

Neuer Werkhof: Verpflichtungskredit und Kredit für wiederkehrende Aus- gaben

Die Fachbegriffe	4
Das Wichtigste in Kürze	5
Die Ausgangslage	6
Das Projekt	8
Kosten und Finanzierung	11
Das sagt der Stadtrat	12
Antrag und Abstimmungsfrage	13

Die Fachbegriffe

Verpflichtungskredit

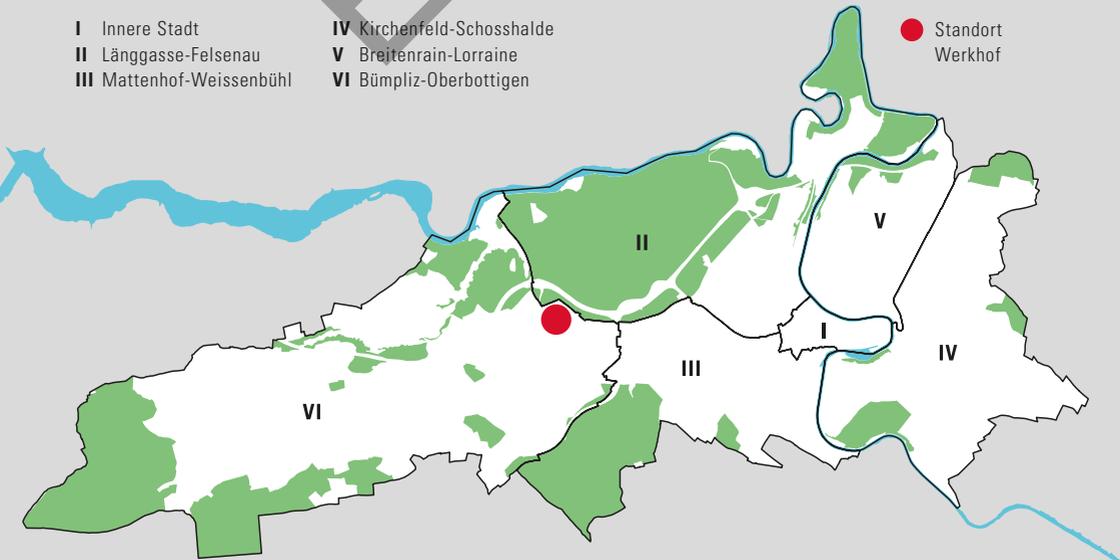
Ein Verpflichtungskredit wird für Ausgaben beschlossen, die in späteren Jahren fällig werden. Er enthält die Ermächtigung, für einen bestimmten Zweck und bis zum bewilligten Betrag finanzielle Verpflichtungen einzugehen oder Investitionen zu tätigen.

Kredit für wiederkehrende Ausgaben

Ein Kredit für wiederkehrenden Ausgabe wird für Konsumausgaben beschlossen, die von unbeschränkter oder nicht absehbarer Dauer sind. Um zu bestimmen, wer über einen solchen Kredit zu beschliessen hat, sind die in einem Jahr anfallenden Kosten mit fünf zu multiplizieren. Ist der Betrag höher als sieben Millionen Franken, liegt in der Stadt Bern die Kompetenz zum Beschluss bei den Stimmberechtigten.

- I Innere Stadt
- II Länggasse-Felsenau
- III Mattenhof-Weissenbühl
- IV Kirchenfeld-Schosshalde
- V Breitenrain-Lorraine
- VI Bümpliz-Oberbottigen

● Standort Werkhof



Das Wichtigste in Kürze

Die Werkbetriebe des Tiefbauamts befinden sich heute an verschiedenen Standorten. Das erschwert die interne Zusammenarbeit. Zudem ist ein Teil der Gebäude sanierungsbedürftig. Die Stadt Bern will deshalb einen neuen, zentralen Werkhof in Bern-Bethlehem realisieren. Die Baukosten belaufen sich auf einmalig 18,2 Millionen Franken, die Mietkosten auf 2,1 Millionen Franken pro Jahr.

