

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat**

**Einbau Volksschule Baumgarten; Projektierungskrediterhöhung, Baukredit und Verpflichtungskredit (Abstimmungsbotschaft)**

**1. Worum es geht**

Am Schulstandort Laubegg fehlt dringend benötigter Schulraum. Gemäss den neusten Prognosen ist mit einer weiteren Zunahme von Schülerinnen und Schülern zu rechnen. Zusätzlicher Schulraum wird bereits ab dem Jahr 2023 benötigt. Die vom Gemeinderat verabschiedete Vorlage Zonenplanung Egelsee-Wyssloch sieht vor, ein neues Schulhaus und eine Tagesschule in den geplanten Stadtteilpark zu integrieren. Gegen dieses Vorhaben wurden zahlreiche Einsprachen eingereicht. Eine zeitnahe Realisierung der Schule an diesem Standort kann demnach nicht gewährleistet werden. Zudem kann der langfristige Schulraumbedarf auch mit den bis anhin geplanten Bauprojekten nicht mehr gedeckt werden, weshalb auch dazu geeignete Massnahmen getroffen werden müssen. Weil der zusätzliche Schulraumbedarf dringend ist, prüfte die Stadt Bern kurzfristig zur Verfügung stehende Lösungen. Breite Abklärungen zeigten, dass wegen der Dringlichkeit nur eine Mietlösung in Frage kommt.

Derzeit sind an der Nussbaumstrasse 29 im Turm 6 und 7 grössere Flächen zur Miete verfügbar. Die Vermieterin ist die AXA Anlagestiftung mit Sitz in Winterthur. Die für Büronutzungen konzipierte Liegenschaft ist geeignet, den Schulraumbedarf einer Oberstufenschule mit maximal 18 Klassen zu decken und kommt auch für eine längere Dauer als Schulnutzung in Frage. Der Stadt eröffnet sich damit eine wohl einmalige Chance in diesem Schulkreis, für die nächsten Jahre den nötigen Schulraum zu sichern. Die Schule würde den Namen Volksschule Baumgarten erhalten.

Die Räume werden ohne Ausbau zur Miete angeboten. Für den Einbau der Oberstufe mit 18 Klassen in das Dienstleistungsgebäude an der Nussbaumstrasse 29 sind deshalb grössere bauliche Massnahmen vor allem bei der Haustechnik, im Innenausbau und im Aussenraum nötig, welche eine Kreditbeschaffung in der Kompetenz der Stimmberechtigten bedingen. Anlässlich der Mietverhandlungen hat sich die AXA Anlagestiftung bereit erklärt, rund einen Drittel der Baukosten zu übernehmen. Für die Definition der Kreditkompetenz müssen bei Zumieten auch die Mietkosten für die gesamte Mietdauer inkl. Verlängerungsoptionen miteingerechnet und genehmigt werden.

Damit der Verpflichtungskredit für die Zumiete rechtzeitig gesprochen werden kann und die baulichen Massnahmen bis Sommer 2023 umgesetzt werden können, sind ausserordentliche Bedingungen und Abläufe und eine beschleunigte Terminplanung nötig. Der vorliegende Antrag basiert deshalb auf einer Machbarkeitsstudie mit der entsprechenden Grobkostenschätzung.

Für die Projektierung beantragt der Gemeinderat einen Projektierungskredit von 1,95 Mio. Franken. Zusätzlich wird für die Umsetzung der Baumassnahmen zum Einbau der Volksschule Baumgarten in das Dienstleistungsgebäude Nussbaumstrasse 29 sowie für eine Turnhalle auf dem Rasenplatz bei der Volksschule Bitzios (im Eigentum der Stadt Bern) ein Baukredit in der Höhe von gesamthaft 24,5 Mio. Franken notwendig.

Die AXA Anlagestiftung als Eigentümerin des Gebäudes an der Nussbaumstrasse hat vertraglich zugesichert, sich an den Baukosten an ihrer Liegenschaft mit 5,5 Mio. Franken zu beteiligen.

Ausserdem beantragt der Gemeinderat einen Verpflichtungskredit zulasten der Erfolgsrechnung für die Miet- und Nebenkosten für die gesamte Mietdauer inkl. Optionen von total 25 Jahren in der Höhe von Fr. 29 524 200.00.

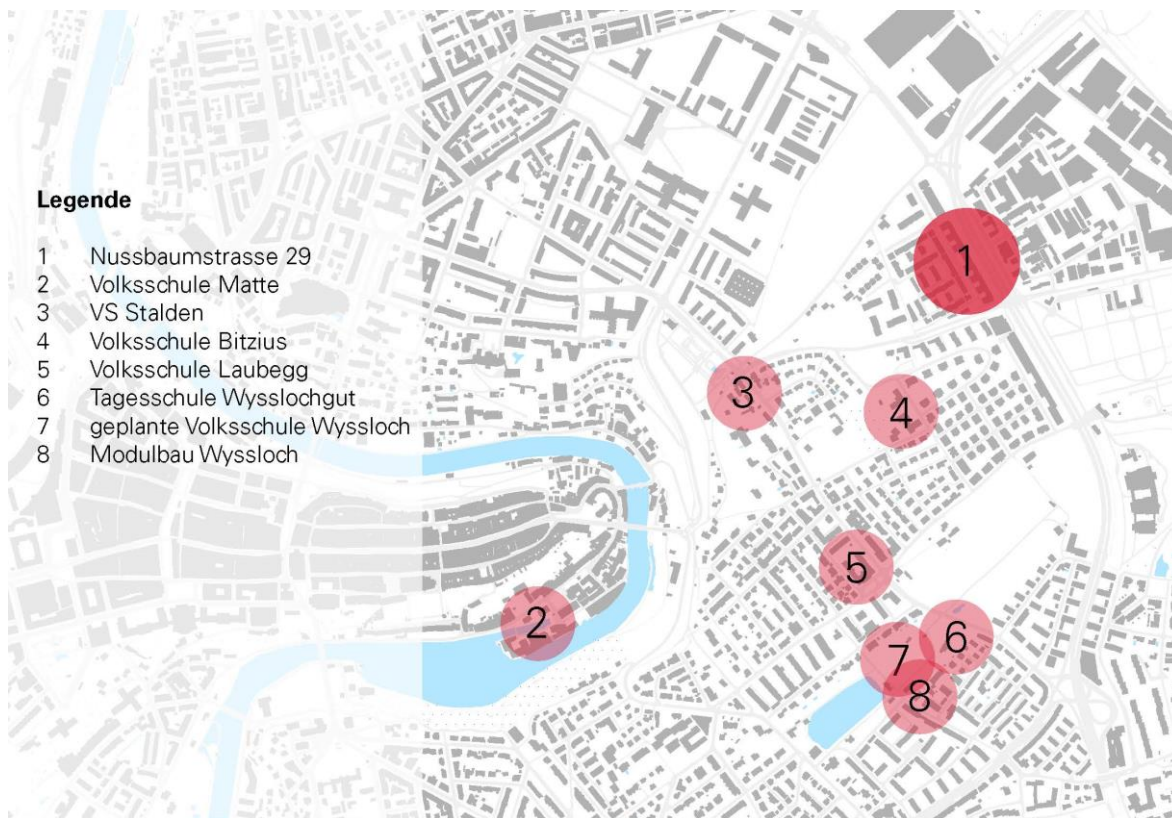
## **2. Ausgangslage**

### *2.1 Schulraumbedarf*

Die Schulstandorte Altstadt/Schosshalde und Laubegg bilden das Einzugsgebiet der neuen Volksschule Baumgarten. Heute werden die Oberstufenklassen (Sekundarstufe I) aus diesen beiden Schulstandorten im Schulhaus Laubegg geführt. Mit dem Einbau der Oberstufe in das Dienstleistungsgebäude an der Nussbaumstrasse 29 wird das Schulhaus Laubegg von den Oberstufenklassen entlastet und ausschliesslich durch Klassen bis zum 6. Schuljahr (Zyklen 1 + 2) belegt.

Die Erhöhung der Kapazität für Klassen der Zyklen 1 + 2 ist notwendig, um die in den nächsten Jahren erwarteten höheren Schülerinnen- und Schülerzahlen innerhalb der beiden Schulstandorte aufnehmen zu können. Der wachsende Schulraumbedarf ist auf die in den Gebieten Baumgarten und Schönberg Ost entstandenen Wohnungen, den Generationenwechsel in einzelnen Quartierteilen und den generellen Anstieg der Kinderzahlen zurückzuführen. In den nächsten zehn Jahren wird in den Schulstandorten Altstadt/Schosshalde und Laubegg mit neun zusätzlichen Klassen in den Zyklen 1 + 2 und einer zusätzlichen Klasse im Zyklus 3 gerechnet. Zusätzlich muss Schulraum für die heute voll ausgelasteten oder wie im Fall des Schulhauses Laubegg stark überbelegten Schulen geschaffen werden. Dort müssen heute insbesondere Fach- und Mehrzweckräume als Klassenzimmer genutzt werden, die dann für andere Unterrichtsinhalte fehlen. Für die im Schuljahr 2022/23 notwendigen Klassenzahlen müssen als Überbrückung bis zum Bezug der Volksschule Baumgarten zwei Mittelstufenklassen in eine temporäre Zumietlösung ausquartiert werden.

Zur Erweiterung des Schulraums sind in den beiden Schulstandorten mehrere Schulbauten in Planung: Sanierung und Erweiterung der Volksschule Matte (in Realisierung), Sanierung und Erweiterung der Volksschule Stalden (Machbarkeitsstudie in Arbeit), Neubau Volksschule Wyssloch (in Projektierung) sowie der Einbau der Tagesschule im Wysslochgut (in Projektierung). Auf die seit der Bestellung dieser Projekte weiter angestiegenen Schülerinnen- und Schülerzahlen musste das Schulamt Nachbestellungen einreichen.



