

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

TAB Forsthaus: Neubau Werkhof Forsthaus; Abschreibung Kredit «Neubau Werkhof Forsthaus» und Mietlösung auf dem Areal Neuhaus; Projektierungskredit

1. Worum es geht

Das Tiefbauamt der Stadt Bern (TAB) ist heute auf verschiedene Standorte verteilt. Während die dezentrale Anordnung der Stützpunkte der Strassenreinigung in den Quartieren aufrechterhalten werden soll, ermöglicht die örtliche Zusammenlegung anderer Organisationseinheiten wesentliche betriebliche Optimierungen und Kosteneinsparungen. Aus diesem Grund bewilligte der Verwaltungsrat von Stadtbauten Bern im Dezember 2013 einen Projektierungskredit von 1,2 Mio. Franken für die Erstellung eines neuen Werkhofs am Standort Forsthaus. Um für die komplexe Planungsaufgabe bestmögliche Lösungsansätze zu erhalten, schrieb Hochbau Stadt Bern nach der Rückführung der Stadtbauten Bern in die Stadtverwaltung einen offenen zweistufigen Projektwettbewerb aus. Basierend auf den Erkenntnissen der ersten Wettbewerbsstufe entschied sich der Gemeinderat im November 2015 für das Szenario Werkhof/«Bauhaus» mit zusätzlich 370 Büroarbeitsplätzen. Im Juni 2016 wurden in der zweiten Wettbewerbsstufe die Lösungsvorschläge für dieses Szenario beurteilt. Gewonnen hat schliesslich das Projekt «JURI» von Büro B Architekten.

Im Juni 2017 hob der Gemeinderat den Beschluss vom November 2015 für 370 Büroarbeitsplätze aus wirtschaftlichen und strategischen Gründen auf und entschied sich für ein Szenario ohne zusätzliche Büroarbeitsplätze. Im September 2018 respektive Januar 2019 genehmigten der Gemeinderat und der Stadtrat für die weitere Bearbeitung des Projekts Neubau Werkhof Forsthaus eine Projektierungskrediterhöhung um 5,5 Mio. Franken auf total 6,7 Mio. Franken. In der Folge wurde die Überarbeitung des Projekts «JURI» weiter vorangetrieben. Dabei kristallisierte sich rasch heraus, dass die angenommenen Anlagekosten von 56 Mio. Franken nicht ausreichen würden. Das überarbeitete Wettbewerbsprojekt wies schliesslich Anlagekosten von rund 73 Mio. Franken aus. Die neue Kostensituation wurde als nicht tragbar eingestuft, weshalb der Gemeinderat der Sistierung des Projekts Neubau Werkhof Forsthaus zustimmte. Gleichzeitig wurde die Prüfung einer Mietlösung mit der Neuhaus AG auf dem Areal Neuhaus (ehemals Messerligrube) in Auftrag gegeben.

Mit der Neuhaus AG konnte in der Zwischenzeit eine geeignete Lösung gefunden und ein Letter of Intent (LoI) unterschrieben werden. Für die weiteren Arbeiten wird dem Stadtrat ein Projektierungskredit in der Höhe von 1,9 Mio. Franken beantragt. Die komplett neuen Rahmenbedingungen, insbesondere der neue Standort und der durch die Neuhaus AG neu erstellte Gebäudekomplex bewirken, dass die bereits für das ursprüngliche Projekt «JURI» durchgeführten Leistungen nicht weiterverwendet werden können. Aus diesem Grund wird dem Stadtrat ein Nachkredit zum Produktgruppenbudget 2022 für die ausserplanmässige Abschreibung des ursprünglichen Projekts «Neubau Werkhof Forsthaus» (Konto PB 10-022) in der Höhe von Fr. 1 945 460.79 beantragt. Dieser Betrag beinhaltet die bereits getätigten Ausgaben für die Vorstudie, den Wettbewerb sowie einen Anteil des Vorprojekts.

2. Abschreibung des bestehenden Projektierungskredits

Die Kostensteigerung um rund 17 Mio. Franken von ursprünglich 56 Mio. Franken auf rund 73 Mio. Franken zur Realisierung des Projekts «JURI» führte dazu, dass der Gemeinderat im Dezember 2020 das Projekt PB10-022 Neubau Werkhof Forsthaus sistierte. Folgende Gründe führten zur Kostenerhöhung:

