

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Mietlösung und Nutzerausbau für einen neuen Strassenreinigungsstützpunkt OST (Stadtteil 4) der Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün auf dem Areal der Volksschule Manuel; Baukredit für Nutzerausbau und Abschluss Mietvertrag

1. Worum es geht

1.1 Standortstrategie der Strassenreinigung

Reinigung und Unterhalt der Strassen im öffentlichen Raum der Stadt sind ein Grundauftrag des Tiefbauamts. Um eine gebietsbezogene und flexible Ressourcenplanung von Personal und Maschinen gewährleisten zu können, braucht es klare und übersichtlich organisierte Strukturen. Die Strassenreinigung ist deshalb heute organisatorisch an die sechs offiziellen Stadtteile angebunden. Früher waren über das ganze Gebiet der Stadt etliche kleine Stützpunkte verteilt.

Diese einst über 30 Stützpunkte sollen zu je einem Mehrfachstützpunkt pro Stadtteil zusammengeschlossen werden. Konkret ergibt dies fünf Strassenreinigungsstützpunkte in den Quartieren und einen Reinigungsstützpunkt in der Innenstadt. Dadurch kann die grösstmögliche Betriebssicherheit der öffentlichen Strassen unter Berücksichtigung sowohl ökologischer wie auch ökonomischer Kriterien gewährleistet werden. Durch die zentrale Organisation kann der Einsatz von Personal und Maschinen besser koordiniert werden; zudem ergeben sich effizientere Betriebsabläufe, die zum Abbau von vier Stellen über natürliche Fluktuation und zu wiederkehrenden Einsparungen in der Höhe von Fr. 280 000.00 führen. Die Reinigungsarbeiten können durch den zielgerichteten Einsatz der Ressourcen noch bedarfsgerechter erfolgen.

1.2 Stand der Umsetzung der Zentralisierungsstrategie

Heute bereits umgesetzt sind die Mehrfachstützpunkte im Stadtteil 2 Länggasse-Felsenau an der Zähringerstrasse 100 und im Stadtteil 3 Mattenhof-Weissenbühl an der Schwarztorstrasse 71.

Im Stadtteil 5 Breitenrain-Lorraine besteht ein Projekt für den Standort Gotthelfstrasse 30. Der Wettbewerb wurde im Juni 2014 abgeschlossen.

Im Stadtteil 6 besteht die Absicht, einen Neubau kombiniert mit der Grünflächenpflege von Stadtgrün Bern auf dem Areal des Friedhofs Bümpliz zu realisieren. Dieses Vorhaben ist gegenwärtig für die Mittelfristige Investitionsplanung (MIP) angemeldet.

Für die Strassenreinigung Innenstadt kann möglicherweise innerhalb des Metro-Parkings die dringend benötigte Mehrfläche realisiert werden. Abklärungen dazu sind zurzeit bei Immobilien Stadt Bern (ISB) in Arbeit. Auch dieses Vorhaben ist für die MIP angemeldet.

Im Stadtteil 4 Kirchenfeld-Schosshalde ist mit der Lagerhalle in einer bestehenden Autoeinstellhalle an der Hofmeisterstrasse 2 auf dem Areal der Volksschule Manuel eine Lösung gefunden worden. Für dieses Vorhaben wird der vorliegende Antrag gestellt. Die Umsetzung dieses Projekts ist zusammen mit dem Projekt Gotthelfstrasse 30 Voraussetzung für die Freigabe des heutigen Strassenreinigungsstandorts am Egelsee (Muristrasse 21E).

1.3 Anforderungen an den Standort eines Mehrfachstützpunkts

Die Strassenreinigung ist eine quartierabhängige Dienstleistung. Die Erfahrung zeigt, dass der Reinigungsbedarf in den Quartierzentren bzw. im Stadtzentrum am grössten ist. Um die ökologischen und ökonomischen Anforderungen an die Strassenreinigung erfüllen zu können, ist es notwendig, dass die Anfahrtswege möglichst kurz sind. Folglich müssen die Stützpunkte möglichst zentral in den Quartieren bzw. dem Stadtzentrum liegen.