Übersichtskarte: Nussbaumstrasse 29 (Volksschule Baumgarten) und umliegende Schulanlagen

Gegen die für den Neubau Wyssloch nötige Zonenplanänderung wurden zahlreiche Einsprachen eingereicht. Für ein Erweiterungsprojekt Stalden wird ebenfalls zuerst eine Umzoning nötig. Der benötigte Schulraum wird an diesen beiden Standorten im besten Fall erst stark verspätet zur Verfügung stehen können. Damit wird nach dem Rückbau des bis 2026 bewilligten Modulbaus Wyssloch insgesamt Schulraum für – Stand heute – mindestens 14 Klassen fehlen.

Weil der zusätzliche Schulraumbedarf dringend ist, prüfte die Stadt Bern kurzfristig zur Verfügung stehende Lösungen. Die Zumiete der Liegenschaft Nussbaumstrasse 29 samt Einbau der Oberstufe wurde im Rahmen eines Evaluationsverfahrens (siehe Ziffer 2.2) als die am besten geeignete kurzfristig realisierbare Lösung zur Deckung des Schulraumbedarfs ausgewählt.

## 2.2 Evaluationsverfahren

Nach einer breiten und umfangreichen Auslegeordnung hat der Gemeinderat die verantwortlichen städtischen Stellen im Mai 2021 beauftragt, für die zwei Standorte Nussbaumstrasse 29 (Volksschule Baumgarten) und Waldegg (Parzellen 1523 und 2453 im Kreis 4 der Burgergemeinde) eine Machbarkeitsüberprüfung zu erarbeiten.

Gemäss Machbarkeitsüberprüfung würden sich beide Standorte räumlich und betrieblich für eine Oberstufe eignen. Während der Standort Waldegg sich bezüglich Aussenraum und Turnhallenpotenzial auszeichnet, sprechen für die Volksschule Baumgarten an der Nussbaumstrasse 29 die gute Erschliessung, die grosse zusammenhängende Mietfläche und das hohe Potenzial für innovative Unterrichtsmodelle. Die entscheidenden Kriterien, die für die Variante Nussbaumstrasse 29 sprechen, sind die rechtzeitige Verfügbarkeit des Schulraums und das tiefere Einspracherisiko. Ein Modulbau Waldegg würde nämlich eine Grünfläche im Quartier beanspruchen, was sowohl Fragen zur Erschliessung aufwerfen als auch eine hohe Wahrscheinlichkeit von Einsprachen hervorbringen würde. Es bestünde die Gefahr, dass sich das Bauvorhaben wiederum verzögert und damit der dringend benötigte Schulraum nicht bereitgestellt werden könnte. Die bessere Wirtschaftlichkeit des Standorts Waldegg – insbesondere bei einer langfristigen Betrachtung – kann diese Nachteile nicht

wettmachen. Als Herausforderungen bleiben jedoch das fehlende Potenzial einer Turnhalle, die wiederkehrenden jährlichen Mietkosten sowie die relativ knapp bemessenen Aussenräume.

In Zusammenhang mit der Volksschule Baumgarten ergeben sich für einen Teil der Schülerinnen und Schüler längere Schulwege, die für den Zyklus 1 + 2 nicht zumutbar wären. Durch die Auslagerung des Zyklus 3 wird Schulraum für die jüngeren Schülerinnen und Schüler im Schulhaus Laubegg frei. Somit kann an diesem Standort weiterhin die Strategie einer Quartierschule aufrechterhalten werden.

Für den Bezug neuen Schulraums müssen immer auch die schulbetrieblichen Aspekte berücksichtigt werden. Die Auslagerung nur eines Teils der Oberstufe (Zyklus 3) ist aus dieser Sicht nicht zielführend. Die auf dieser Stufe wichtige Zusammenarbeit zwischen den Lehrpersonen und den Schulklassen würde sehr stark erschwert. Lehrpersonen unterrichten an mehreren Klassen und müssten während den Pausen das Schulhaus wechseln. Klassenübergreifende Unterrichtsprojekte oder Niveauunterricht werden stark eingeschränkt. Da im Zyklus 3 auch der Bedarf an Fachräumen am grössten ist, müssten bei einer Aufteilung der Oberstufe diese Räume an beiden Standorten zur Verfügung stehen, was einerseits zu zusätzlichen Investitionen und andererseits zu einer geringeren Auslastung der Räume führen würde. Unter Berücksichtigung dieser Aspekte wird ein Oberstufenstandort als pädagogisch, schulbetrieblich und finanziell optimale Lösung betrachtet. Dies bedeutet eine Abkehr von der Übergangslösung zu einem langfristigen Standort und eine grosse Chance, längerfristig genügend Schulraum in diesem Schulkreis zu sichern.

Mit den an der Volksschule Baumgarten geplanten 18 Klassen der Sekundarstufe I kann gemäss den heutigen Schülerinnen- und Schülerprognosen der Bedarf für die Oberstufenklassen der nächsten 10 bis 15 Jahre gedeckt werden. Je nach Entwicklung der Klassenzahlen in den Schulstandorten Altstadt/Schosshalde und Laubegg können an der Volksschule Baumgarten auch einzelne Oberstufenklassen aus benachbarten Schulstandorten geführt werden. Der für die Oberstufenklassen notwendige Turnraum muss in gut erreichbarer Nähe der Volksschule Baumgarten bereitgestellt werden (siehe Kapitel 5.3).

### 2.3 Laufende Planungen

Ursprünglich wurde einzig für diejenigen Klassen eine Lösung gesucht, für welche aufgrund der Einsprache zur Umzonung Wyssloch nicht rechtzeitig Schulraum zu Verfügung gestellt werden kann. Das betrifft konkret neun Klassen der Zyklen 1 + 2, die mehr als die Hälfte der Zyklus 3-Klassen aus dem Schulhaus Laubegg verdrängen würden. Wie unter Ziffer 2.2 erwähnt, ist es aus betrieblicher Sicht für die Schule jedoch besser, die ganze Oberstufe des Schulkreises an einem einzigen Standort zu führen und damit Raum für den Zyklus 1 + 2 in den heute bestehenden Schulhäusern zu schaffen. Das aktuelle Projekt Volksschule Baumgarten hat demnach Einfluss auf die laufenden Planungen im Schulkreis Laubegg-Schosshalde. Vorteilhaft wirkt sich aus, dass mit der Volksschule Baumgarten zusätzlich die jüngste Zusatzbestellung von Schulraum für fünf Klassen aufgefangen wird und die bestehenden Schulstandorte, insbesondere der der Volksschule Laubegg, entscheidend entlastet werden.

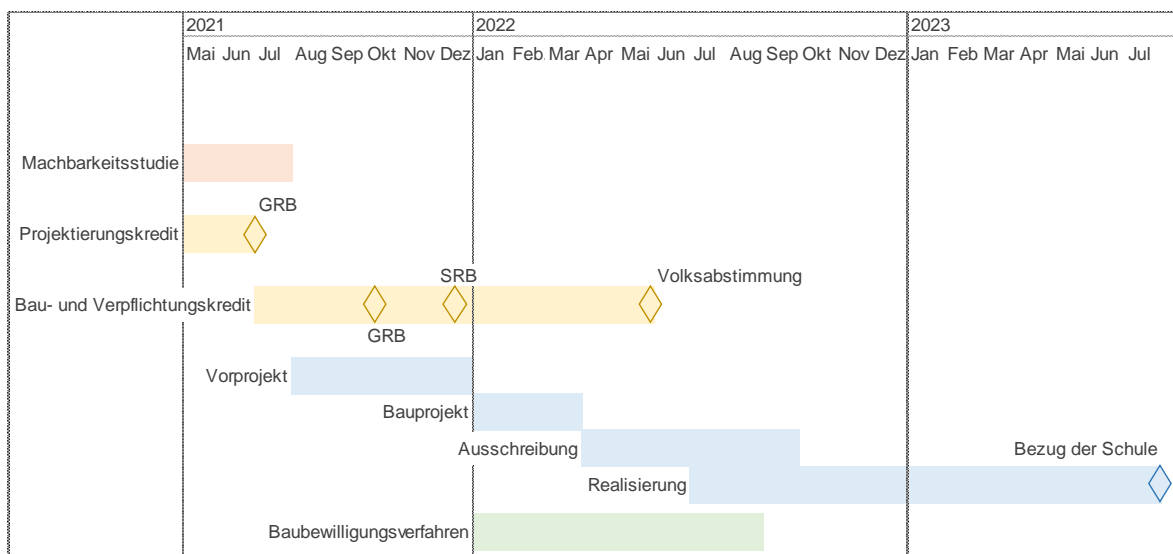
Das Projekt Volksschule Baumgarten hat folgende Auswirkungen auf die laufenden Geschäfte:

- Sobald der Standort für die Volksschule Baumgarten als Schulraum gesichert ist, kann die Planung des Neubaus Wyssloch aufgrund der aktuellen Schülerinnen- und Schülerprognosen sistiert werden. Sollte sich abzeichnen, dass der Schulraumbedarf entgegen den heutigen Prognosen weiter steigt, kann die Planung des Bauprojekts wieder reaktiviert werden. Die Sistierung betrifft auch die mit dem Schulhausneubau verbundene Umgestaltung der Parkanlage, Etappe 1 einschliesslich der geplanten Offenlegung des Wysslochbachs.

