligrut sollen zukünftig den Unterricht an diesem neuen, näher gelegenen Standort besuchen können.

Der Bezug der Räumlichkeiten ist für den Sommer 2027 vorgesehen und hängt mit der Realisierung der ersten Bauetappe der Wohnungen Wankdorf City 3 zusammen.

Vorliegend wird dem Stadtrat 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 zum Abschluss eines Mietvertrags für die benötigten Schulräumlichkeiten in der Höhe von Fr. 198 000.00 pro Jahr beantragt (für fünf Jahre Fr. 990 000.00). Zusätzlich wird ein Investitionskredit zur Finanzierung der Erstausrüstung der Schulräume und der Umgebungseinrichtung in der Höhe von Fr. 240 000.00 beantragt.



Abb. 1: Shedhalle mit Aussenraum

2. Das Projekt

Die Immosol AG erstellt im Auftrag der Stadt Bern in den bestehenden Shedhallen auf dem Areal Wankdorf City 3 Unterrichts- und Aufenthaltsräume. Die Räume werden für zwei Ganztagesbasisstufen Zyklus 1 «Unterricht und Betreuung» (vgl. Abb. 1) fertig ausgebaut. Die Schulräume werden mittels Holzkonstruktionsausbau im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss innerhalb der bestehenden Shedhalle realisiert. Der Zugang erfolgt über einen überdachten Aussenraum. Den Kindern stehen vorgelagert ein gedeckter Aussenbereich mit vielen Spielangeboten und eine Rasenfläche zur Verfügung.

Die Räumlichkeiten für die beiden Ganztagesbasisstufen erstrecken sich über zwei Geschosse. Im Erdgeschoss befindet sich ein Mehrzweckraum, der unter anderem für Unterricht, Betreuung und Mittagessen genutzt werden kann. Dieser Raum verfügt über einen direkten Zugang zu einer Regenerationsküche sowie zu einem Lagerraum. Im Erdgeschoss befinden sich die Arbeitsplätze der Mitarbeitenden, ein Raum für Logopädie sowie verschiedene Betriebsräume.

Im Obergeschoss finden der Unterricht sowie Gruppenarbeiten hauptsächlich in zwei Haupt- und Gruppenräumen statt, denen eine Garderobe vorgelagert ist.

Vom Mehrzweckraum aus besteht ein direkter Zugang zum Aussenraum, der während der Betriebszeiten von den Schulkindern genutzt werden kann. Des Weiteren werden im Rahmen der Sozialraumplanung verschiedene Aussenräume auf dem gesamten Areal entwickelt. Diese stehen den Kindern für vielfältige Unterrichts- und Betreuungsangebote zur Verfügung. Vorgelagert ist eine Terrasse mit Sitzgelegenheiten für eine ganze Klasse.