Ein Stützpunkt der Strassenreinigung erzeugt nur wenige Lärmemissionen. Zur Hauptsache finden die Arbeiten auf den Strassen, Gehsteigen und Plätzen statt. Es stellt sich die Frage nach allfälligem Mehrverkehr unmittelbar bei einem Stützpunkt. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass bezogen auf die einzelnen Stadtteile mit der Zentralisierung der Stützpunkte im Vergleich zum bestehenden dezentralen Zustand keine zusätzlichen Fahrten erzeugt werden.

Erfahrungsgemäss gestaltet sich die Suche nach zentralen Standorten für die Erstellung von neuen Strassenreinigungsstützpunkten als sehr schwierig. Dies vor allem deshalb, weil in der Stadt innerhalb des Stadtkörpers zu wenig Areale für öffentliche Nutzungen zur Verfügung stehen.

2. Einbau des Mehrfachstützpunkts für die Strassenreinigung des Stadtteils 4 in der Autoeinstellhalle an der Hofmeisterstrasse 2

2.1 Der Standort

Der Standort an der Hofmeisterstrasse 2 ist mit seiner zentralen Lage innerhalb des Stadtteils 4 Kirchenfeld-Schosshalde für den Strassenreinigungsstützpunkt OST optimal geeignet.

Der Immobilienbestand im Eigentum der Stadt weist in diesem Gebiet keine vergleichbar gute Standort-Variante auf, da die zentralen Lagen des Quartiers überbaut sind. Der heutige Standort des Stützpunkts am Egelsee (Muristrasse 21E) soll aufgegeben werden, damit diese attraktive Lage weiterentwickelt werden kann. Die bestehende Aussenstelle innerhalb des Schulhauses Manuel muss aufgegeben werden, da die Fläche für die Schule benötigt wird.

Die Volksschule Manuel und die bestehende Autoeinstellhalle befinden sich innerhalb des Strassengevierts Elfenuweg, Schildknecht-, Mülinen- und Hofmeisterstrasse. Die Einstellhalle befindet sich unter dem Rasenspielfeld der Schulanlage. Die Zufahrtsrampe zur Einstellhalle liegt in der Nord-Ost-Ecke der Parzelle an der Hofmeisterstrasse. In diesem Bereich befinden sich keine Zugänge zum Schulareal. Damit ist die Entflechtung vom Schul- und Kindergartenbetrieb weitgehend gewährleistet.

2.2 Eigentumsverhältnisse, Trägerschaft der Investitionen, Mietlösung

Das ganze Areal der Volksschule Manuel ist im Eigentum des Verwaltungsvermögens der Stadt. Eigentümerin der Einstellhalle ist die Firma Aumag Bern AG, welche dafür ein Baurecht besitzt (Heimfall: 30. September 2048). Die Eigentumsverhältnisse werden durch das Vorhaben nicht geändert. Der Verlauf des Baurechtssperimeters muss geringfügig angepasst werden.

Die für den Einbau des Strassenreinigungsstützpunkts notwendigen Investitionen werden durch die Firma Aumag Bern AG getragen. Die Stadt wird die fertigen Gebäudeanteile mitsamt dem mieterspezifischen Grundausbau mieten. Es wird ein langfristiges Mietverhältnis angestrebt.

Nur die nicht fest mit dem Gebäude verbundene Betriebseinrichtungen und die neue Möblierung (Erstausrüstung) sollen durch die Stadt als Nutzerausbau direkt angeschafft werden.

2.3 *Das Projekt*

Von der bestehenden Einstellhalle ist bereits heute ca. 1/6 der Fläche, oder ca. 870 m² Nutzfläche durch Mauerwerk und einem Tor vom übrigen Teil der Halle abgetrennt. In diesem Bereich werden folgende Nutzungen der Strassenreinigung untergebracht:

- Abstellplätze für Reinigungsfahrzeuge
- Diverse Lagerflächen
- Garderoben mit Duschen für beide Geschlechter
- Fläche für den Soletank
- Waschplatz.