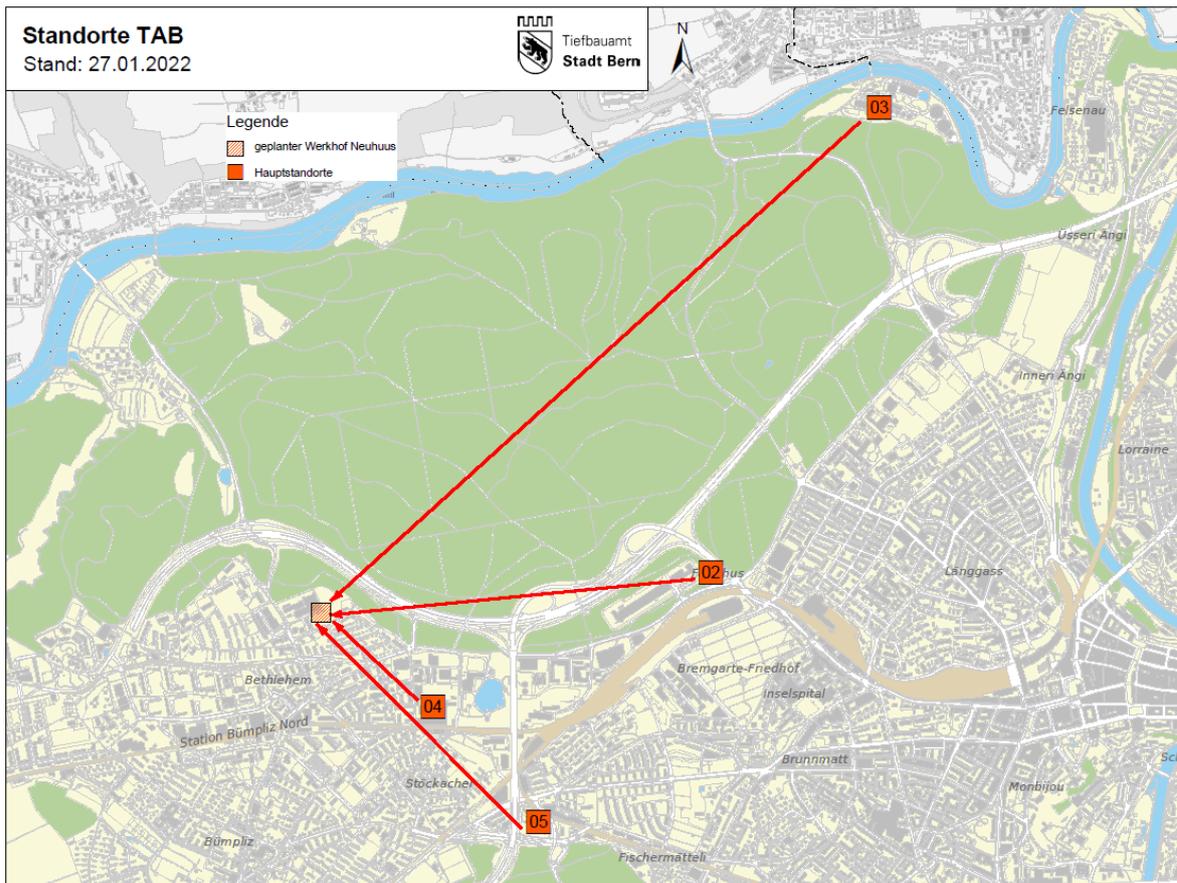
- Das zur Verfügung stehende Grundstück im Forsthaus ist für eine so intensive Nutzung, die im optimalen Fall im Erdgeschoss angesiedelt ist, zu klein. Infrastrukturbauten mit vielen unterschiedlichen Fahrzeugabstellplätzen und vielen mit Fahrzeugen bedienbaren Werkstätten und Lagerflächen, wie es ein Werkhof ist, sind idealerweise möglichst in sich horizontal ausdehnenden Gebäuden untergebracht. Diese sind jedoch sehr flächenintensiv, was am Standort Forsthaus nicht realisierbar ist. Während der Projektierung entwickelte sich die Planung für den Werkhof mit zunehmender Geschossfläche immer mehr in die Vertikale. Mehrere Obergeschosse und mehrere teure Untergeschosse, teilweise sogar mit LKWs befahrbar, waren die Folge.
- Zum Zeitpunkt des Antrags zur Projektierungskrediterhöhung lag keine konkrete Projektplanung vor. Die dem Antrag zugrundeliegende Kostenschätzung vom August 2018 basierte auf einer groben Flächenaufteilung des Wettbewerbsprojekts, welches noch den Neubau eines Hochhauses mit 370 Büroarbeitsplätzen enthielt. Bei der Ausscheidung des Flächenanteils des Werkhofs wurden zu viele Flächenanteile dem Hochhaus angerechnet. Dadurch wurde bei der Kostenberechnung des Werkhofs von zu wenig Nutzfläche ausgegangen.
- Bei der Kostenberechnung ohne konkrete Planung wurde von einem zu optimistischen Verhältnis zwischen gesamter Geschossfläche und effektiv nutzbarer Fläche ausgegangen. Erst in der tiefergehenden Projektierung nach dem Stadtratsbeschluss im Januar 2019 und nach Vorliegen des detaillierten Betriebskonzepts zeigte sich, dass die Nutzungen weniger effizient untergebracht werden können und deutlich mehr Geschossfläche nötig wäre, um die geforderten Nutzflächen erstellen zu können. Die zu erstellende Geschossfläche nahm dadurch um ca. 20 % zu, was sich entsprechend in den Kosten niederschlug.

Da das Projekt aufgrund der nicht tragbaren Anlagekosten nicht mehr weitergeführt werden soll, wird das ursprüngliche Bauprojekt abgerechnet. Die neuen Rahmenbedingungen, insbesondere der neue Standort und der durch die Neuhaus AG neu erstellte Gebäudekomplex bewirken, dass die bereits für das ursprüngliche Projekt «JURI» durchgeführten Leistungen nicht weiterverwendet werden können. Der Restkredit von rund 4,8 Mio. Franken fällt damit weg. Gemäss kantonalen Rechnungslegungsvorschriften HRM2 müssen die aufgelaufenen aktivierten Projektierungskosten von Fr. 1 945 460.79 per sofort ausserplanmässig abgeschrieben werden. Die nicht veranschlagten ausserplanmässigen Abschreibungen können im Globalbudget 2022 von Immobilien Stadt Bern (ISB) nicht kompensiert werden. Dem Stadtrat wird deshalb ein entsprechender Nachkredit in der Höhe von Fr. 1 945 460.79 (Erhöhung der Nettokosten) beantragt. Dieser Betrag beinhaltet die bereits getätigten Ausgaben für die Vorstudie, den Wettbewerb sowie einen Anteil des Vorprojekts.