Standort für 2 Basisstufenklassen mit Aussenraum

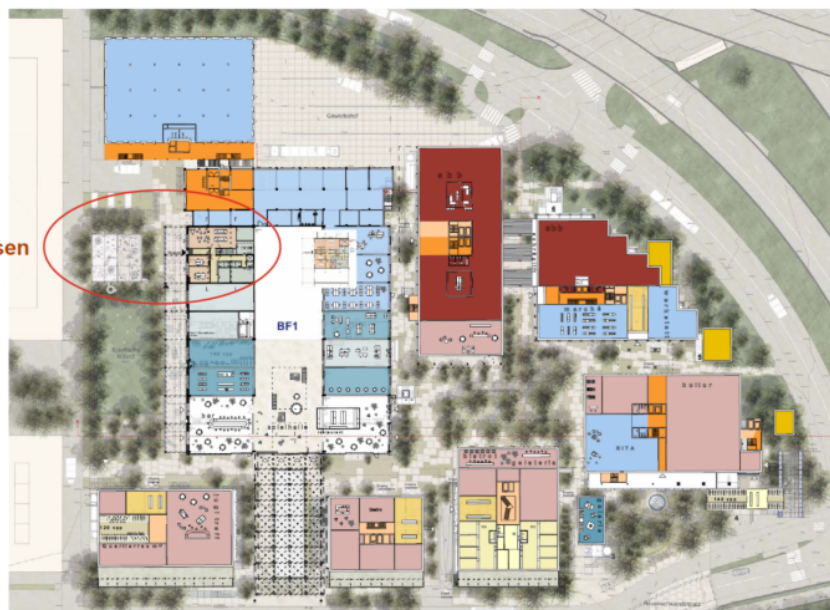


Abb. 2: Situationsplan Areal Wankdorf City 3

Für die Mittagsverpflegung werden kalte Mahlzeiten angeliefert (Cook and Chill). Die Küche kann zudem für Unterrichtszwecke genutzt werden.

Das gesamte Areal verfügt über ein flächendeckend umgesetztes, innovatives Mobilitätskonzept. Dieses umfasst Kurzzeitparkierungsmöglichkeiten für Anlieferungen sowie ausreichend gedeckte Veloabstellplätze in der zentralen Velohalle.

Seit Beginn der Planungsphase begleitet ein Projektteam mit einer Nutzendenvertretung von Schulamt, der Schulen, Immobilien Stadt Bern und Hochbau Stadt Bern das Schulbauprojekt.

3. Kosten und Finanzierung

Gemäss Artikel 102 der Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111) sind Ausgaben, die sich gegenseitig bedingen, als Gesamtausgabe zu beschliessen. Vorliegend bedingen sich die wiederkehrende Ausgabe für die Zumiete der Doppelbasisstufe und die Ausgabe für Nutzerausbau und Erstausrüstung gegenseitig. Aufgrund des Trennungsverbots gemäss Artikel 102 GV sind sie als Gesamtausgabe durch den Stadtrat zu beschliessen.

3.1. Mietkosten; Kredit für wiederkehrende Ausgaben bei Immobilien Stadt Bern

Der Mietvertrag für die genannten Schulräumlichkeiten sieht eine Mindestmietdauer von 10 Jahren vor. Erfolgt nach Ablauf der ersten Dauer von 10 Jahren keine Kündigung, verlängert sich das Mietverhältnis jeweils um weitere fünf Jahre. Die zum Betrieb der Ganztagesbasisstufen notwendigen baulichen Massnahmen werden von der Vermieterin getragen und von Hochbau Stadt Bern bauherrenseitig begleitet. Beim Betrag von Fr. 292.70 pro m² handelt sich um einen marktüblichen Mietzins. Jedoch ist die Vergleichbarkeit mit anderen Mietobjekten schwierig, da in der Regel unterschiedliche Rahmenbedingungen für einen Ausbau vorliegen.

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

a) Nettomiete					
Schulraum	ca. 615 m ²	à	Fr. 292.70/m ²	Fr.	180 000.00*
Aussen-/Spielbereich	ca. 280 m ²	à	Fr. 0.00/m ²	Fr.	inklusive
Total Nettomiete				Fr.	180 000.00
b) Heiz-/Betriebskosten	ca. 615 m ²	à	Fr. 30.00**	Fr.	18 000.00
Total jährliche Kosten				Fr.	198 000.00

*Kosten effektiv gemäss Mietvertrag

**Kosten(annahme) gemäss Mietvertrag.

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 des vorliegenden Projektes betragen diese Kosten für fünf Jahre Fr. 990 000.00. Die Bewilligung der Miet- und Nebenkosten der Räumlichkeiten als wiederkehrende Ausgabe von jährlich Fr. 198 000.00 zulasten der Erfolgsrechnung von Immobilien Stadt Bern liegt somit in der Zuständigkeit des Stadtrats.

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

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

Die voraussichtlichen Folgekosten für das Schulamt berechnen sich wie folgt:

Flächenkosten pro Jahr	Fr.	183 600.00
Voraussichtliche Heiz- und Betriebskosten pro Jahr	Fr.	79 950.00*
Total voraussichtliche Raumkosten pro Jahr	Fr.	263 550.00

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

Dieser Betrag ist im AFP 2027-2030 des Schulamtes enthalten.