- Das Planungsgeschäft Egelsee-Wyssloch wurde für die Dauer der Verhandlungen und Abklärungen zur Volksschule Baumgarten vorläufig unterbrochen. Nach den Entscheidungen zur Volksschule Baumgarten wird der Gemeinderat den weiteren Umgang mit dem sistierten Planungsgeschäft festlegen und dabei u.a. den Bedarf nach planerischer Sicherung einer langfristigen Schulraumreserve (zum Beispiel als Unterstufenschulhaus/Quartierschule) in Abhängigkeit der prognostizierten Schülerinnen- und Schülerzahlen klären.
- Der Einbau der Tagesschule in das Wysslochgut wird unabhängig von den anderen Planungen fortgeführt. Die Tagesschule soll 2024 bezogen werden. Der Standort zeichnet sich durch seine zentrale Lage innerhalb des Schulstandorts Laubegg aus.
- Es ist geplant, den (bis 2026 bewilligten) Modulbau Wyssloch frühestens ein Jahr nach Bezug der Volksschule Baumgarten und spätestens bis Ende 2026 abzubauen. Die Module werden verkauft oder an einem anderen Ort weiterverwendet.
- Mit der Umsetzung des Projekts Volksschule Baumgarten kann auf die Erweiterung der Volksschule Stalden um drei zusätzliche Klassen aus heutiger Sicht verzichtet werden. Gemäss aktuellen Schülerinnen- und Schülerprognosen ist es ausreichend, wenn der Betrieb der Tagesschule Bitzios und der bestehenden drei Klassen fortgeführt wird. Die Volksschule Stalden muss saniert werden. Der Zeitpunkt ist noch offen.
- Volksschule Matte: keine Auswirkungen.

2.4 Terminplan Umsetzung Volksschule Baumgarten

Damit dieses Vorhaben eine termingerechte Realisierungschance hat, müssen die üblichen Projekt-abläufe beschleunigt und überlagert werden. Gleichzeitig mit dem Kredit für die Miete muss der Stadtrat auch den Baukredit beraten und anschliessend den Stimmberechtigten zur Genehmigung unterbreiten. Miete und Baukosten müssen aufgrund der Kreditkompetenzen von den Stimmberechtigten bewilligt werden. Die Volksabstimmung muss im Mai 2022 erfolgen, damit die Bauarbeiten bis im Juli 2023 abgeschlossen werden können. Dies bedeutet, dass der vorliegende Antrag für eine Projektierungskrediterhöhung und den Baukredit auf Basis einer Machbarkeitsstudie mit Grobkostenschätzung erstellt worden ist. Projektierung und Ausführungsplanung werden parallel zum Bewilligungsablauf erfolgen müssen.

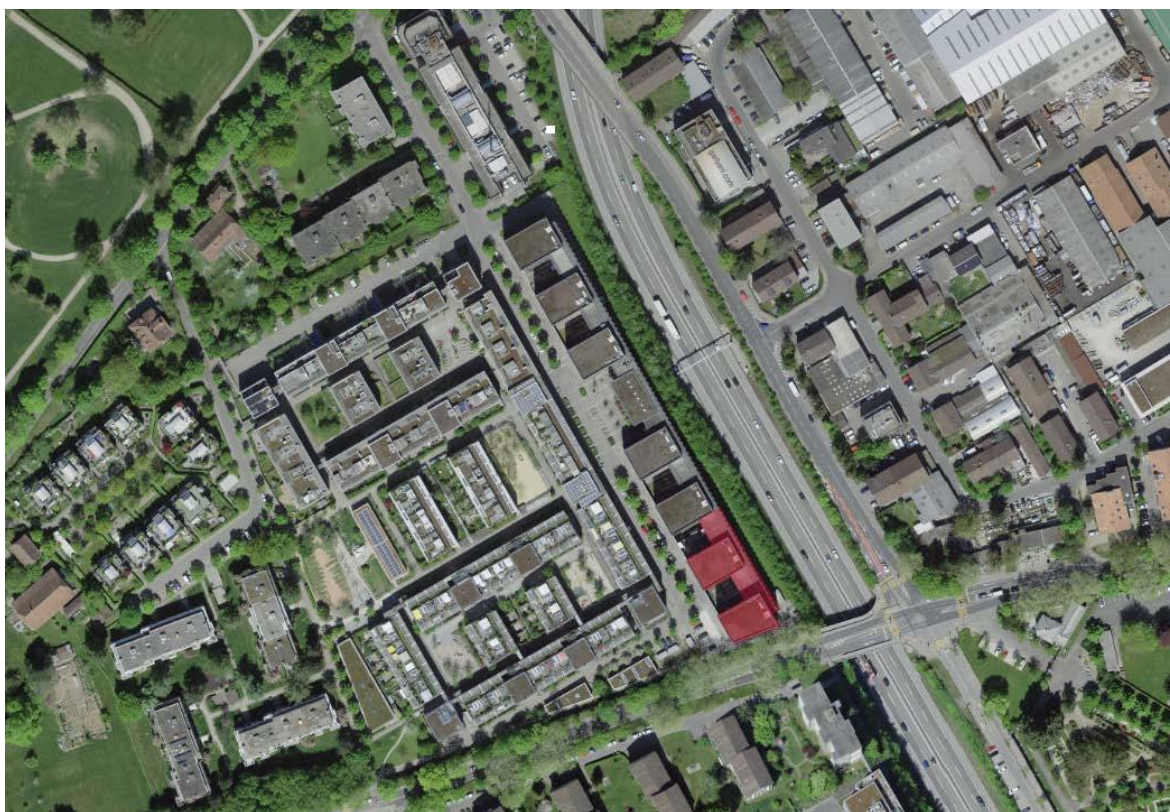


Projekttablauf

Der Auftrag an die Planenden konnte aus zeitlichen Gründen nicht öffentlich ausgeschrieben werden, sondern wurde unter Einbezug der Beschaffungskommission und in Kenntnis des Gemeinderats direkt vergeben. Das Architekturbüro Atelier 5 aus Bern wurde beauftragt, weil sie für die Eigentümerin schon früher Vorabklärungen durchgeführt und damit mit dem bestehenden Gebäude vertraut sind. Die Machbarkeitsstudie konnte dadurch schnell, effizient und fundiert erstellt werden.

### 2.5 Nussbaumstrasse 29

Das gesamte Dienstleistungsgebäude an der Nussbaumstrasse steht zwischen der Wohnsiedlung Baumgarten und der Autobahn im Ostring. Konzipiert wurde es als langgezogener Lärmschutzriegel für die anschliessende Wohnsiedlung entlang der Autobahn. Es besteht aus sieben Turmbauten, die mit einem dreigeschossigen Gebäudeteil verbunden sind. Dieser ist mit einem Lärmschutzvorbau versehen, um die dahinterliegenden Räume effizient vom Verkehrslärm zu schützen. Die Parzelle gehört der Burgergemeinde Bern und ist im Baurecht an die AXA Anlagestiftung abgegeben. Das Dienstleistungsgebäude ist sowohl mit dem öffentlichen Verkehr (Buslinie Nr. 10), wie auch mit dem Fahrrad und zu Fuss gut erreichbar.



Orthofoto, rot eingezeichnet die Türme 6 und 7, links davon ist die Siedlung Baumgarten zu sehen.

Die Türme 6 und 7 sowie der Verbindungsbau bis zum Turm 5 (Nussbaumstrasse 29) stehen frei und sollen durch die Stadt gemietet werden, um darin die Oberstufe der Schulstandorte Laubegg und Altstadt/Schosshalde unterzubringen.



Foto der Nussbaumstrasse 29, links die Türme 6 und 7

Die Autobahn liegt im Nordosten des Gebäudes. Auf dieser Seite befindet sich der Vorbau mit der horizontalen Erschliessung, die vertikale Erschliessung und die Sanitärräume. Südost- und Südwestfassade sind mit grosszügigen Fensterbändern versehen und ermöglichen eine gute Belichtung der zukünftigen Schulräume. Die Flachdächer über dem Verbindungsbau sind als begehbare Terrassen ausgebildet, die Dächer auf den Türmen sind extensiv begrünt.

### *2.6 Schulräume unterstützen das selbstständige Lernen*

Die Förderung des selbständigen Lernens der Schülerinnen und Schüler ist ein Teil des umfassenden Bildungsauftrags, den die Schule zu erfüllen hat. Das durch die Lehrpersonen begleitete, selbstorganisierte Lernen wird schon früh geübt und erfährt im Verlauf der Schullaufbahn eine immer stärkere Gewichtung. Während in den unteren Klassen kürzere Sequenzen als sogenannte SOL-Blöcke eingebaut werden (SOL: Selbstorganisiertes Lernen), arbeiten die Schülerinnen und Schüler der Oberstufen über mehrere Lektionen selbständig an ihren Aufträgen. Die offene grossflächige Raumstruktur der einzelnen Geschosse ermöglicht ideal die konsequente Umsetzung des Modells des Atelierunterrichts. Vor diesem Hintergrund wird die Umgestaltung des ursprünglich für die Büronutzung konzipierten Gebäudes als Chance verstanden, die räumlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung des geplanten Schulkonzepts zu schaffen. Dies wäre in einer klassischen Raumstruktur nur schwierig umzusetzen.

