

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Zumiete für Schulraum des Zyklus 1 Holliger (Holligerhof 5, Bern); Verpflichtungskredit zulasten Erfolgsrechnung

1. Worum es geht

Auf dem städtischen Areal der ehemaligen Kehrrechtverbrennungsanlage Warmbächli im Holligenquartier entsteht eine lebendige Siedlung mit über 300 preisgünstigen Wohnungen sowie Flächen für Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen. Um genügend Schulraum für die prognostizierten Schüler*innen bereitzustellen sind verschiedene Massnahmen im Steigerhubel, in der Schlossmatt und im Holliger geplant. Für die Miete von Räumlichkeiten für zwei Zyklus 1-Klassen im Holligerhof 9 hat der Stadtrat bereits einen Verpflichtungskredit von 3.01 Mio. Franken über 30 Jahre bewilligt (SRB Nr. 2023-120). Die beiden Räume sind seit Sommer 2023 durch zwei Kindergartenklassen belegt. Für die Überbrückung der Zeit bis zu einer definitiven baulichen Lösung im Steigerhubel sollen mit vorliegendem Antrag Räumlichkeiten für eine dritte Zyklus 1-Klasse im Holligerhof 5 während mindestens 10 Jahren und 7 Monaten gemietet werden.

Das Areal wurde seit 1954 durch die Kehrrechtverbrennungsanlage (KVA) von Energie Wasser Bern genutzt. Im Sommer 2016 stimmte der Gemeinderat der Vergabe im Baurecht an sechs gemeinnützige Wohnbauträgerschaften zu. Die Bauberechtigten haben sich verpflichtet, die aus den Wettbewerben hervorgegangenen Siegerprojekte zu realisieren. Im Perimeter des Baubereichs U2 (Holligerhof 5) ist dies das Projekt «Stromboli» der Architekturgemeinschaft pan m/gud Architekten (heute Studio DIA Bern/Zürich), welches durch die Bauträgerin npg AG für nachhaltiges Bauen realisiert wird. Auf allen sechs Baufeldern wird somit günstiger, gemeinnütziger Wohnraum zu kostendeckenden Mietzinsen gemäss den Anlagekostenlimiten des Bundesamts für Wohnungswesen (BWO) geschaffen und erhalten.

Aus den neu erstellten Wohnungen im «Holliger» werden allein im Schuljahr 2023/24 rund 150 zusätzliche Schüler*innen im Schulstandort Steigerhubel (Schulkreis Mattenhof-Weissenbühl) erwartet. Mit den späteren Bauetappen im Holliger und dem generellen Anstieg der Schüler*innenzahlen im Quartier werden in den nächsten 8 Jahren noch einmal so viele Schüler*innen zusätzlich erwartet. Erfahrungsgemäss wird ca. die Hälfte davon im Alter des Zyklus 1 (4 – 8 Jahre) sein. Damit genügend Schulraum zur Verfügung steht, müssen die beiden im Holligerhof 9 zugemieteten Zyklus 1-Räume mit einem dritten Standort ergänzt werden.

In dem basisstufentauglichen¹ Raum im Holligerhof 5 ist vorerst eine Kindergartenklasse vorgesehen. Der Bezug der Räumlichkeiten kann ab anfangs 2024 stattfinden. Dabei ist der definitive Bezug aber von der Fertigstellung der nächsten Wohnetappen abhängig. Das Raumangebot mit einer Teeküche ermöglicht die spätere Einführung einer Basisstufe oder auch Ganztagesklasse.

Für die Unterbringung von weiteren drei Klassen im Zyklus 1 konnten per Schuljahr 2023/24 die Räume im Kirchgemeindehaus Steigerhubel gemietet werden. Bis zur Realisierung des definitiven

¹ Der Zyklus 1 umfasst die ersten 4 Schuljahre der Volksschule (2 Jahre Kindergarten und 1./2. Klasse). Basisstufen sind ein pädagogisches Modell im Zyklus 1, in dem die Jahrgänge des Zyklus 1 gemeinsam altersgemischt unterrichtet werden. In der Stadt Bern werden Schulräume für den Zyklus 1 immer basisstufentauglich erstellt.

Schulraums (2029) wird ein Modulbauprovisorium die notwendigen zusätzlichen Kapazitäten schaffen, um auch während der etappierten Sanierung und Erweiterung der Areale Steigerhubel und Schlossmatt über genügend Schulraum zu verfügen.