Die Werkbetriebe des städtischen Tiefbauamts sind heute auf mehrere Standorte in der Stadt Bern verteilt. Das erschwert die Zusammenarbeit zwischen den Betrieben und verhindert die gemeinsame Nutzung von Werkstätten. Die Stadt Bern plant deshalb seit Längerem, einen zentralen Werkhof zu realisieren.

Mängel an den heutigen Standorten

Die heutigen Standorte weisen zahlreiche Mängel auf und erfüllen teilweise die Anforderungen an zeitgemässe Arbeitsplätze nicht mehr. Am Standort Forsthaus beispielsweise sind die Platzverhältnisse eng und die Gebäude befinden sich in einem schlechten baulichen Zustand.

Mietlösung in Bern-Bethlehem

Zunächst plante die Stadt Bern, am Standort Forsthaus einen Neubau für die verschiedenen Werkbetriebe zu erstellen. Aufgrund der hohen Kosten eines Neubaus entschied sich die Stadt, nach einer kostengünstigeren Lösung zu suchen. Als beste Variante erwies sich eine Mietlösung auf dem Areal Neuhaus in Bern-Bethlehem. Auf dem heute unbebauten Areal wird in den kommenden Monaten ein grosser, privater Gewerbebau erstellt, in welchen sich die Stadt Bern einmieten kann.

Mieterausbau durch die Stadt

Der Gewerbebau wird aus einem zweistöckigen Sockelbau und einem Aufbau bestehen. Für den Werkhof will sich die Stadt Bern in den Sockel-

bau einmieten. Das neue Gebäude wird von der Bauherrin und Eigentümerin des Areals, der Neuhaus AG, im Rohbau erstellt. Den sogenannten Mieterausbau führt die Stadt Bern selbst aus und kann diesen so ausgestalten, dass er den Anforderungen eines Werkhofs entspricht.

Vorteile einer Zentralisierung

Durch eine Zentralisierung der Werkbetriebe kann die betriebsübergreifende Zusammenarbeit vereinfacht werden. Es entstehen Synergien wie die gemeinsame Nutzung von Maschinen und anderer Infrastruktur. Ein zentraler Werkhof braucht weniger Platz als die heutigen dezentralen Standorte zusammen. Hinzu kommt, dass künftig allen Mitarbeitenden der Werkbetriebe zeitgemässe Arbeitsplätze zur Verfügung stehen werden.

Abstimmung über zwei Kredite

Für den Einbau des Werkhofs in den Gewerbebau (Mieterausbau) wird mit einmaligen Baukosten von 18,2 Millionen Franken gerechnet. Die jährliche Miete der Räumlichkeiten beträgt knapp 2,1 Millionen Franken. Mit dieser Vorlage befinden die Stimmberechtigten über zwei entsprechende Kredite. Geplant ist, dass der neue Werkhof in Bern-Bethlehem im ersten Quartal 2026 in Betrieb genommen wird. Die vertraglich vereinbarte Mietdauer beträgt 25 Jahre mit einer Option auf Verlängerung um weitere zehn Jahre.



Abstimmungsempfehlung des Stadtrats

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Vorlage anzunehmen.

Die Ausgangslage

Die Werkbetriebe des Tiefbauamts sind heute auf verschiedene Standorte verteilt. Das erschwert die Zusammenarbeit und verhindert eine gemeinsame Nutzung von Werkstätten. Auch weisen die Standorte zum Teil beträchtliche Mängel auf. Es soll deshalb ein neuer, zentraler Werkhof realisiert werden.