Je drei Klassen, voraussichtlich des gleichen Jahrgangs, nutzen einen sogenannten Cluster, bestehend aus zwei Inputräumen und einer Lernlandschaft mit persönlichen Arbeitsplätzen der Schülerinnen und Schüler. Es wird also auf jedes dritte Klassenzimmer verzichtet und dafür mehr Platz für das selbständige Arbeiten zur Verfügung gestellt. Gemäss dem Konzept des Atelierunterrichts, das hier angewendet werden soll, finden ungefähr zwei Drittel des Unterrichts in herkömmlicher Form und ein Drittel in den Lernlandschaften statt – andernorts auch als Lernatelier oder Lernwelt bezeichnet. Hier vertiefen die Jugendlichen den Stoff, den sie in den Inputräumen gelernt haben oder setzen eigene Lernprojekte um, wobei sie von den Lehrpersonen bei der Planung und Ausführung betreut werden. Neben den sechs Clustern umfasst das Schulgebäude die üblichen Räume für den Fachunterricht, den Förderunterricht, die Bereiche für die Lehrpersonen und die Schulleitung sowie für den Hausdienst.

Der Atelierunterricht wird bereits an verschiedenen Schulen in der Schweiz angewendet (z.B. Bürglen TG, Petermoos ZH, Pratteln BL oder Bäumlhof BS). Es handelt sich hier um eine konsequente und auch räumlich umgesetzte Weiterführung der Förderung des selbstorganisierten Lernens, das heute in unterschiedlichen Formen an vielen Schulen praktiziert wird. Das in der Oberstufe Laubegg angewendete Schulmodell 4 (Twanner Modell) der niveauübergreifenden Schulklassen wird am neuen Standort beibehalten.

## **3. Projektziele**

Mit dem Projekt werden folgende Ziele verfolgt:

- Die Oberstufe Volksschule Baumgarten bietet Platz für 18 Klassen mit den nötigen Fach- und Nebenräumen sowie den Räumen für die Lehrkräfte für den Zyklus 3 (Oberstufe). Der Betrieb muss bereits im August 2023 aufgenommen werden können.
- Die Raumaufteilung entspricht dem vorgesehenen Schulmodell, die Räume sind entsprechend ausgestattet und ein effizienter Betrieb ist gewährleistet.
- Die knappen Aussenflächen werden durch geeignete Massnahmen im Innenraum für die Pausen- und Freizeitgestaltung ergänzt und sind für den Aufenthalt der Schüler\*innen und der Lehrkräfte angepasst und aufgewertet und bieten eine gute Aufenthaltsqualität.

## 4. Projektentwicklung

Im Auftrag von Hochbau Stadt Bern hat das Architekturbüro Atelier 5 zusammen mit Haustechnikfach- und Brandschutzplanenden eine Machbarkeitsstudie erarbeitet. Es wurde untersucht, wie auf der zur Verfügung stehenden Fläche eine Oberstufe eingebaut werden kann. Gemeinsam mit einem Kostenplaner wurde zudem eine Kostengrobschätzung auf Grundlage der Machbarkeitsstudie erstellt.

Die Machbarkeitsstudie zeigt auf, dass die Umnutzung der Büroräumlichkeiten zu einer Schule baurechtlich, bautechnisch und betrieblich gut möglich ist. Allerdings ist der Ausbau zur Schaffung eines behaglichen Raumklimas und der notwendigen Raumeinteilung relativ aufwändig und verursacht entsprechend hohe Kosten. Zudem wurden Lösungsansätze erarbeitet, wie der heute knapp vorhandene Aussenraum durch zusätzliche aussen- und innenliegender Aufenthaltsflächen ergänzt beziehungsweise kompensiert werden kann.

Der vorliegende Baukreditantrag basiert auf den Erkenntnissen aus der Machbarkeitsstudie und nicht wie üblich auf einem Bauprojekt mit Kostenvoranschlag. Terminlich ist es nicht möglich, einen normalen Projektlauf zu gewährleisten (siehe Ziffer 2.4). Deshalb wird parallel zum Kreditantrag am Vorprojekt und danach am Bauprojekt gearbeitet.

## 5. Bauliche Massnahmen

Die Räumlichkeiten werden ohne Innenausbau vermietet. Nebst dem eigentlichen Rohbau mit statischer Struktur und Gebäudehülle sind die Wärmeverteilung, die sanitären Anlagen und eine elektrische Grundinstallation vorhanden. Die noch ausstehenden Ausbauarbeiten (siehe Ziffer 5.2) müssen geplant, umgesetzt und nach Ende des Mietverhältnisses wohl teilweise auch wieder demontiert werden. Die notwendigen Innenwände können im Leichtbau erstellt werden, es braucht keine Anpassungen an der Primärstruktur. Auch sind keine grösseren baulichen Massnahmen im Treppenhaukern mit den sanitären Räumen erforderlich. Allerdings sind zur Erreichung eines angenehmen Raumklimas grössere Investitionen in die Haustechnik notwendig.

### 5.1 Einbau Oberstufe

Folgende Raumeinteilungen und bauliche Massnahmen sind gemäss aktuellem Projektierungsstand für den Einbau der Oberstufe Volksschule Baumgarten in das Dienstleistungsgebäude vorgesehen:

- *Erschliessung*

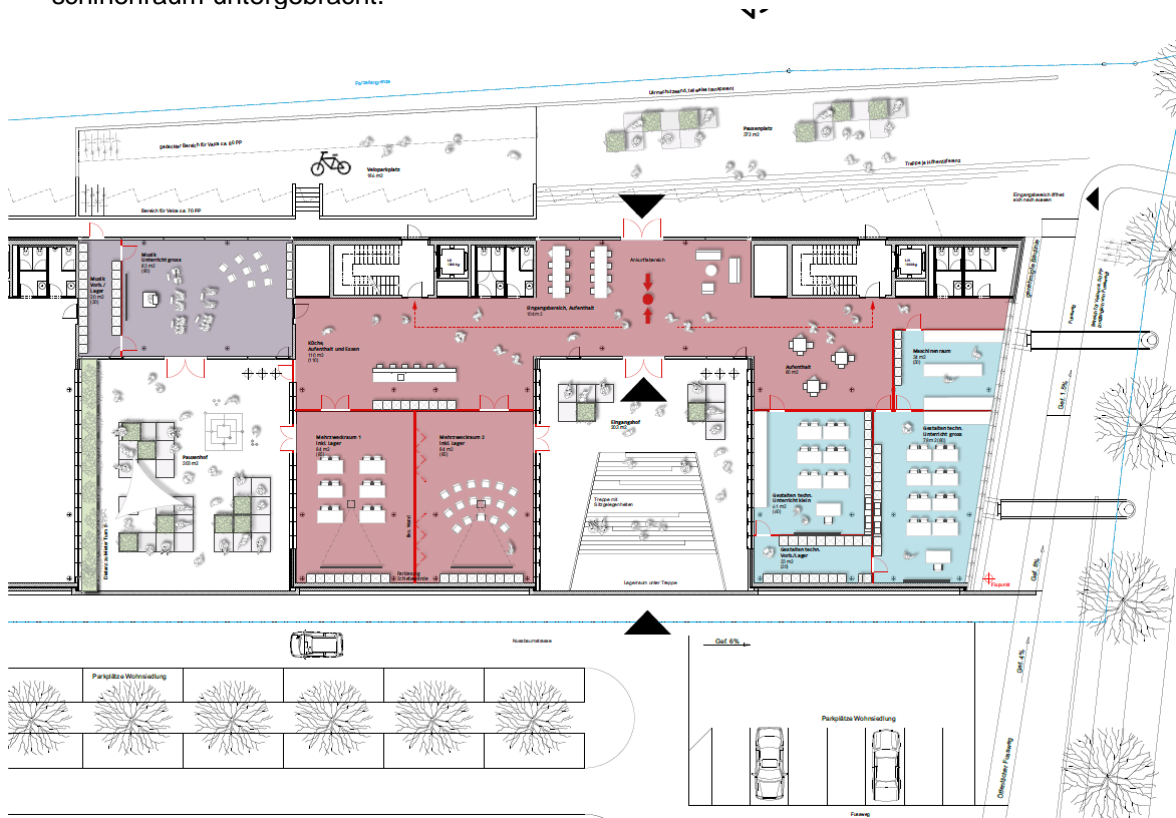
Damit die Erschliessung von der Ostermundigenstrasse wie von der Nussbaumstrasse her erfolgen kann, wird der Innenhof zwischen den Türmen 6 und 7 baulich angepasst. Von der Nussbaumstrasse her ist neu eine breite Zugangstreppe, die auch Sitzgelegenheiten bietet, als direkter Zugang vom Erdgeschoss ins Hofgeschoss geplant. Für eine neue hindernisfreie Erschliessung über die Ostermundigenstrasse wird das Terrain baulich angepasst. Es entsteht ein angemessener, mit neuer Lärmschutzwand abgeschirmter Pausenplatz mit Veloabstellplätzen im hinteren Bereich.

Beide Zugänge münden in den grosszügigen Eingangsbereich im Hofgeschoss zwischen den beiden Türmen. Von da aus geht es links und rechts je in das Treppenhaus des jeweiligen Turms. Die zwei im Bereich der zukünftigen Schulräume bestehenden vertikalen Erschliessungen sind mit einem rollstuhltauglichen Personenlift ausgestattet, alle Räume sind damit hindernisfrei zugänglich.