3. Bedarf TAB

Das TAB plant, gestaltet und überwacht alle Bauvorhaben im öffentlichen Strassenraum und ist verantwortlich für den Unterhalt und Betrieb der Strassen, Plätze, Brücken, Wege, Wasserbauten und Abwasseranlagen. Die Abteilung Betrieb + Unterhalt (B+U) ist Teil des TAB und für den betrieblichen Unterhalt und die Kontrolle des öffentlichen Strassenraums sowie des Wegernetzes verantwortlich.

3.1 Aktuelle Hauptstandorte der TAB-Abteilung B+U



02 TAB Baubetrieb: Murtenstrasse 94ff

03 TAB Kanalnetzbetrieb: Neubrückestrasse 190

04 TAB Garage: Stöckackerstrasse 50

05 TAB Signalisation Freiburgstrasse 151

Die Leitung B+U sowie die fünf Betriebe (Baubetrieb, Kanalnetzbetrieb, Garage, Signalisation und Strassenreinigung) sind heute, vor allem aufgrund der dezentralen Stützpunkte der Strassenreinigung, auf rund 20 Standorte verteilt. Hinzu kommen verschiedene Lagerräumlichkeiten, welche sich über das gesamte Stadtgebiet verteilen. Während die dezentrale Anordnung der Stützpunkte der Strassenreinigung zweckmässig ist und aufrechterhalten werden soll, ermöglicht die örtliche Zusammenlegung anderer Organisationseinheiten wesentliche betriebliche Optimierungen und Kosteneinsparungen. Eine vertiefte Analyse zeigte, dass eine dezentrale Standortstrategie sowohl aus wirtschaftlicher wie auch aus sozialer und ökologischer Sicht grosse Nachteile aufweist:

- Allgemein können die bestehenden Büroflächen die heutigen Anforderungen an Zusammenarbeit und Kommunikation nicht mehr erfüllen; eine betriebsübergreifende Zusammenarbeit sowie der Austausch mit der Leitung werden durch die verschiedenen Standorte erschwert. Ausserdem fehlt es an Besprechungsräumen und notwendigen Arbeitsplätzen.
- Aufwändige betriebliche Abläufe führen zu Mehrkosten. Eine synergetische Nutzung von Räumlichkeiten, Anlagen oder Einsatzmaterial ist kaum möglich; teilweise erhalten die Betriebe parallel die gleichen Infrastrukturen aufrecht. Vor allem im Bereich der Werkstätten der Bereiche Holz-, Metall-, und Aluminiumbearbeitung könnten Einsparungen erfolgen, wenn sie durch mehrere Betriebe genutzt und auf die effektive Auslastung der Betriebe konzipiert werden könnten. Eine zentrale Anlieferung und Erfassung des Lagerguts wären dabei sinnvoll.

Die dezentralen Standorte der Aussenlagerflächen sind meist angemietet, die Nutzung ist befristet und gerät aufgrund der Stadtentwicklung zusehends unter Druck (z.B. Gaswerkareal). Dies gilt

grundsätzlich für alle Betriebe. Die teilweise langen Anfahrtswege wirken sich auf die Effizienz und auf die Piktetbereitschaft der Mitarbeitenden negativ aus.

Der *TAB-Baubetrieb* ist auf dem Areal Werkhof Forsthaus (Murtenstrasse 94 ff.) auf engstem Raum in zahlreichen Gebäuden untergebracht. Diese sind stark sanierungsbedürftig, diverse Bauteile sind am Ende ihrer Lebensdauer. Die Betriebsabläufe können mit der bestehenden Infrastruktur nicht optimiert werden, effizientes Arbeiten ist erschwert. Zudem existieren für Mitarbeiterinnen keine adäquaten Umkleide- und Sanitärbereiche. Die Anforderungen an einen modernen Werkhof sind nicht gegeben, was hohe Betriebskosten verursacht. In den Bereichen Sanitärräume und Garderoben bestehen räumliche und qualitative Defizite. Die vorhandenen Werkstätten sind teilweise wenig ausgelastet und es fehlt an geeigneten Verkehrsführungen für den täglichen Betriebsverkehr. Der Betrieb des Salzlagars kann nicht mehr gesichert werden.

Der ursprüngliche Standort der TAB-Garage auf einem stadteigenen Grundstück an der Schwarztorstrasse wurde zugunsten von Wohnraum aufgegeben. Die TAB-Garage ist derzeit in einer Liegenschaft der Post Immobilien AG an der Stöckackerstrasse 50 eingemietet. Diese Übergangslösung ist maximal bis am 31. Januar 2024 gesichert. Die Verhandlungen für eine mögliche Verlängerung des Mietverhältnisses laufen, jedoch ist es absehbar, dass die Garage nicht längerfristig an diesem Ort verbleiben kann, da für das Areal Weyermannshaus West (Stöckackerstrasse) zurzeit eine Überbauungsordnung erarbeitet wird.