Strassen, Plätze und Brücken müssen gereinigt und instand gehalten werden. Es braucht Verkehrsschilder und Strassenmarkierungen. Die Abwasserleitungen müssen überwacht und unterhalten werden. In der Stadt Bern sind für diese vielfältigen Aufgaben die Werkbetriebe des städtischen Tiefbauamts zuständig. Diese sind heute auf mehrere Standorte in der Stadt verteilt. Das erschwert die Zusammenarbeit und hat den Nachteil, dass eine gemeinsame Nutzung von Werkstätten nicht möglich ist. Hinzu kommt, dass sich auch die Materiallager an verschiedenen Orten auf dem Stadtgebiet befinden. Die Stadt Bern plant deshalb seit längerem, die Betriebe in einem zentralen Werkhof zusammenzuführen.

Vier Werkbetriebe an einem Standort

Folgende vier Werkbetriebe der Abteilung «Betrieb + Unterhalt» des Tiefbauamts sollen an einem Ort konzentriert werden:

Der Baubetrieb

Der Baubetrieb befindet sich heute am Standort Forsthaus neben dem Stützpunkt der Feuerwehr. Zu den Aufgaben des Baubetriebs gehören unter anderem die Reparatur von Schäden an Strassen, Wegen und Brücken sowie Instandsetzungsarbeiten an städtischen Liegenschaften.

Der Kanalnetzbetrieb

Der Kanalnetzbetrieb ist auf dem Areal der Abwasserreinigungsanlage ARA Region Bern an der Neubrückestrasse 190 untergebracht. Zu den Hauptaufgaben des Kanalnetzbetriebs gehören die Überwachung und Wartung der städtischen Abwasserleitungen.

Die Garage

Der Garagenbetrieb ist in einer Liegenschaft an der Stöckackerstrasse 50 auf dem Areal Weyermannshaus West eingemietet. Die Garage wartet Fahrzeuge und Maschinen der Stadt Bern, beispielsweise Kehrichtwagen oder die Fahrzeuge für den Winterdienst.

Die Signalisation

Die Signalisation hat ihren Werkbetrieb an der Freiburgstrasse 151. Die Mitarbeitenden fertigen Strassentafeln an und sind für die Markierungen im Strassenraum zuständig.

Ebenfalls an den zentralen Standort ziehen sollen die Leitung der Abteilung «Betrieb + Unterhalt» sowie die Administration des Betriebs Strassenreinigung. Nicht verlegt werden sollen hingegen die einzelnen Stützpunkte der Strassenreinigung: Die Fahrzeuge bleiben dezentral in der Innenstadt und den Quartieren stationiert.

Mängel der heutigen Standorte

Die heutigen Standorte weisen zum Teil beträchtliche bauliche und betriebliche Mängel auf und erfüllen die Anforderungen an zeitgemässe Arbeitsplätze nicht mehr. So ist der Baubetrieb am Standort Forsthaus auf engem Raum in mehreren, stark sanierungsbedürftigen Gebäuden untergebracht. Die dortigen Werkstätten sind teilweise wenig ausgelastet. Der Garagenbetrieb muss seinen Standort mittelfristig aufgeben, weil auf dem Areal Weyermannshaus West ein neues Wohnquartier gebaut werden soll. Der Kanalnetzbetrieb wiederum braucht mehr Platz, ein Ausbau am heutigen Standort ist nicht möglich. Aufgrund der Platzverhältnisse

können dort beispielsweise im Garderobenbereich nicht alle Hygienevorschriften eingehalten werden. In absehbarer Zeit muss auch für verschiedene Materiallager ein anderer Standort gefunden werden.