- **Hofgeschoss**

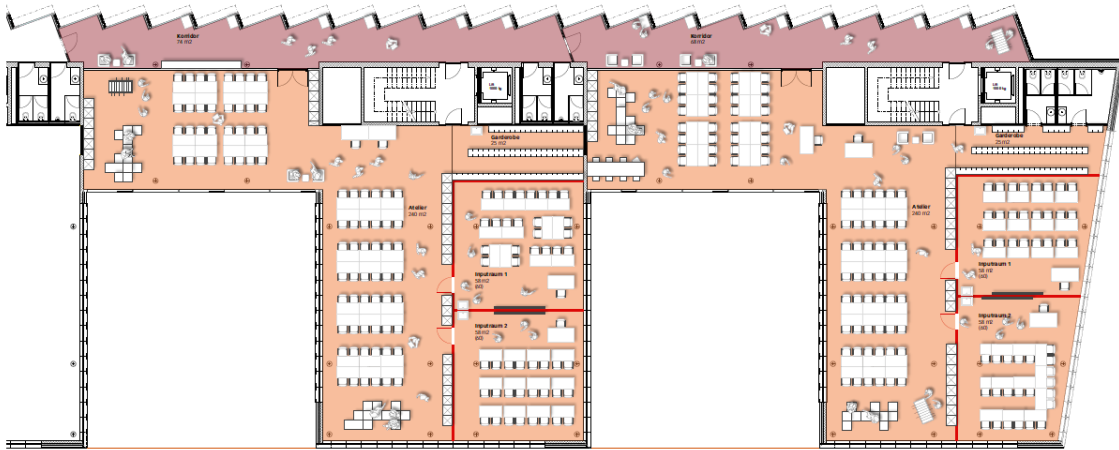
Im Hofgeschoss (siehe nachstehende Situationsplan) soll im Bereich der rot eingefärbten Fläche die Raumaufteilung flexibel sein, damit diese Flächen auch für die Pausennutzung zur Verfügung stehen können. Unter anderem ist auch der Einbau einer einfachen Küche vorgesehen, damit die Schülerinnen und Schüler hier am Mittag ihr mitgebrachtes Essen aufwärmen können. Im Trakt zwischen Turm 5 und 6 befindet sich der Musikraum mit angrenzendem Lager. Der anschließende Pausenhof wird mit Sitzgelegenheiten, Spielfeldern und Sonnenschutz ausgestattet. Im Turm 7 werden zwei Räume für Technisches Gestalten sowie Vorbereitung und ein Maschinenraum untergebracht.



Situationsplan mit Hofgeschoss

- **Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss**

In diesen drei Geschossen werden jeweils pro Turm und angrenzendem Zwischentrakt zwei In-puträume und ein grosser Atelierraum mit Garderobe realisiert. Dieser Bereich bildet als Ganzes eine Lernlandschaft für bis zu 75 Schülerinnen und Schülern. Auf diesen Geschossen gibt es den gezackten Erschliessungskorridor, der die Lernlandschaften untereinander verbindet und die Unterrichtsräume vom Lärm der Autobahn abschirmt. Zusätzlich kann dieser Bereich zum Teil auch als Pausenfläche dienen.

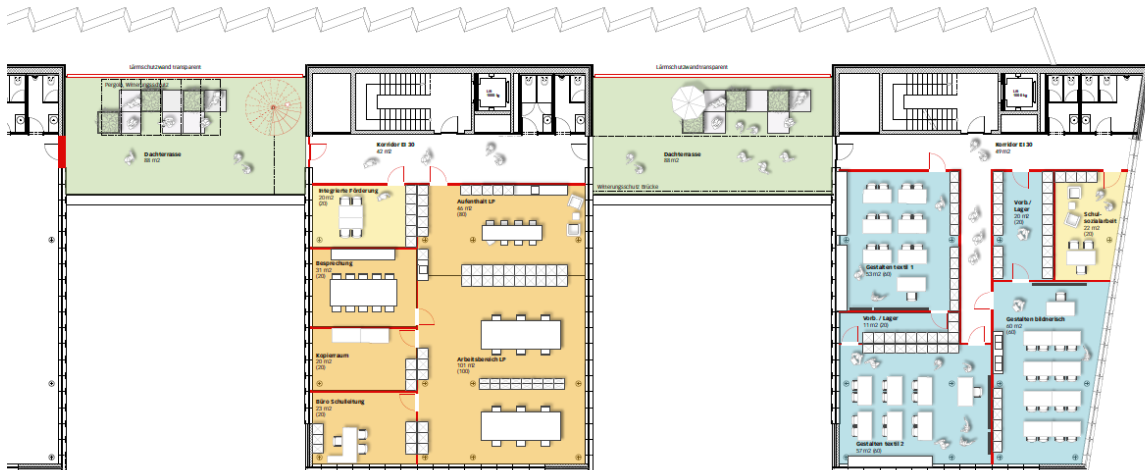


Referenzgrundriss für Lernateliers (s. Ziffer 2.6) , abgebildet ist das 1. Obergeschoss

- **3. Obergeschoss**

Die Räume zwischen den Türmen reichen nur bis ins 2. Obergeschoss. Ab drittem Obergeschoss ist vorgesehen, die Dachflächen dieser Zwischentrakte als attraktive Pausenterrassen zu nutzen, dies auch als Kompensation der für eine Schule knapp vorhandenen Aussenflächen. Um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen, sind transparente Lärmschutzwände sowie Sitzgelegenheiten und Sonnenschutz vorgesehen.

Im Turm 6 sind die Räume für die Lehrpersonen sowie die integrative Förderung vorgesehen. Im Turm 7 ist ein Raum für die Schulsozialarbeit, zwei Räume für Textiles Gestalten und ein Raum für Bildnerisches Gestalten sowie die zugehörigen Vorbereitungs-/Lagerräume untergebracht.



Grundriss 3. Obergeschoss

- **4. Obergeschoss**

Der Turm 7 ist ein Geschoss höher als Turm 6. In diesem Bereich werden Räume für Theorie Hauswirtschaft und Küche sowie NMG-Unterricht mit Lager und Nebenräumen eingebaut.

- **Untergeschosse**

Im 3. Untergeschoss befinden sich die Betriebsräume und ein Pausenraum. Ausserdem ist vorgesehen, im 2. Untergeschoss sechs Parkplätze und eine Fläche für den Warenumschlag zu mieten.

## 5.2 Weitere bauliche Massnahmen

Im Aussenraum sind für die Bauarbeiten Absperrungen und Zugänge an die Fassade zu schaffen. Es wird Rückbau- und Aushubarbeiten für die neuen Zugangssituationen geben. Im Innern des Gebäudes sind keine grösseren Rückbauarbeiten an tragenden Wänden und Decken vorgesehen.

Es ist geplant, sämtliche neuen Zwischenwände in Leichtbauweise zu erstellen. Die Anforderungen an die Raumakustik werden an den Decken umgesetzt. Im ganzen Gebäude – mit Ausnahme der Verkehrsflächen und in den Untergeschossen – werden neue Bodenbeläge eingebaut. Die Wände und Decken werden neu gestrichen. Weiter sind neue Eingangstüren und diverse Anpassungen auch im Zusammenhang mit den Aussenflächen und Terrassen geplant.

Die Haustechnik wird für die Schulnutzung angepasst. Es braucht zusätzliche sanitäre Installationen für Wandbrunnen in den Schulräumen und in den Küchen sowie die entsprechende Ausstattung. Für die Hauswirtschaftsküche braucht es vier Arbeitsinseln. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil oder alle Räume mit einer neuen mechanischen Lüftung inkl. Kühlung zu versehen sind, da durch die vorhandene Konstruktion ansonsten der sommerliche Wärmeschutz nicht gewährleistet werden kann. Die Elektroinstallationen in den Mietflächen inkl. Beleuchtung sind neu zu erstellen. Auch die Gebäudeautomation (Steuerung von Storen, Lüftung usw.) wird neu installiert. Die Kosten für sämtliches Mobiliar sind im Baukredit ebenfalls enthalten.

## 5.3 Turnunterricht

Für den Turnunterricht wird eine Halle auf dem Rasenplatz bei der Volksschule Bitzium erstellt. Ursprünglich war vorgesehen, eine Traglufthalle zu erstellen. Da diese jedoch nur für maximal drei Jahre erstellt werden kann und mit rund 1,5 Mio. Franken relativ teuer ist, wurde eine andere Lösung gesucht. Es ist nun geplant, am gleichen Standort eine Turnhalle in vorgefertigtem Holzelementbau zu bauen. Dazu ist mit Anlagekosten von etwa 5,5 Mio. Franken zu rechnen. Diese Kosten sind im vorliegenden Kredit eingerechnet. Die Turnhalle wird voraussichtlich erst per Sommer 2024 fertiggestellt werden können. Die nötigen Übergangslösungen sind derzeit in Arbeit.

## 5.4 Ökologische und energetische Massnahmen

Da es sich hier um ein Mietobjekt handelt, ergeben sich für die Stadt weniger Handlungsmöglichkeiten in Bezug auf Themen wie Bauökologie oder energetische Vorgaben als bei einem eigenen Gebäude.

Um eine gute Luftqualität sicherzustellen, werden vor und nach den Ausbauarbeiten Luftmessungen in Bezug auf Formaldehyd gemacht. Der Luftaustausch erfolgt über eine CO<sub>2</sub>-gesteuerte mechanische Lüftung mit Wärmerückgewinnung. Die Ausschreibungen der Werkleistungen erfolgen nach ECO-BKP, womit die ökologischen Kriterien stark gewichtet werden können. Weiter wird Wert auf die Systemtrennung gelegt. Die eingebrachten Trennwände und Haustechnikinstallationen sollen einfach rückbaubar sein. Des Weiteren wird der Behaglichkeit in Bezug auf Akustik, Luftqualität, Tageslicht und sommerlichen Wärmeschutz Rechnung getragen. Aufgrund der Konstruktionsweise des Gebäudes muss davon ausgegangen werden, dass der sommerliche Wärmeschutz verbessert werden muss. Die nötigen Massnahmen sind noch nicht abschliessend bestimmt, zur Gewährleistung eines lernfördernden Raumklimas in der warmen Jahreszeit ist aber voraussichtlich eine aktive Kühlung nötig. Bei der Systemwahl wird der Beachtung der Energieeffizienz grosses Gewicht beigemessen, ebenso bei der Beleuchtung, die in energieeffizienter LED-Technik vorgesehen ist.