In einem oberirdischen Neubau, der von der Vermieterin erstellt wird, werden die Nutzungen bereitgestellt, die auf Tageslicht angewiesen sind:

- Büroräume
- Pausenraum mit Kochnische für das Personal.

Das Projekt umfasst rund 580 m² Hauptnutzfläche und liegt somit in der Grössenordnung des neu realisierten Mehrfachstützpunkts an der Schwarztorstrasse 71. Ein gewisser Mehrflächenbedarf gegenüber der Summe der bisherigen Standorte wird verursacht durch den Platzbedarf für zusätzliche Reinigungsfahrzeuge aufgrund der Mechanisierung, durch den Mehrbedarf an Lagerflächen sowie an zusätzlichen Garderobenräumen für beide Geschlechter. In den bestehenden kleinen Stützpunkten sind die Raumverhältnisse zudem so prekär, dass ein effizientes Arbeiten dadurch beeinträchtigt ist.

Die Investitionen für den Grundausbau werden von der Aumag AG getragen. Darin enthalten sind auch fest mit dem Gebäude verbundene Nutzerausbauten. Von der Stadt sind folgende nicht fest mit dem Gebäude verbundene Nutzerausbauten notwendig:

- Soletank
- Einrichtungen Garderobe
- Gestelle
- Möblierung (Erstausstattung).

Die Genehmigung der hierfür notwendigen Kosten befindet sich in der Kompetenz des Gemeinderats.

Mit der Realisierung des Mehrfachstützpunkts an der Hofmeisterstrasse werden folgende Standorte der Strassenreinigung aufgehoben (Kostenfolgen vgl. Kapitel 3):

- Dalmaziquai 69 (Zumietvertrag wird gekündigt)
- Elfenauweg 10 (Teil der Schulanlage Manuel).

In der Liegenschaft an der Muristrasse 21 E sind heute der Strassenreinigungsstützpunkt Egelsee und der Entsorgungshof Egelsee einquartiert. Der Auszug des Entsorgungshofs erfolgt nach der Fertigstellung des Entsorgungshofs Schermen. Mit der Realisierung des Mehrfachstützpunkts an der Hofmeisterstrasse wird zudem eine Reinigungsgruppe aus dem Strassenreinigungsstützpunkt ausziehen können (entspricht ¼ des Stützpunkts). Die übrigen Reinigungsgruppen verbleiben im Stützpunkt Egelsee, bis auch der geplante Reinigungsstützpunkt Gotthelfstrasse 30 realisiert ist.

2.4 *Verkehrsaufkommen*

Im neuen Stützpunkt werden durch die Strassenreinigung 18 Fahrzeuge abgestellt. Falls alle diese Fahrzeuge morgens wegfahren und für die morgendliche Pause, die Mittagspause sowie zum Arbeitsschluss am Nachmittag zum Stützpunkt zurückkehren, werden maximal 108 (18 x 6) Fahrten pro Tag generiert.

Durch den Einbau des Strassenreinigungsstützpunkts werden 47 Einstellhallenplätze aufgehoben. Die Aumag AG hat sich zu diesem Schritt entschlossen, weil die Einstellhalle seit einiger Zeit unterbelegt ist. Sie kann mit der Vermietung an die Stadt einen Leerstand beheben. Gemäss gängigem Erfahrungswert für Wohnnutzung (3 Fahrten pro PP) generieren Autos auf 47 Parkplätzen durchschnittlich 141 Fahrten pro Tag. Insgesamt ist bei der Nutzung durch die Strassenreinigung also von einer geringeren Anzahl Fahrten auszugehen, als bei einer konventionellen Nutzung als Einstellhalle für Privatfahrzeuge. Ausserdem beschränken sich die Fahrten der Strassenreinigung auf die Werktage (ausgenommen Winterdienst und Sonntagsreinigung) und auf einen Zeitraum zwischen 07.00 - 16.00 Uhr.

Grossräumig werden keine zusätzlichen Fahrten generiert. Die an diesem Standort anfallenden Bewegungen entfallen an den anderen bisherigen Standorten.