Der heutige Standort des *TAB-Kanalnetzbetriebs* auf dem Areal der ARA Region Bern (Neubrücke-strasse 190) ist baulich und betrieblich unbefriedigend. Er entspricht weder den Flächenbedürfnissen noch der aktuellen Arbeitsgesetzgebung betreffend Sanitärräumen und Garderoben. Der dringend nötige Ausbau ist dort nicht möglich, da durch die ARA Region Bern keine zusätzlichen Flächen zur Verfügung gestellt werden können. Die gemeinsame Nutzung des Areals mit der ARA Region Bern sowie die Anordnung von Parkflächen zu den Arbeitsflächen ist ungünstig. Für die Anordnung der Lager über mehrere Geschosse besteht Optimierungspotenzial. Die bestehende Bürosituation ist aufgrund des Bestandsgebäudes nicht flexibel auf die Bedürfnisse des Kanalnetzbetriebs anpassbar. Für die Mitarbeitenden besteht keine Anbindung an das ÖV-Netz. Weiter kann die schwarz/weiss Trennung (Hygienekonzept zur räumlichen Trennung zum Unterbringen von Arbeits-/Schutzkleidung und persönlicher Kleidung) nicht gemäss den Vorgaben der SUVA eingehalten werden, wodurch die Arbeitssicherheit und der Gesundheitsschutz der Mitarbeitenden nicht gewährleistet ist. Die Frauengarderobe musste behelfsmässig im Trocknungsraum untergebracht werden. Mittelfristig ist die Mietfläche aufgrund von Entwicklungsplänen der ARA Region Bern AG nicht gesichert.

An der Freiburgstrasse 151 sind die Werkstattbetriebe der TAB-Signalisation untergebracht. Infolge einer Sanierung im Jahr 2008 konnten die Räumlichkeiten individuell auf die Bedürfnisse des Betriebs Signalisation abgestimmt werden. Sie entsprechen auch heute noch mehrheitlich den Prozessabläufen. Eine innenliegende Durchfahrt ermöglicht eine direkte Anbindung der Arbeitsvorbereitung, Beladung der Fahrzeuge und den direkten Zugang zu umliegenden Werkstattflächen. Im oberen Geschoss befinden sich die Büroarbeitsplätze. Das heutige Angebot stellt damit bezüglich der bestehenden Produktionsprozesse grundsätzlich eine gute Lösung dar. Jedoch ist eine Entwicklung am bestehenden Standort nicht möglich und es fehlt der wichtige Kontakt/die Anbindung an die anderen Betriebe.

3.2 Zentraler Werkhof

Um bestehende Synergien besser nutzen zu können und den Betrieb des TAB zu optimieren, wird nach wie vor an einem neuen zentralen Werkhof festgehalten. Die vier Betriebe Baubetrieb, Garage, Kanalnetzbetrieb und Signalisation sowie die Leitung B+U und der administrative Bereich der Strassenreinigung sollen künftig an einem gemeinsamen Standort zusammengeführt werden. Sy-

nergiepotenzial besteht insbesondere in den Bereichen Administration, Lagerbewirtschaftung, Fahrzeugflotte und Transferzeiten. Arbeitsprozesse könnten optimiert und Aufgabenbereiche zentralisiert werden. Die Fahrzeuge und Betriebsmittel könnten effizienter eingesetzt werden.

Ein zeitgemässes und auf die Bedürfnisse der Nutzenden abgestimmtes Raumkonzept fördert eine optimale Interaktion unter den Mitarbeitenden und den informellen wie formellen Austausch zwischen der Leitung, den Betrieben sowie mit Kund*innen, Besucher*innen und externen Dienstleister*innen. Es bietet den Mitarbeitenden einen attraktiven Arbeitsplatz, der den jeweiligen Arbeitsprozessen gerecht wird und für die Entwicklungen im Bereich Büroorganisation und Arbeitsplatzgestaltung eine zeitgemässe Antwort findet. Im neuen Werkhof stehen den Mitarbeitenden Garderoben und sanitäre Anlagen zur Verfügung, die den heutigen Bedürfnissen entsprechen – sowohl hinsichtlich der Grösse als auch der Ausstattung für Frauen und Männer. Die schwarz/weiss-Trennung für den Kanalnetzbetrieb (Hygienekonzept, siehe Ziff. 3.1) kann gemäss den Vorgaben der SUVA umgesetzt werden. Besonders im Bereich der gemeinsamen Anlieferung und Bündelung der Räume in der Nähe der Werkstätten kann die betriebliche Situation deutlich optimiert werden. Diese Bündelung erlaubt, die Lagerflächen dezentral durch jeden Betrieb einzeln, aber bei Anpassungen in Zukunft auch zentral durch B+U zu bewirtschaften. Bei gemeinsamen Werkstätten können Synergieoptionen unter den Betrieben besonders im Bereich Metallbearbeitung ausgemacht werden. Hier ist eine Zusammenführung sinnvoll, um die Investitionskosten für die technischen Installationen und die Mietflächen zu reduzieren sowie die Auslastung der Räumlichkeiten zu erhöhen. Insgesamt ermöglicht die Konzentration der vier B+U-Betriebe des TAB eine geschätzte Reduktion des Raumprogramms um ca. 15 %. Hinzu kommen Einsparungen bei Maschinen, Unterhalt etc., wenn Werkstätten gemeinsam genutzt werden.