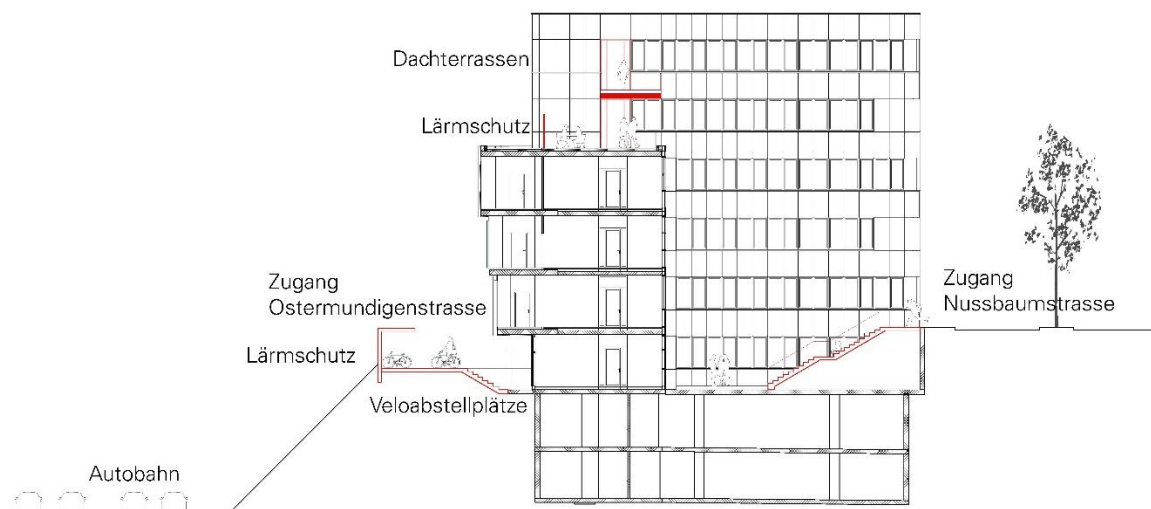
## 5.5 Aussenraum und Biodiversität

Da die Liegenschaft für eine Büronutzung konzipiert wurde, ist der bestehende Aussenraum knapp bemessen. Für die Schule sollen die beiden tieferliegenden Innenhöfe und die Dachterrassen zu Pausenräumen umgestaltet werden. Ebenso sollen nordostseitig entlang der Gebäuderückseite zu-

sätzliche Aussenflächen und Veloabstellplätze angeboten werden. Mit Lärmschutzelementen werden diese gegenüber der Autobahn abgeschirmt. Es ist das Ziel, im Laufe der Projektierung noch weitere Aussenflächen zu generieren. Dazu wird sofern möglich eine zusätzliche Terrasse auf dem Dach von Turm 6 realisiert, was jedoch voraussichtlich eine Ausnahmegewilligung voraussetzt. Auch auf Umgebungsniveau Seite Autobahn und Nussbaumstrasse wird versucht, noch weitere Flächen als Pausenareale aufzubereiten. Bei der Gestaltung wird auf ausreichend Schatten sowie Spielmöglichkeiten geachtet. Da die vorhandenen Aussenräume als Pausenplatz für die Schülerinnen und Schüler vorgesehen sind, können keine zusätzlichen Biodiversitätsflächen ausgeschieden werden. Bei der Bepflanzung von Gestaltungselementen wird auf die Verwendung von einheimischen Pflanzen geachtet. Die geforderten 15 % naturnahen Flächen auf dem Areal der geplanten Turnhalle werden im Rahmen der Projektierungsarbeiten nachgewiesen werden.

### 5.6 Lärm- und Brandschutz

Das Gebäude steht direkt neben der Autobahn. Deshalb wurde beim Bau mit einem auf drei Geschossen vorgelagerten Korridortrakt auf die Lärmbelastung reagiert. Erhöht ist die Lärmbelastung deshalb nur auf der Südostseite des Turms 7 entlang der Fassade parallel zur Ostermundigenstrasse. Es ist eine mechanische Lüftung vorgesehen, damit die Fenster während des Unterrichts geschlossen bleiben können, ohne dass die Luftqualität sinkt. Um die Lärmimmissionen auf den Dachterrassen der beiden Zwischentrakte und auf dem Turm 6 zu verringern, ist auch dort der Einbau von Lärmschutzwänden vorgesehen. Um den Pausenbereich entlang der autobahnseitigen Fassade vor Lärm zu schützen, soll eine teilweise transparente Lärmschutzwand auf der ganzen Länge der Pausenfläche erstellt werden.



Schnitt Gebäude Volksschule Baumgarten an der Nussbaumstrasse 29

Im Gebäudebestand ist eine Brandschutzanlage (Vollüberwachung) eingebaut, diese kann mit Anpassungen auf die neue Raumstruktur weiterverwendet werden. Die Fluchtwege sind überall gewährleistet. Die maximale Belegung pro Turm-Geschoss beträgt 100 Personen, im vorgesehenen Betrieb des Schulhauses wird von ca. 80 Personen ausgegangen. Einzig in den Räumen im Hofgeschoss müssen sich mehr Personen aufhalten können. Hierfür werden zusätzliche Fluchtwegausgänge geschaffen.

### 5.7 Hindernisfreiheit

Die Schule wird von zwei Seiten über das Hofgeschoss erschlossen. Ein Haupteingang befindet sich an der Nussbaumstrasse und erfolgt über eine grosszügige Treppe mit Sitzgelegenheiten, die vom

Niveau Erdgeschoss auf Ebene Hofgeschoss hinunterführt. An der Nordostseite des Gebäudes erschliesst ein weiterer Haupteingang das Gebäude, welcher zudem den hindernisfreien Zugang ermöglicht. Alle Geschosse sind mit einem Personenlift erschlossen, alle Innen- und Aussenräume sind für Rollstuhlfahrende zugänglich. Das Projekt wurde bereits mit ProCap besprochen.

#### *5.8 Mobilität und Schulwegsicherheit*

Die Schule ist durch die Buslinie 10 Richtung Ostermundigen mit der Haltestelle Galgenfeld gut erschlossen und ist auch mit dem Velo und zu Fuss aus mehreren Richtungen erreichbar. Für die sichere Erreichbarkeit der Schule vom Schönbergquartier her – mit dem Velo und zu Fuss – wird ein Schulwegkonzept erstellt. Die Ausgestaltung der Zufahrten wird im Rahmen der Projektarbeiten optimiert. Auf der Nordostseite, der Autobahn zugewandt, werden in unmittelbarer Nähe des Eingangs ausreichend gedeckte Velo- und Scooterabstellplätze erstellt, die ebenerdig erreicht werden können. In der Tiefgarage werden die nötigen Autoabstellplätze, ein IV-Autoabstellplatz sowie ein Warenumschlagsplatz gemietet.

#### *5.9 Quartier- und Jugendmitwirkung*

Wegen der dichtgedrängten Termine und wegen des geringen Spielraums aufgrund der bestehenden Situation ist der Einbezug des Quartiers sowie der Schülerinnen und Schüler nicht wie gewohnt möglich. Trotzdem sind entsprechende Massnahmen vorgesehen. Die Schülerinnen und Schüler werden bei der Ausgestaltung der Aussen- und Pausenräume mit einbezogen. Die Anwohnerinnen und Anwohner wurden im August 2021 darüber informiert, dass die Stadt Schulraum an der Nussbaumstrasse prüft. Im September wurde zudem anlässlich der Delegiertenversammlung der Quartierkommission informiert. Im November soll für die Anwohnerschaft eine Informationsveranstaltung durchgeführt werden. Es ist vorgesehen, über die Erkenntnisse der Machbarkeitsstudie und das weitere Vorgehen zu informieren und Anregungen und Bedenken abzuholen.

#### *5.10 Kunst und Bau*

Da es sich um ein Mietobjekt handelt, ist ein Projekt für Kunst und Bau nicht vorgesehen.

## **6. Kosten und Finanzierung bauliche Massnahmen**

### *6.1 Projektierungskrediterhöhung*

Mit GRB-Nr. 2021-833 vom 30. Juni 2021 hat der Gemeinderat einen Projektierungskredit von Fr. 150 000.00 für den Start der Projektierung bewilligt. Dieser Kredit reichte zur Finanzierung der Planungsarbeiten bis zum Antrag des Projektierungskredits in Stadtratskompetenz im Dezember 2021 nicht aus. Der Kredit wäre bereits per Anfang Oktober 2021 aufgebraucht gewesen. Der Gemeinderat hat deshalb Anfang September 2021 die Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 150 000.00 um Fr. 400 000.00 auf Fr. 550 000.00 bewilligt. Die Erhöhung erfolgte gestützt auf Artikel 140 Absatz 3 der Gemeindeordnung vom 3. Dezember 1998 (GO; SSSB 101.1), wonach der Gemeinderat bei Kreditüberschreitungen unaufschiebbare Verpflichtungen eingehen darf, sofern das Einholen eines Nachkredits bei Stadtrat vor dem Eingehen weiterer Verpflichtungen nur mit bedeutenden nachteiligen Folgen möglich ist. Der Gemeinderat muss in solchen Fällen sofort die zuständige Kommission des Stadtrats unterrichten und die Ausgabe ist dem Stadtrat bei erster Gelegenheit zum Beschluss vorzulegen. Die zuständige Kommission PVS wurde am 16. September 2021 über diesen Beschluss informiert. Die Erhöhung des Projektierungskredits wird mit dem vorliegenden Geschäft nachträglich durch den Stadtrat genehmigt.