2.5 *Dringlichkeit*

Der für die Strassenreinigung vorgesehene Bereich der Einstellhalle war bis Ende Mai 2013 als Lager vermietet. Während der Monate Juni bis September 2014 wurde die Fläche als Ausweichfläche für Sanierungsarbeiten in der gesamten Einstellhalle zwischengenutzt und seit Oktober 2014 ist sie frei für eine neue Nutzung. Die Aumag Bern AG ist als Vermieterin an einer raschen Zusage einer neuen Mietverhältnisses durch die Stadt interessiert.

3. **Kostenfolgen**

3.1 *Folgekosten für die Stadt*

Mit der Aumag AG soll ein Mietvertrag für zehn Jahre mit einer Verlängerungsoption von weiteren zehn Jahren abgeschlossen werden.

Die Mietkosten für die Stadt setzen sich gemäss Angebot der Firma Aumag wie folgt zusammen:

a) Grundmiete Einstellhalle pro Jahr:	Fr. 59 160.00
---------------------------------------	---------------

Zuzüglich Miete für die mieterspezifischen Grundausbauten durch die Aumag AG: Umrechnung der Investitionskosten von rund Fr. 740 000.00 (Grobkostenschätzung durch die Aumag AG, inkl. fest mit dem Gebäude verbundener Nutzerausbauten) mit einem bestimmten Kalkulationszinssatz; Annahme:

Fr. 51 800.00

Total Miete für die Einstellhalle pro Jahr:	Fr. 110 960.00
---	----------------

b) Entfallende Miete für Standort Dalmaziquai 69:	Fr. - 3 405.00
---	----------------

Total Jahresnettomiete für die Stadt (gerundet):	Fr. 107 600.00
---	-----------------------

Total Nettomiete für die Vertragsdauer von 20 Jahren	Fr. 2 152 000.00
---	-------------------------

Der von der Strassenreinigung aufzugebende Standort Elfenuweg steht für eine neue Nutzung zur Verfügung. Die konkrete Nachnutzung ist zurzeit noch nicht bekannt, die Mieteinnahmen können daher noch nicht beziffert werden.

Der Standort Dalmaziquai 69 ist eine externe Zumiete und kann ersatzlos gekündigt werden.

3.2 Mietfolgekosten für die Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (Tiefbauamt)

Immobilien Stadt Bern wird die Räume an die Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (Tiefbauamt) auf der Grundlage der „Richtlinien Raumkosten und Standards“ wie folgt verrechnen:

a) Raumkosten im neuen Strassenreinigungsstützpunkt:	Fr. 41 600.00
b) Mietkosten für Nutzerausbauten (Investition Stadt Fr. 260 000.00, Investition Aumag AG Fr. 100 000.00; siehe Punkt 2.3):	Fr. 42 800.00
c) Mietkosten der aufzugebenden Standorte (Abzug):	Fr. - 18 500.00
Total Mietfolgekosten für die Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün (Tiefbauamt):	Fr. 65 900.00

Den höheren Mietfolgekosten stehen jährlich wiederkehrende Einsparungen von Fr. 280 000.00 (Reduktion von vier Stellen über natürliche Fluktuation) gegenüber, die bereits im Produktegruppen-Budget (PGB) 2015 berücksichtigt sind (Bei den im PGB 2015 veranschlagten Einsparungen handelt es sich um Nettobeträge, entsprechend erübrigt sich eine Erhöhung des Globalkredits des Tiefbauamts für die höheren Raumkosten).

4. Weiteres Vorgehen

Mit der Genehmigung dieses Antrags kann der Mietvertrag mit der Aumag AG abgeschlossen und die Projektumsetzung vorgenommen werden.

Antrag

1. Der Stadtrat genehmigt das Vorhaben Neuer Strassenreinigungsstützpunkt OST (Stadtteil 4) der Direktion für Tiefbau, Verkehr und Stadtgrün auf dem Areal der Volksschule Manuel; Abschluss Mietvertrag.
2. Er genehmigt für den Abschluss des Mietvertrags für 10 Jahre mit einer Option von weiteren 10 Jahren einen Verpflichtungskredit von gesamthaft Fr. 2 152 000.00 (jährlicher Mietzins von Fr. 107 600.00).
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 12. Mai 2015

Der Gemeinderat