3.3 Einfluss FIT II auf das Projekt

Die finanzielle Lage der Stadt hat sich seit Beginn des Projekts geändert und bedingt, dass vermehrt auch im Bereich der Erfolgsrechnung Optimierungen vorgenommen werden. Die beschlossenen Massnahmen aus dem städtischen Finanzierungs- und Investitionsprogramm (FIT II) haben dazu geführt, dass weitere Anpassungen und Umstrukturierungen der Abteilung B+U des TAB vorgenommen werden müssen. Das gesamte Einsparpotenzial lässt sich infolge der erst begonnenen Umsetzungen der Entscheide und Vorgaben zu FIT II und des aktuellen Projektstands zur Mietlösung auf dem Areal Neuhaus heute noch nicht quantifizieren.

4. Mietlösung Areal Neuhaus (ehemals Messerligrube, Bern-Bethlehem)

Nach der Sistierung des Neubaus Werkhof Forsthaus und dem Vorliegen der Bedürfnisse des TAB wurden unter der Federführung der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik verschiedene Lösungsstrategien für einen neuen Werkhof geprüft und bewertet sowie eine erneute Standortevaluation durchgeführt. Die Option «Mietlösung Areal Neuhaus» stellte sich bei dieser Überprüfung als beste Option heraus, weshalb der Gemeinderat eine Mietlösung weiterverfolgte.

Vertragspartnerin im vorliegenden Geschäft ist die Neuhaus AG, welche in der Branche Bewirtschaftung von Liegenschaften und Wohnungen tätig ist. Das Unternehmen wurde 2017 gegründet und hat seinen Sitz in Bern. Zweck der Gesellschaft ist der Kauf und Verkauf, die Miete und Vermietung sowie der Betrieb und die Verwaltung von Immobilien.

Die Neuhaus AG will ihr Areal für das Gewerbe ausbauen und an Dritte vermieten. Damit eine zeitnahe Realisierung möglich ist, möchte sie in einer ersten Etappe eine Gewerbebaute erstellen, welche das heutige Planungsrecht zulässt. Abklärungen zwischen der Stadt und der Neuhaus AG haben ergeben, dass der notwendige Raumbedarf für einen Werkhof auf diesem Areal abgedeckt und die Erschliessung umgesetzt werden kann.

Der Bau eines Werkhofs mit mehreren spezialisierten Betrieben kann nicht mit gewöhnlichen städtischen Bauten verglichen werden. Bei Infrastrukturbauten steht zwingend die Funktionalität im Vordergrund. Eine der wichtigsten Erkenntnisse, die im Verlauf des Projekts Neubau Werkhof Forsthaus gewonnen werden konnte, ist, dass der Werkhof horizontal ausgerichtet werden muss. Nur so können Betriebsabläufe optimal berücksichtigt werden. Genau dieses Potenzial weist das Areal der Neuhaus AG aus.

Weiter wurde im Verlauf des Projekts Werkhof Forsthaus festgestellt, dass sich die Tätigkeiten des TAB stark im Wandel befinden. Die Technologisierung macht grosse Fortschritte und verändert die Arbeitswelt. Auch die Fahrzeuge, welche rund ein Drittel des Flächenbedarfs beanspruchen, sind diesem Wandel ausgesetzt. Benötigt werden daher flexible Lösungen. Aus dieser Perspektive macht ein Mietmodell für einen Werkhof in einem Gewerbebau Sinn.

Das Areal Neuhaus ist verkehrstechnisch gut erschlossen. Über die Autobahnanschlüsse Bern-Bethlehem oder Bern-Forsthaus ist auch der Osten der Stadt Bern gut erreichbar. Der Standort ist für die Mitarbeitenden mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar (S-Bahn, BERNMOBIL). Das Areal bietet genügend Platz für einen effizienten Betrieb. Die Betriebsflächen sind alle auf einer Ebene und lassen sich gleichzeitig von den verschiedenen Betrieben anfahren und bewirtschaften. Weiter ist die Zumiete von zusätzlichen Büroräumlichkeiten im ersten Obergeschoss möglich. Das TAB führt keine lärmigen Arbeiten im Werkhof aus. Trotzdem ist der Standort in der Gewerbezone auf dem Areal Neuhaus von Vorteil.

Mit der Zentralisierung auf dem Areal Neuhaus würde die Stadt neue Infrastrukturflächen (7 382 m²) auf dem Areal Forsthaus gewinnen. Auch die städtische Liegenschaft Freiburgstrasse 151 mit einer Nutzfläche von rund 2 644 m² würde freigespielt und für neue Nutzungen zur Verfügung stehen. Eine entsprechende Objektstrategie für die Liegenschaft Freiburgstrasse 151 und eine Arealstrategie für das Areal Forsthaus würde bei Zustimmung zum vorliegenden Antrag erarbeitet. Bedarf wäre für die freigespielten Flächen vorhanden. Dem TAB fehlen künftig Aussenlagerflächen von rund 3 000 m², da beispielsweise Aussenlagerflächen auf dem Gaswerkareal aufgrund der geplanten Arealentwicklung nicht mehr zur Verfügung stehen. Eine gemeinsame Nutzung des Areals Forsthaus mit Stadtgrün Bern (SGB) wird ebenfalls geprüft, da auch SGB zusätzliche Flächen benötigt.