Zusammen mit den Erkenntnissen aus der Machbarkeitsstudie konnte mit diesem Projektierungskredit ein grober Projektentwurf mit Kostenschätzung auf Basis der Machbarkeitsstudie erarbeitet werden. Für die Weiterbearbeitung des Projekts bis und mit Ausschreibung und Ausführungsplanung

wird ein Projektierungskredit von 1,95 Mio. Franken benötigt. Der vom Gemeinderat bewilligte Projektierungskredit von Fr. 550 000.00 ist darin eingerechnet.

Die Projektierungskosten setzten sich wie folgt zusammen:

Honorare (Generalplanung, Fachcontrolling, Spezialist*innen)	Fr	1 400 000.00
Nebenkosten (Bewilligungen, Gebühren, Bauherrenleistungen)	Fr	300 000.00
Bisher bewilligter Projektierungskredit	Fr	150 000.00
Reserve	Fr	100 000.00
<b>Total Projektierungskredit</b>	<b>Fr</b>	<b>1 950 000.00</b>

\* Kostenstand nach Baupreisindex Espace Mittelland, Hochbau, April 2021 = 103.6 Punkte (Basis 2010), MwSt. inbegriffen

### 6.2 Anlagekosten Baukredit

Wegen der Dringlichkeit des Geschäfts basiert der Baukreditantrag auf der Grobkostenschätzung der Machbarkeitsstudie ( $\pm 25\%$ ). Diese weist Anlagekosten (Kosten für Projektierung und Bau) für den Einbau der Schule von 16 Mio. Franken auf. Zudem sind die Anlagekosten für den Bau einer Turnhalle in Elementbauweise von 5,5 Mio. Franken vorgesehen. Aufgrund des frühen Projektstands wird eine Kostenungenauigkeit von  $\pm 15\%$  (statt der üblichen  $\pm 10\%$ ) eingerechnet.

### Kostenzusammenstellung Nussbaumstrasse

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	700 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	9 900 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	350 000.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	900 000.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Bauherrenhonorar und Reserven	Fr.	2 800 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	1 350 000.00
Anlagekosten Nussbaumstrasse 29	Fr.	16 000 000.00

Mit der AXA Anlagestiftung wurde vertraglich vereinbart, dass diese 5,5 Mio. Franken der oben dargestellten Anlagekosten übernimmt (siehe Ziffer 6.3).

### Kostenzusammenstellung Turnhalle

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	100 000.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	3 800 000.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	150 000.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	400 000.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Bauherrenhonorar und Reserven	Fr.	800 000.00
BKP 9 Ausstattung	Fr.	250 000.00
Anlagekosten Turnhalle	Fr.	5 500 000.00

### Kostenzusammenstellung Total

Anlagekosten Nussbaumstrasse 29	Fr.	16 000 000.00
Anlagekosten Turnhalle	Fr.	5 500 000.00
Kostenungenauigkeit ( $\pm 15\%$ Prozent)	Fr.	3 000 000.00
<b>Baukredit Brutto (=Kostendach)</b>	<b>Fr.</b>	<b>24 500 000.00</b>

\* Kostenstand nach Baupreisindex Espace Mittelland, Hochbau, April 2021 = 103.6 Punkte (Basis 2010), MwSt. inbegriffen

Die Projektierungskosten von 1,95 Mio. Franken (inkl. der vom Gemeinderat bewilligte Projektierungskredit von Fr. 550 000.00) sind im Baukredit enthalten.

Allfällige Rückbaukosten nach Beendigung des Mietverhältnisses können heute nicht beziffert werden, da Zeitpunkt und Umfang des Rückbaus noch nicht klar sind. Diese Kosten sind deshalb nicht im Baukredit eingerechnet. Die Finanzierung muss gegebenenfalls in einem späteren Kreditantrag beantragt werden.

### 6.3 Nettokosten

Mit der AXA Anlagestiftung wurde vertraglich vereinbart, dass diese 5,5 Mio. Franken der Baukosten übernimmt. Gemäss Artikel 105 Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111) kann der Betrag im vorliegenden Fall nicht von der Gesamtsumme abgezogen werden. Hierfür müsste der Betrag wirtschaftlich sichergestellt werden (bspw. mit einer Bankgarantie o.ä.). Deshalb wird der Kredit brutto beantragt. Das Kostendach netto beträgt 19 Mio. Franken.

Baukredit Brutto (=Kostendach)	Fr.	24 500 000.00
Abzüglich Anteil AXA Anlagestiftung	Fr.	- 5 500 000.00
<b>Kostendach Netto</b>	<b>Fr.</b>	<b>19 000 000.00</b>

### 6.4 Kostenanalyse und -optimierungen

Eine Kostenanalyse wie üblicherweise ist im vorliegenden Projekt nicht möglich. Die Grobkostenschätzung des beauftragten Planungsteams basiert auf der Machbarkeitsstudie und wurde durch Hochbau Stadt Bern überprüft und plausibilisiert. Im Verlauf der Projektierung werden die Möglichkeiten für Kostenoptimierungen geprüft und wo möglich umgesetzt.

### 6.5 Wiederkehrende Amortisations- und Kapitalfolgekosten

Der Projektierungskredit ist im Hauptkredit aufgenommen. Anlagen im Bau werden nach HRM2 nicht abgeschrieben, die Abschreibung erfolgt erst nach Inbetriebnahme zum entsprechenden Abschreibungssatz der Kategorie. Bei Nichtrealisierung des Projekts erfolgt die sofortige Abschreibung der aufgelaufenen Investitionskosten.

Gemäss Harmonisiertem Rechnungsmodell 2 (HRM 2) betragen die ordentlichen Abschreibungssätze für das Verwaltungsvermögen im Hochbaubereich zwischen 2,5 und 4 Prozent sowie im Bereich Mobilien und übrigen Sachanlagen 10 Prozent. Bei diesem Vorhaben beträgt der Abschreibungssatz 4 % auf dem Hochbau, da eine langfristige Mietlösung angestrebt wird. Nach Fertigstellung löst die Investition folgende Kosten aus:

Investition	1. Jahr	2. Jahr	3. Jahr	25. Jahr
Restbuchwert	24 500 000.00	23 418 000.00	22 336 000.00	912 000.00
Abschreibung 4 %	912 000.00	912 000.00	912 000.00	912 000.00
Abschreibung 10 %	170 000.00	170 000.00	170 000.00	0.00
Zins 1.22 %	298 900.00	285 700.00	272 495.00	11 125.00
<b>Kapitalfolgekosten</b>	<b>1 380 900.00</b>	<b>1 367 700.00</b>	<b>1 354 495.00</b>	<b>923 125.00</b>

### 6.6 Entnahme aus Spezialfinanzierung Schulbauten

Das Projekt Einbau Volksschule Baumgarten ist auf der Liste der Spezialfinanzierung Schulbauten nicht aufgeführt. Eine Entnahme aus der Spezialfinanzierung Finanzierung der Abschreibungen ist deshalb nicht möglich.

## 7. Miete

### 7.1 Mietvertrag

Der Mietvertrag sieht eine Mindestmietdauer von zehn Jahren vor und enthält Verlängerungsoptionen um drei mal fünf Jahre. Somit ist für die Stadt Bern eine Nutzungsdauer von bis zu 25 Jahren sichergestellt. Die Mietfläche war mit Fr. 210.00 pro m<sup>2</sup> im jetzigen Zustand (Grundausbau) ausgeschrieben. Während den Verhandlungen mit der AXA Anlagestiftung konnte vereinbart werden, dass die Eigentümerin 5,5 Mio. Franken der Baukosten übernimmt bei gleichbleibendem Mietzinsansatz pro m<sup>2</sup> Mietfläche. Dieser Beitrag an den Ausbaurkosten bleibt unverändert, unabhängig der tatsächlich anfallenden Baukosten.

Sollte das Mietverhältnis seitens der Stadt Bern nach zehn Jahren nicht verlängert werden, müsste die Stadt 1,33 Mio. Franken als Restwert für die Investitionen der AXA Anlagestiftung bezahlen, da diese noch nicht amortisiert sind. Dieser Betrag reduziert sich jeweils, je länger die Vertragsdauer dauert.

### 7.2 Mietkosten

Beim Betrag von Fr. 210.00 pro m<sup>2</sup> handelt es sich um einen marktüblichen Mietzins. Jedoch ist die Vergleichbarkeit mit anderen Mietobjekten schwierig, da in der Regel unterschiedliche Ausbaustandards vorliegen und die Übernahme von Investitionen durch die jeweiligen Eigentümerschaften sehr unterschiedlich sein kann. Im vorliegenden Fall übernimmt wie oben beschrieben die AXA Anlagestiftung einen erheblichen Anteil der Kosten.

Die jährlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

a) Nettomiete					
Schulraum	4 022 m <sup>2</sup>	à	210.00 / m <sup>2</sup>	Fr.	844 620.00
Lagerraum	464 m <sup>2</sup>	à	90.00 / m <sup>2</sup>	Fr.	41 760.00
Aussenflächen*	1 843 m <sup>2</sup>	à	60.00 / m <sup>2</sup>	Fr.	110 580.00
Total Nettomiete				<b>Fr.</b>	<b>996 960.00</b>
b) Akonto Heiz- und Betriebskosten				Fr.	184 008.00
<b>c) Total jährliche Kosten</b>				<b>Fr.</b>	<b>1 180 968.00</b>
<b>d) Total Kosten für die Stadt (10 Jahre)</b>				<b>Fr.</b>	<b>11 809 680.00</b>

\*Dazu gehören die Innenhöfe, die Dachterrassen und die Veloabstellplätze, welche zur alleinigen Nutzung durch die Schule zur Verfügung stehen.