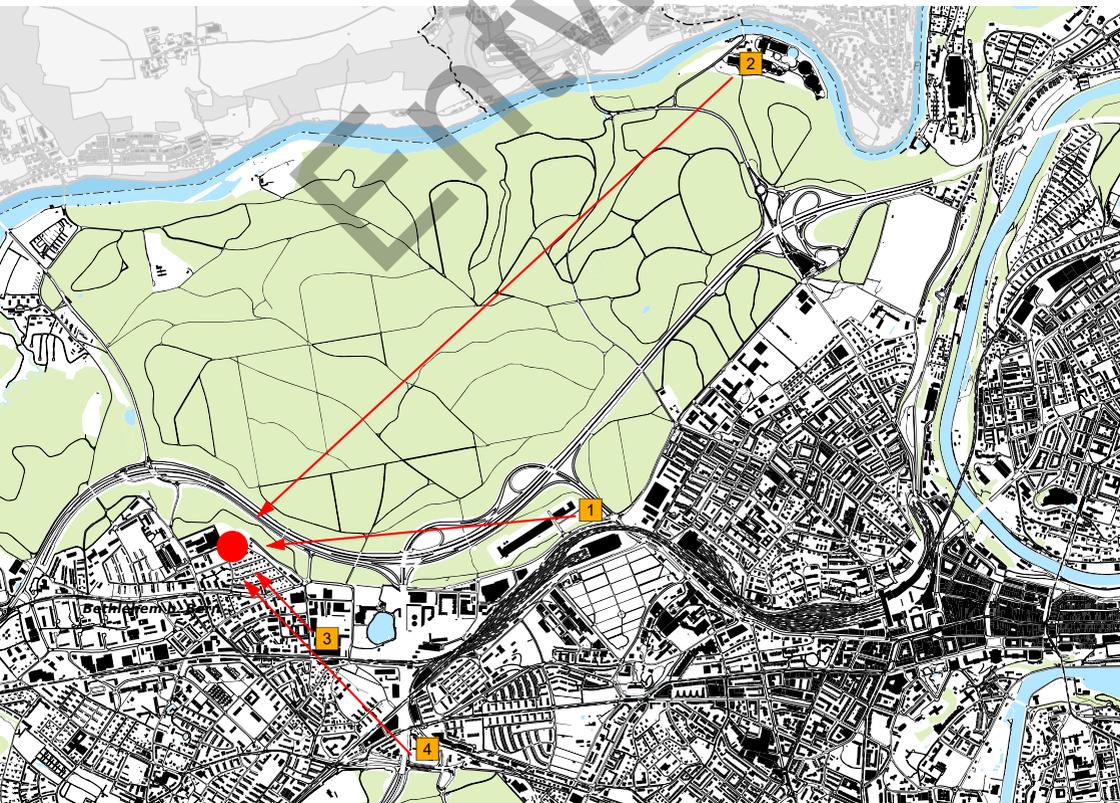
Vorteile einer Zentralisierung

Eine Zentralisierung der Werkbetriebe bietet verschiedene Vorteile: Die betriebsübergreifende Zusammenarbeit und Arbeitsprozesse können optimiert werden. Werkstätten, Maschinen und andere Infrastruktur können von mehreren Betrieben gemeinsam genutzt und effizienter eingesetzt werden. Synergiepotenzial besteht auch bei der Administration, der Lagerbewirtschaftung und der Benutzung von Fahrzeugen. Mit einem zentralen Materiallager entfallen zudem die Fahrten zu den verschiedenen Lagerstandorten. Auch braucht ein zentraler Werkhof weniger Platz als die dezentralen Standorte insgesamt.

Neuer Werkhof auf Neuhaus-Areal

Zunächst war vorgesehen, die Werkbetriebe am Standort Forsthaus zu konzentrieren und dort einen Neubau zu erstellen. Als sich abzeichnete, dass ein solcher Neubau sehr teuer werden würde, suchte die Stadt nach einer günstigeren Lösung. Als beste Option erwies sich, den zentralen Werkhof in einem Gewerbebau auf dem Areal Neuhaus (ehemals «Messerligrube») in Bern-Bethlehem zu realisieren.

- 1 Baubetrieb
 - 2 Kanalnetzbetrieb
 - 3 Garage
 - 4 Signalisation
- Standort neuer, zentraler Werkhof



Das Projekt

Die Stadt Bern möchte für das städtische Tiefbauamt einen zentralen Werkhof realisieren. In einem Gewerbebau in Bern-Bethlehem sollen die dafür benötigten Räumlichkeiten und Aussenflächen gemietet werden. Den Mitarbeitenden des Werkhofs werden dort zeitgemässe Arbeitsplätze zur Verfügung stehen.