Die Neuhaus AG ist nicht bereit, das betroffene Grundstück zu verkaufen. Auch die Einräumung eines Baurechts wurde diskutiert, jedoch seitens der Neuhaus AG verworfen. So kommt nur die Mietlösung in Frage, was – wie oben bereits beschrieben – dem technologischen Wandel der Tätigkeiten des TAB entgegenkommt. Lehnt der Stadtrat eine Mietlösung und damit das vorliegende Geschäft ab, müsste das teure Projekt Neubau Werkhof Forsthaus weiterbearbeitet werden, da keine Alternativen zur Verfügung stehen. Die Mehrkosten, die dabei entstehen würden, würden langfristig nicht nur die Investition betreffen, sondern auch den Unterhalt und den Betrieb (inkl. erhöhte Abschreibungen und Zinskosten), womit sich die effektiven Kosten noch weiter erhöhen würden (siehe auch Ziffer 7 Wirtschaftlichkeit).

Der Standort Neuhaus Areal dient derzeit noch als Rückfallebene für eine neue Betriebsimmobilie (u.a. Tramdepot) von BERNMOBIL westlich des Hauptbahnhofs Bern. Die umfassende Standortevaluation hat ergeben, dass sich der Standort Bodenweid aus betrieblicher und baulicher Sicht am besten für die Realisierung einer neuen Betriebsimmobilie von BERNMOBIL eignet, weshalb der Stadtrat mit SRB 2021-260 vom 1. Juli 2021 einen Projektierungskredit für eine Machbarkeits- und Potenzialstudie für diesen Standort genehmigt hat. Drei weitere Standorte, das Neuhaus Areal als zweitpriorisierter Standort, wurden als Rückfallebenen definiert, für den Fall, dass die Machbarkeit am Standort Bodenweid nicht nachgewiesen werden kann. Die Ergebnisse der Machbarkeits- und Potenzialstudie sollen Ende 2022 vorliegen. Mit der Annahme des vorliegenden Antrags würde

die Rückfallebene Neuhaus Areal für ein neues Tramdepot nicht entfallen. Um die Bedürfnisse von BERNMOBIL optimal berücksichtigen zu können, wird BERNMOBIL im weiteren Projektverlauf eng einbezogen.

5. Eckwerte Absichtserklärung (Lol)

Die Einwohnergemeinde Bern konnte in der Zwischenzeit mit der Eigentümerin der Grundstücke Bern 6 Gbbl.-Nrn. 1901 und 4684, der Neuhaus AG, eine Absichtserklärung (Letter of Intent) aushandeln. Die Parteien vereinbarten darin, dass sie gemeinsam darauf hinwirken, in absehbarer Zeit einen Rohbaumietvertrag abzuschliessen und exklusiv in ernsthafte Vertragsverhandlungen zu treten mit den folgenden Eckpunkten:

- Der Rohbaumietvertrag wird betreffend das durch die Neuhaus AG zu erstellende Gebäude (Gewerbebaute) auf den Grundstücken Bern 6 Gbbl.-Nrn. 1901 und 4684 abgeschlossen, wobei das Gebäude sich im Rohbau befindet und jede Ebene erschlossen sein muss (zugänglich für Lastwagen);
- Die Stadt Bern mietet von der Neuhaus AG diverse Räumlichkeiten, wobei sich die Gesamtfläche dieser Räumlichkeiten auf 14 600 m² Geschossfläche zzgl. 4 000 m² genutzte Aussenfläche belaufen soll;
- Der Mietzins wird von den Parteien zwischen 1,4 Mio. und 1,5 Mio. Franken pro Jahr festgelegt (Geschossfläche und Aussenfläche). Die Vermieterin ist berechtigt, den Mietzins alle fünf Jahre unter Einhaltung einer Anzeigefrist von mindestens 30 Tagen auf ein beliebiges Monatsende an die Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise anzupassen sowie eine Mietzinsanpassung aufgrund von Mehrleistungen oder wertvermehrenden Investitionen während der Mindestvertragsdauer geltend zu machen;
- Die Mietdauer beträgt 25 Jahre und endet zu diesem Zeitpunkt ohne Kündigung automatisch, wobei als Beginn des Mietvertrags die Übergabe des Mietobjekts bestimmt wird. Die Parteien verpflichten sich, spätestens zwei Jahre vor Ablauf der vereinbarten Dauer in guten Treuen Verhandlungen über eine allfällige Verlängerung des Mietverhältnisses aufzunehmen. Kann bis nach der festen Vertragsdauer noch keine Einigung erzielt werden, so wird das Mietverhältnis übergangsweise als unbefristetes Mietverhältnis weitergeführt, welches jeweils von beiden Parteien unter Berücksichtigung einer zwölfmonatigen Kündigungsfrist auf Ende Juni gekündigt werden kann.

Zum Lol gehört einerseits die Beilage «Zeitplan», in welcher die terminlichen Meilensteine der Projektplanung festgehalten sind sowie die Beilage «Schnittstelle Mieterausbau», welche die Zuständigkeiten für den Grundausbau zwischen den Parteien regelt. Beide Dokumente sind für die Vertragsparteien verbindlich.

Die Ermittlung des Mietzinses, welcher in der Absichtserklärung festgelegt worden ist, basiert auf einer Machbarkeitsstudie für einen Gewerbebau, der durch die Eigentümerin erstellt wurde. Mit der Konkretisierung der Planung (Aufbereitung des Bauprojekts) kann die künftige Mietfläche und damit auch der entsprechende Mietzins definitiv festgelegt werden.