Mit vorliegendem Vortrag wird dem Stadtrat ein Verpflichtungskredit zulasten der Erfolgsrechnung von Immobilien Stadt Bern für den Abschluss eines Mietvertrags für die benötigten Schulräumlichkeiten in der Höhe von Fr. 1 032 453.00 für die Dauer von 10 Jahren und 7 Monaten plus einer Option um Verlängerung von 5 Jahren beantragt. Die Kosten für die Erstausrüstung von Fr. 50 000.00 gehen zu Lasten des Budgets Schulamt.

2. Das Projekt

Der geplante Schulraum wird im westlichen Teil des Areals im gegen den Holligerhof ausgerichteten Erdgeschoss realisiert (siehe Abb. 1). Der direkte Zugang erfolgt ebenfalls vom Holligerhof aus. Die Lage befindet sich unmittelbar vis-à-vis von den Rasenspielfeldern der Schul- und Sportanlage Steigerhubel. Der Aussenraum für die Klasse ist klein und muss in Teilen mit den Nutzungen des Quartiers gemeinsam geteilt werden. Für spielerische Aktivitäten der ganzen Klasse steht aber das unmittelbar angrenzende Areal der VS Steigerhubel zur Verfügung.

Die Lokalität verfügt über einen Haupt- und einen Gruppenraum sowie über Nebenräume gemäss städtischem Richtraumprogramm. Von den Garderoben aus besteht ein direkter Zugang nach draussen. Ergänzend zu den Nebenräumen wie Garderobe, Sanitärräumen und Lager kann der grosse Raum mit eingebauter Teeküche auch als Essraum genutzt werden.



Abb. 1: Überbauung «Holliger» mit der Lage des Schulraums

3. Verpflichtungskredit für den Abschluss eines Mietvertrags

Der Mietvertrag für die genannten Schulräumlichkeiten sieht eine Mindestmietdauer von 10 Jahren und 7 Monaten vor und enthält eine Verlängerungsoption von 5 Jahren bis zum 31. Juli 2039. Die Schulraumplanung rechnet zum aktuellen Zeitpunkt nicht damit, dass die Option eingelöst werden muss. Die effektive Entwicklung der Schülerzahlen wird aber vor Ablauf der Mindestmietdauer neu beurteilt und der Entscheid für die Einlösung der Option gefällt werden müssen.

Die zum Betrieb der Klasse notwendigen baulichen Massnahmen in der Höhe von ca. Fr 400 000.00 werden von der Vermieterin, unter der bauherrenseitigen Begleitung von Immobilien Stadt Bern, umgesetzt, vorfinanziert und mittels einer zehnjährigen Amortisationsrate verrechnet. Beim Mietzins von Fr. 230.00 pro m² handelt sich um einen kostenbasiert berechneten 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 für wie folgt zusammen:

a)	Nettomiete				
	Schulraum	128.00 m ²	à	Fr. 230.00*	Fr. 29 448.00**
	Aussen-/Spielbereich	105.00 m ²	à	Fr. 0.00	Fr. 0.00
	Total Nettomiete				Fr. 29 448.00
b)	Heiz- und Betriebskosten-Akonto				Fr. 7 020.00
c)	Amortisation Nutzerausbau inkl. Zins (10 Jahre bis 31.12.2033)				Fr. 46 416.00
d)	Total jährliche Kosten 1.1.2024 bis 31.12.2033				Fr. 82 884.00
	Total jährliche Kosten 1.1.2034 bis 31.7.2039				Fr. 36 468.00

Total Verpflichtungskredit (Kosten für 15 Jahre und 7 Monate) **Fr. 1 032 453.00**

(10 Jahre à Fr. 82 884.00 p.a. = Fr. 828 840.00 und 5 Jahre und 7 Monate à Fr. 36 468.00 p.a. = Fr. 203 613.00)

*Quadratmeterpreis gerundet

**Kosten effektiv gemäss Mietvertrag

Bei einer Verlängerung der Mietdauer wird ein neuer Verpflichtungskredit eingeholt.