3.3. Kosten Erstaussstattung; Investitionskredit und Kapitalfolgekosten für das Schulamt

Ergänzend zum Grundausbau, welcher in der jährlichen Miete abgedeckt ist, muss die Erstaussstattung der Schulräume und der Aussenräume direkt durch die Stadt Bern beschafft und finanziert werden. Die Investitionskosten betragen Fr. 240 000.00. Die Kostengrundlagen bilden Offerten von Logistik Bern.

Aus den beantragten Investitionskosten von Fr. 240 000.00 ergeben sich die folgenden Kapitalfolgekosten:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	10. Jahr
Restbuchwert	240 000.00	216 000.00	192 000.00	24 000.00
Abschreibung 10%	24 000.00	24 000.00	24 000.00	24 000.00
Zins 1.00%	2 400.00	2 160.00	1 920.00	240.00
Kapitalfolgekosten	26 400.00	26 160.00	25 920.00	24 240.00

4. Voraussichtliche Termine

Kreditgenehmigung Stadtrat	x. Quartal 2026
Planung Ausbau und Ausstattung:	4. Quartal 2026/1. Quartal 2027
Ausführung Ausbau und Ausstattung:	4. Quartal 2026/1. Quartal 2027
Übergabe an Betrieb:	Juli 2027

5. Folgen bei Ablehnung des Geschäfts

Bei Nichtrealisierung des Geschäfts wird dem Schulstandort Wankdorf / Breitfeld der zusätzlich benötigte Schulraum fehlen. Für die Kinder aus der neuen Überbauung Wankdorfcity 3 kann gemäss Stand der heutigen Schulraumprognostik im Schulkreis 3 Breitenrain Lorraine kein alternativer Schulraum zur Verfügung gestellt werden.

6. Klimaverträglichkeitsbeurteilung

Die Shedhallen bestehen bereits, weshalb kein Neubau erforderlich ist. Das Vorhaben stellt somit eine Reaktivierung und Umnutzung bestehender Bausubstanz dar. Die Nutzung des bestehenden Gebäudes erfolgt durch gezielte bauliche Anpassungen ohne wesentliche Eingriffe in die Gebäudehülle. Insgesamt werden die baulichen Eingriffe auf ein Minimum beschränkt, wodurch Ressourcen geschont und zusätzliche graue Energie vermieden wird.

Der Standort im Quartier fördert zudem die gesellschaftliche Nachhaltigkeit, indem er kurze Wege ermöglicht und die Quartierverbundenheit stärkt. Die Kinder des Zyklus 1 werden die Schule vor Ort besuchen. Den jüngeren Kindern im Quartier Löchligut steht ein näher gelegener Schulstandort zur Verfügung. Dadurch wird die Zahl der Eltern- und Schülertaxis ins Löchligut reduziert, was zu einer Verringerung der CO₂-Emissionen sowie des Verbrauchs fossiler Treibstoffe beiträgt (Klimareglement, Art. 4, Abs. 2, Bst. d).

Somit ist die Vorlage mit den Zielen des Klimareglements sowie den Grundsätzen der Klimaverträglichkeitsbeurteilung der Stadt Bern vereinbar.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Zumiete Schulraum Ganztagesbasisstufen (GTBS) Wankdorf City 3, Adamstrasse 4 (Shedhalle), 3014 Bern; Kredit für wiederkehrende Ausgaben und Investitionskredit für die Erstausrüstung.
2. Er genehmigt einen Kredit für wiederkehrende Ausgaben zur Finanzierung der Miet- und Nebenkosten der von der Stadt bei der Immosol AG gemieteten Flächen an der Adamstrasse 4 (Shedhalle), 3014 Bern von jährlich Fr. 198 000.00 zulasten der Erfolgsrechnung der Dienststelle 620 Immobilien Stadt Bern (PG620100).
3. Er genehmigt einen Investitionskredit zur Erstausrüstung der GTBS Wankdorf City 3 in der Höhe von Fr. 240 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto IN320-001014, PSP Element GS320-IK-000004.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 19. August 2026

Der Gemeinderat