6. Bauliche Massnahmen

Die konzeptionelle Planung seitens Neuhaus AG ist inzwischen abgeschlossen. Zurzeit läuft die Ausschreibung zur Beschaffung von Planerleistungen. Ziel der Neuhaus AG ist es, im Sommer 2022 das entsprechende Baugesuch für den Gewerbebau einzureichen.



Grundriss Erdgeschoss Stand Dezember 2021

Der Gewerbebau der Neuhaus AG bietet die Möglichkeit, im Erd- und ersten Obergeschoss den notwendigen Raumbedarf des TAB (B+U) abzudecken (inkl. Aussenflächen). Die Räumlichkeiten werden wie im Gewerbe üblich ohne Innenausbau vermietet. Nebst dem eigentlichen Rohbau mit statischer Struktur und Gebäudehülle sind die Hausanschlüsse und die Hauptverteilungen (Wärme, Wasser und Strom) innerhalb der Haustechnikzentrale vorhanden. Die Verteilung in den zugemieteten Räumen erfolgt durch die Mieterin. Zu den baulichen Massnahmen gehören auch Umgebungsarbeiten (bspw. Erstellung der Aussenlager, Waschplätze und Salzsilos).

Eine erste Kostenschätzung auf der Basis der Machbarkeitsstudie der Neuhaus AG für den Gewerbebau ergab eine Kostenschätzung für den Mieterausbau inkl. den betroffenen Aussenflächen von rund 15,45 Mio. Franken (Kostengenauigkeit +/- 30 %). Mit der Genehmigung des Projektierungskredits wird im weiteren Projektverlauf die Kostengenauigkeit auf +/- 10 % ermittelt werden.

Die Neuhaus AG will die Realisierung sowie die Vermietung des Gewerbebaus zügig vorantreiben. Dies ist aufgrund der aktuell ungelösten Nachfolgelösung der TAB-Garage am Standort Stöckackerstrasse 50 ab 2025 (siehe auch Ziffer 3.1) auch im Sinne der Stadt. Um dem Terminplan die nötige Priorität einzuräumen, wurde die Beilage Zeitplan als Bestandteil des Lol aufgenommen.

Aufgrund dieser zeitlichen Dringlichkeit, den technischen wie auch wirtschaftlichen Herausforderungen bei der Realisierung eines Werkhofs sowie zur Gewährleistung der Funktionalität des Betriebs soll zusammen mit der Fachstelle Beschaffungswesen eine Freihandvergabe des Planerteams für den Innenausbau inkl. Umgebungsarbeiten geprüft werden.

7. Wirtschaftlichkeit

Die nachfolgenden Ausführungen zur Wirtschaftlichkeit wurden von ISB erarbeitet und beruhen auf unterschiedlichen Parametern. Als Basis für die Berechnungen dienen einerseits die Kostenberechnungen für den Innenausbau (inkl. Umgebungsarbeiten) für das Projekt Neuhaus (+/- 30 %

Kostengenaugigkeit) und andererseits die ermittelten Investitionskosten des Projekts Forsthaus, die zur Sisierung des Projekts führten (Stand März 2019; +/- 25 % Kostengenaugigkeit).

Für die Realisierung des Werkhofs wurden die beiden Standorte Areal Forsthaus und Areal Neuhaus in einen Vergleich gestellt. Dabei wurden die wiederkehrenden Amortisations- und Kapitalfolgekosten sowie die zusätzlich anfallenden Kosten (Lebenszykluskosten für 25 Jahre) beider Standorte abgebildet. Die Zinskosten wurden mit einem Zinssatz von 1,22 % und die Abschreibungen mit 4 % berücksichtigt. Weitere Aufwände wie Mietkosten (am Standort Areal Neuhaus wurde mit dem Betrag von 1,5 Mio. Franken pro Jahr gerechnet, um den möglichen Maximalbetrag zu erhalten) sowie Unterhalts- und Nebenkosten (anhand von Kennwerten) wurden mitberücksichtigt.

Aus Sicht der quantitativen Bewertung ist der Standort Areal Neuhaus klar im Vorteil. Über die Gesamtlaufzeit von 25 Jahren belaufen sich die geschätzten Gesamtkosten (Kostengenaugigkeit +/- 30 %) beim Werkhof auf dem Areal Neuhaus auf 65,5 Mio. Franken. Beim Areal Forsthaus wird mit Gesamtkosten von 102,5 Mio. Franken gerechnet (Kostengenaugigkeit +/- 25 %).

Weitere qualitative Vorteile bei einer Zumiete sind die kürzere Vorlaufzeit bis zum Bezug und die Flexibilität, die ein Mietmodell gewährt, sollte sich der Bedarf bei Ablauf der Mietdauer verändert haben. Durch die Zentralisierung am Standort «Areal Neuhaus» können die nicht mehr benötigten Flächen (Forsthaus, Freiburgstrasse) einer neuen Nutzung zugeführt werden. Zudem entfallen die Mietkosten für den Standort Stöckackerstrasse.