4. Kosten/Finanzierung für Nutzerausbau, Erstausrüstung und Umgebungseinrichtung

Ergänzend zum Grundausbau sowie des unter Punkt 3 erwähnten Nutzerausbau, welche mit der jährlichen Miete abgedeckt sind, muss die Erstausrüstung des Raums sowie die Betriebseinrichtung direkt durch die Stadt Bern beschafft und finanziert werden. Die Kosten hierfür belaufen sich auf Fr. 50 000.00 inkl. MwSt.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr.	0.00
BKP 2 Gebäude	Fr.	0.00
BKP 3 Betriebseinrichtungen	Fr.	0.00
BKP 4 Umgebung	Fr.	0.00
BKP 5 Baunebenkosten inklusive Honorare und Reserven	Fr.	0.00
BKP 9 Ausstattung (Möblierung und Betriebseinrichtung)	Fr.	50 000.00
Total Nutzerausbau und Erstausrüstung BKP 1-9	Fr.	50 000.00
Kostendachzuschlag +/-10 % BKP 1-4 und 9	Fr.	
Baukredit Nutzerausbau und Erstausrüstung	Fr.	50 000.00

*Kostenstand nach Index BFS (Hochbau Espace Mittelland / Hochbau) Oktober 2021: 106.2 Punkte; MwSt. inbegriffen

5. 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 Bearbeitungs-

aufschlag von 2 % des Nettomietzinses 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.

Für das Schulamt als Nutzer entstehen somit nachstehende jährlichen Folgekosten:

Flächenkosten pro Jahr ab 1.1.2024	Fr.	30 037.00
Nutzer Ausbau pro Jahr. Amortisation über 10 Jahre ²	Fr.	48 273.00
Heiz- und Betriebskosten pro Jahr (inkl. Haus- und Reinigungskosten) ³	Fr.	16 640.00
Total voraussichtliche Folgekosten pro Jahr	Fr.	94 950.00

Die anteilmässigen Folgekosten für das Jahr 2024 sind mit Fr. 94 950.00 im Globalbudget des Schulamts enthalten. Für die folgenden Jahre werden die effektiven Kosten für ein ganzes Jahr budgetiert werden.

Die Kosten für die Erstausrüstung von Fr. 50 000.00 werden im Jahr 2024 einmalig dem Budget des Schulamts belastet.

6. Termine

Kreditgenehmigung Stadtrat:	3. Quartal 2023
Planung Ausbau und Ausstattung:	3. Quartal 2023
Ausführung Ausbau und Ausstattung:	4. Quartal 2023
Übergabe Schule:	Januar 2024

7. Folgen bei Ablehnung des Geschäfts

Bei Nichtrealisierung des Geschäfts wird dem Schulstandort Steigerhubel dringend benötigter Schulraum fehlen. Die Kinder des Zyklus 1 aus den neuen Überbauungen Holliger und Huebergass müssten in der Schulanlage Steigerhubel in Mehrzweckräumen oder in zusätzlichen externen Zumieten eingeschult werden. Zudem würde die spätere Realisierung von Ganztagesklassen im Schulkreis weiter verzögert.

8. Klimaverträglichkeit

Der Gemeinderat hat das vorliegende Geschäft hinsichtlich der Auswirkungen auf das Klima und die Vereinbarkeit mit den Zielen des Klimareglements überprüft. Die Überbauung im Holligenquartier, die bereits vor der Inkraftsetzung des Klimareglements geplant wurde, trägt zur inneren Verdichtung und zur Vermeidung des Verbrauchs un bebauter Fläche in der Stadt Bern bei. Können die im neu entstehenden Quartier wohnenden Kinder im Alter des Zyklus 1 vor Ort zur Schule gehen, werden zudem 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.

² Total Nutzer Ausbau ca. Fr. 400 000.00, amortisiert über 10 Jahre inkl. 4% Verwaltungshonorar (siehe Punkt 3 oben)

³ Wert basiert auf den Nebenkosten des Mietvertrages und den durchschnittlichen Betriebskosten vergleichbarer Schulanlagen.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Zumiete Schulraum für Zyklus 1 Holliger (Holligerhof 5, Bern); Verpflichtungskredit zulasten Erfolgsrechnung.
2. Er genehmigt für die Zumiete des Schulraums 1 für die Miete und die Nebenkosten während 15 Jahren und 7 Monaten einen Verpflichtungskredit zulasten der Erfolgsrechnung von Immobilien Stadt Bern (Dienststelle 620) von Fr. 1 032 453.00.
3. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Bern, 1. November 2023

Der Gemeinderat