Sollte die Oberstufenschule langfristig genutzt werden, lösen die drei Verlängerungsoptionen zusätzlich folgende Kosten aus:

e) Total Bruttomiete Verlängerung um dreimal 5 Jahre	Fr.	17 714 520.00
<b>f) Total Verpflichtungskredit zu Lasten Erfolgsrechnung</b>	<b>Fr.</b>	<b>29 524 200.00</b>

### 7.3 Rücktrittsrecht

Der Mietvertrag wurde vorbehaltlich der Genehmigung des entsprechenden Verpflichtungskredits durch das finanzkompetente Organ und mit folgenden gegenseitigen Rücktrittsmöglichkeiten abgeschlossen:

- Nicht Genehmigung durch Gemeinderat, Stadtrat oder Stimmberechtigte
- Kein Erhalt der Zustimmung der Burgergemeinde zur Änderung des Baurechtsvertrages (Nutzungsänderung)
- Kein Erhalt der Baubewilligung



#### 7.4 Wirtschaftlichkeit

Im Auftrag des Gemeinderats wurden für eine Auslagerung der Oberstufe im Schulkreis Laubegg zwei Standorte Nussbaumstrasse 29 (Volksschule Baumgarten) und Waldegg in einen Vergleich gestellt. Aus Sicht der quantitativen Bewertung ist der Standort Waldegg im Vorteil. Über die Gesamtlaufzeit von 25 Jahren belaufen sich die Gesamtkosten bei der Volksschule Baumgarten auf 46,0 Mio. Franken und bei der Waldegg auf 37,2 Mio. Franken. Ausschlaggebend für die hohen Kosten der Volksschule Baumgarten sind die jährlichen Mietkosten von 1,18 Mio. Franken. Der Fokus in diesem Geschäft darf jedoch nicht nur auf den Faktor Wirtschaftlichkeit gelegt werden. Vielmehr gilt es auch die richtigen Entscheidungen aus der Gesamtsicht zu treffen. Bei dieser Betrachtung überwiegen die Vorteile des Standorts der Volksschule Baumgarten. Für dieses Projekt sprechen die kürzere Vorlaufzeit bis zum Bezug, die hohe Planbarkeit des Mittelbedarfs wie auch die Standortqualität, welche die Möglichkeit gewährt, die Prämisse einer Quartierschule zu bewahren und sogar einzelne Oberstufenklassen aus benachbarten Schulstandorten aufnehmen zu können. Zusätzlich gewährt das Mietmodell eine gewisse Flexibilität, welche bei einer allfälligen Änderung des Bedarfs eine relative rasche Handlungskompetenz ermöglicht.

## 8. Gesamtkosten

Die Gesamtkosten setzen sich zusammen aus dem Total des Baukredits (Kostendach) und den Mietfolgekosten für die Stadt für die 25 Jahre:

Baukredit (Kostendach)	Fr.	*24 500 000.00
Miet- und Nebenkosten für 25 Jahre	Fr.	29 524 200.00
<b>Total Gesamtkosten (brutto)</b>	<b>Fr.</b>	<b>54 024 200.00</b>

\*Brutto, abzüglich Anteil AXA Anlagestiftung Fr. - 5 500 000.00

### 8.1 Raumkosten, Amortisation, Heiz- und Betriebskosten

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 7.2 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.

Für das Schulamt als Nutzer entstehen somit nachstehende Folgekosten:

Flächenkosten Schule pro Jahr	Fr.	1 016 899.00
Flächenkosten Turnhalle pro Jahr	Fr.	116 995.00
Ausstattung Schule pro Jahr, Amortisation über 10 Jahre	Fr.	147 000.00
Ausstattung Turnhalle pro Jahr, Amortisation über 10 Jahre	Fr.	38 000.00
Heiz- und Betriebskosten Schule pro Jahr	Fr.	522 860.00
Heiz- und Betriebskosten Turnhalle pro Jahr	Fr.	72 930.00

<b>Total voraussichtliche Folgekosten pro Jahr</b>	<b>Fr.</b>	<b>1 914 684.00</b>
--	------------	---------------------

## 9. Voraussichtliche Termine

Bauprojekt und Kostenvoranschlag	1. Quartal 2022
Volksabstimmung	15. Mai 2022
Baubeginn	3. Quartal 2022
Bauende Volksschule Baumgarten	Juni 2023
Bauende Turnhalle	Juni 2024

## 10. Nutzen des Geschäfts

Der Stadt eröffnet sich mit der Volksschule Baumgarten an der Nussbaumstrasse 29 eine wohl einmalige Chance in diesem Schulkreis, für die nächsten Jahre den nötigen Schulraum zu sichern. So kann mit dem Projekt ein Oberstufenzentrum zeitnah und mit einem innovativen Unterrichtskonzept realisiert werden. Der dringend benötigte, zusätzliche Schulraum der im Einzugsgebiet liegenden Schulstandorte Altstadt/Schosshalde und Laubegg wird damit für die nächsten Jahre abgedeckt. Es besteht sogar die Möglichkeit, einzelne Oberstufenklassen aus benachbarten Schulstandorten aufzunehmen. Die Mietlösung erlaubt es, dass auch in Zukunft eine Anpassung an einen sich allfällig wandelnden Bedarf erfolgen kann, beispielsweise indem Mietflächen gekündigt werden. Mit der Umsetzung des Projekts Volksschule Baumgarten kann aus heutiger Sicht auf den Neubau Volksschule Wyssloch sowie die Erweiterung der Volksschule Stalden vorerst verzichtet werden.

Eine Zusammenführung der Oberstufenklassen ist schulbetrieblich ideal, da dadurch die Zusammenarbeit zwischen den Lehrpersonen und den Schulklassen erleichtert werden kann sowie klassenübergreifende Unterrichtsprojekte oder Niveauunterricht besser umgesetzt werden können. Zudem kann der Bedarf an Fachräumen reduziert und die Auslastung der Räume erhöht werden. Durch die Auslagerung des Zyklus 3 wird Schulraum für die jüngeren Schülerinnen und Schüler im Schulhaus Laubegg frei. Somit kann an diesem Standort weiterhin die Strategie einer Quartierschule aufrechterhalten werden.

Obwohl gemäss Ziffer 7.4 das Projekt aus rein wirtschaftlicher Sicht schlechter abschneidet als der Vergleichsstandort Waldegg, ist aus Sicht Nachhaltigkeit das Projekt Volksschule Baumgarten die bessere Alternative. Das Gebäude an der Nussbaumstrasse ist bereits gebaut, die Baumassnahmen für die nötige Anpassung des Dienstleistungsgebäudes sind im Vergleich zu einem Neubau Waldegg wesentlich geringer und generieren deshalb wesentlich weniger graue Energie. Mit der Umnutzung der Dienstleistungsfläche, von der es in der Stadt Bern eher zu viel gibt, muss für den neuen Schulraum nicht zusätzliche Fläche beansprucht werden.

Nicht zuletzt ist der Entscheid für die Volksschule Baumgarten auch eine Risikoabwägung. Der Standort Waldegg würde eine heute nicht überbaute Fläche betreffen, die ausserdem noch erschlossen werden müsste. Erfahrungsgemäss ist die Wahrscheinlichkeit von Einsprachen bei Grünflächen, welche überbaut werden sollen, sehr hoch. Der Bezug einer neuen Schulanlage Waldegg wäre auch ohne Einsprachen 2023 nicht zu schaffen, auch wenn die Anlage mit Modulbauten erstellt würde.

## 11. Folgen bei Ablehnung des Geschäfts

Kann das Projekt Volksschule Baumgarten nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden, hätte dies grosse Auswirkungen für den Schulbetrieb. Es bestünde in diesem Fall die Gefahr, dass auf Beginn des Schuljahrs 2023/24 nicht genügend Schulraum an den Schulstandorten Altstadt/Schosshalde und Laubegg bereitsteht. Alternativen mit grösserer Realisierungswahrscheinlichkeit zeichnen sich

keine ab. Bei Nichtrealisierung des Projekts erfolgt die sofortige Abschreibung der aufgelaufenen Projektierungskosten von rund Fr. 550 000.00.

### **Antrag**

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Einbau Volksschule Baumgarten; Projektierungskrediterhöhung, Baukredit und Verpflichtungskredit (Abstimmungsbotschaft).
2. Er genehmigt nachträglich die Erhöhung des Projektierungskredits von Fr. 150 000.00 um Fr. 400 000.00 auf Fr. 550 000.00 und erhöht den Projektierungskredit um weitere Fr. 1 400 000.00 auf insgesamt Fr. 1 950 000.00 Franken zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB21-011.
3. Der Stadtrat genehmigt die Abstimmungsvorlage und beantragt den Stimmberechtigten folgende Beschlüsse:
  - 3.1 Für den Einbau der Volksschule Baumgarten und den Bau einer Turnhalle wird ein Baukredit in der Höhe von Fr. 24 500 000.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB21-011, bewilligt. Der Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 1 950 000.00 ist im Baukredit enthalten.
  - 3.2 Für den Einbau der Volksschule Baumgarten wird für die Miete und die Nebenkosten für die Dauer von 10 Jahren und drei fünfjährige Verlängerungsoptionen (Total 25 Jahre) ein Verpflichtungskredit zulasten der Erfolgsrechnung der Dienststelle Immobilien Stadt Bern von Fr. 29 524 200.00 bewilligt.
  - 3.3 Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.
4. Er genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten.

Bern, 27. Oktober 2021

Der Gemeinderat

Beilage:

- Entwurf Abstimmungsbotschaft