8. Kosten und Finanzierung bauliche Massnahmen

8.1 Projektierungskredit

Für die weitere Planung sowie zur Ermittlung der effektiven Baukosten (Kostengenaugigkeit +/- 10 %) wie beispielsweise die elektronischen Installationen, die Wärme- und Luftverteilung im Haus, den Einbau von Sanitäranlagen, Boden- und Wandbelägen oder die Anpassung der Räume an spezifische Anforderungen des TAB beantragt der Gemeinderat einen Projektierungskredit in der Höhe von 1,9 Mio. Franken gemäss nachfolgender Kostenaufteilung:

Honorare Projektierung (Planung, Fachcontrolling, Spezialist*innen)	Fr.	1 500 000.00
Nebenkosten (Bauherrenleistungen, Bewilligungen, Gebühren)	Fr.	300 000.00
Reserve	Fr.	100 000.00
Total Projektierungskredit	Fr.	1 900 000.00

*Kostenstand nach Baupreisindex BFS (Hochbau Espace Mittelland) Okt. 2021: 104.6 Punkte (Basis 2010), MwSt. inbegriffen

Dieser Projektierungskredit ist später in den Baukredit aufzunehmen.

8.2 Anlagekosten

Die Kosten für den Innenausbau inkl. der Umgebungsarbeiten des Werkhofs werden auf rund 15,45 Mio. Franken geschätzt (Kostengenaugigkeit +/- 30 %).

BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	Fr.	100 000.00
BKP 2	Gebäudekosten	Fr.	7 000 000.00
BKP 3	Betriebseinrichtungen	Fr.	1 950 000.00
BKP 4	Umgebung	Fr.	950 000.00
BKP 5	Baunebenkosten (inklusive Honorare und Reserven)	Fr.	4 000 000.00
BKP 9	Ausstattung	Fr.	1 450 000.00
Total Anlagekosten (ohne Kostendachzuschlag)		Fr.	15 450 000.00

Damit der Standort Neuhaus als Rückfallebene für BERNMOBIL bestehen bleiben kann, wird in der Projektierung eine Aufwärtskompatibilität (statisch, konstruktiv und betrieblich) für die potenziellen Betriebsimmobilien von BERNMOBIL geprüft (siehe Ziffer 4). Allfällige Mehrkosten, um die Aufwärtskompatibilität zu gewährleisten, würden, falls der Standort Bodenweid nicht umgesetzt werden kann, im Baukredit aufgenommen. Da zum aktuellen Zeitpunkt einerseits offen ist, ob diese Massnahme überhaupt umgesetzt werden muss und andererseits eine hohe Kostenunsicherheit besteht, wurden diese Kosten in den bisher geschätzten Baukosten von 15.54 Mio. Franken nicht berücksichtigt. Auch wenn aufgrund dieser Massnahme Mehrkosten entstehen, ändert sich nichts daran, dass die Variante Zumiete Neuhaus Areal für den neuen Werkhof aus Kosten- und Effizienzgründen die beste Variante bleibt.

8.3 Wiederkehrende Amortisations- und Kapitalfolgekosten

Der Projektierungskredit wird später 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. Die Folgekosten des Gesamtprojekts werden im Baukreditantrag aufgezeigt.

8.4 Raum- und Nebenkosten

Die Raum- und Nebenkosten werden später im Baukreditantrag detailliert aufgezeigt.

9. Weiteres Vorgehen und Termine

Die Absichtserklärung «Letter of Intent» mit der Neuhaus AG wurde vorbehaltlich der Genehmigung des Projektierungskredits «Zumiete und Innenausbau Werkhof TAB» durch den Stadtrat abgeschlossen. Mit der Genehmigung dieses Antrags wird die Projektierung für den Innenausbau (inkl. Umgebungsarbeiten) seitens Stadt im Sommer 2022 gestartet. Bis zu diesem Zeitpunkt will die Neuhaus AG ein bewilligungsfähiges Bauprojekt haben, damit im Sommer das Baubewilligungsverfahren gestartet werden kann. Die Neuhaus AG plant den Bau des Gewerbebaus voraussichtlich 2024.

Die künftigen Meilensteine in diesem Geschäft können aktuell wie folgt festgelegt werden:

Start Projektierung	Sommer 2022
Gemeinderatsbeschluss Mietvertrag/Baukredit	3. Quartal 2023
Stadtratsbeschluss Mietvertrag/Baukredit	Februar 2024
Volksabstimmung Mietvertrag/Baukredit	Juni oder Nov. 2024
Baustart Innenausbau (inkl. Umgebungsarbeiten)	3. Quartal 2025
Bezug	3. Quartal 2026

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend TAB Forsthaus: Neubau Werkhof Forsthaus: Abschreibung Kredit «Neubau Werkhof Forsthaus» und Mietlösung auf dem Areal Neuhaus; Projektierungskredit
2. Er genehmigt einen Projektierungskredit in der Höhe von 1,9 Mio. Franken zulasten der Investitionsrechnung, Konto PB22-003. Dieser Projektierungskredit ist später in den Baukredit aufzunehmen.

3. Er genehmigt die sofortige ausserplanmässige Abschreibung (Fr. 1 945 460.79) der aufgelaufenen Projektierungskosten des vom Stadtrat mit SRB 2019-27 vom 31. Januar 2019 bewilligten Projektierungskredits von 6,7 Mio. Franken zu Lasten der Investitionsrechnung Konto PB10-022 und erhöht hierfür das Globalbudget 2022 von Immobilien Stadt Bern (Dienststelle 620) mittels Nachkredit um Fr. 1 945 460.79 von Fr. 9 572 619.06 (Aufwandüberschuss) auf Fr. 11 518 079.85. Der Gemeinderat wird mit der Erstellung der Kreditabrechnung beauftragt.
4. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug dieses Beschlusses beauftragt.

Bern, 16. März 2022

Der Gemeinderat