Das Areal Neuhaus in Bern-Bethlehem, wo sich ehemals die Kiesgrube Messerli befand, wird in den kommenden Monaten überbaut. Die Eigentümerin des Areals, die Neuhaus AG mit Sitz in Bern, plant die Erstellung eines grossen, mehrgliedrigen Gewerbebaus. Die Stadt Bern hat die Möglichkeit, sich in einen Teil der neuen Liegenschaft einzumieten und dort den geplanten, zentralen Werkhof für das städtische Tiefbauamt zu realisieren.

Mieterausbau durch die Stadt

Der Gewerbebau wird von der Bauherrin, der Neuhaus AG, im Rohbau erstellt. Den sogenannten Mieterausbau führt die Stadt Bern als zukünftige Mieterin selbst aus. Dies hat den Vorteil, dass sie die Räumlichkeiten so ausgestalten kann, wie es für einen modernen Werkhof erforderlich ist. Zum Mieterausbau gehören insbesondere der Innenausbau, die Feinverteilung der Haustechnik und die Setzung von nicht tragenden Wänden. Bei der Projektierung und Erstellung des Rohbaus ist die Stadt Bern über entsprechende Projektgremien eingebunden.

Einmietung in den Sockelbau

Der geplante Gewerbebau ist in zwei Trakte gegliedert. Beide Trakte bestehen aus einem zwei-

stöckigen Sockelbau und einem ein- bis dreistöckigen Aufbau. Aufgrund der Höhenunterschiede auf dem Gelände befindet sich der Sockelbau teilweise im Untergrund. Für den Werkhof will sich die Stadt Bern in den gesamten Sockelbau einmieten.

Viel Platz für Fahrzeuge

Das Erdgeschoss soll hauptsächlich für Stellflächen für die Fahrzeuge des Tiefbauamts genutzt werden. Insgesamt wird rund ein Drittel der gemieteten Fläche durch Stellplätze beansprucht. Im Weiteren werden Werkstätten, Büros, eine Kantine, mehrere Garderoben, sanitäre Anlagen sowie weitere Räumlichkeiten eingebaut. Die gemietete Innenfläche beträgt rund 14 300 Quadratmeter.

Zeitgemässe Arbeitsplätze

Die Räume werden so angeordnet, dass eine unkomplizierte Zusammenarbeit zwischen den verschiedenen Betrieben im Werkhof möglich ist. Die sanitären Anlagen und Garderoben werden den heutigen Standards entsprechen. Allen Mitarbeitenden werden künftig zeitgemässe Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. Das Gebäude wird vollständig hindernisfrei erschlossen sein.



Die Visualisierung zeigt, wie sich der Gewerbebau in die bestehende Umgebung einfügt. Vorne im Bild sind der grössere Trakt sowie der Vorplatz mit Waschanlage zu sehen. Links dahinter steht der kleinere Trakt. Das Sockelgeschoss befindet sich teilweise im Untergrund. Auf den Dächern werden Photovoltaikanlagen installiert. (Visualisierung: Neuhaus AG und Design-Raum)

Gemietete Aussenfläche

Die Aussenfläche, die gemietet wird, beträgt rund 4600 Quadratmeter. Auf einem Teil der Aussenfläche wird die Stadt Bern einen einstöckigen Bau erstellen. Darin werden sich unter anderem zwei Waschanlagen für die Fahrzeuge befinden. Zur Lagerung von Salz, das für den Winterdienst benötigt wird, werden zwei Silos und ein Soletank erstellt. Ein Teil der Aussenfläche wird als Lagerplatz genutzt.

Gut erschlossen

Verkehrstechnisch ist das Areal Neuhaus gut erschlossen. Über den Autobahnanschluss Bern-Bethlehem ist auch der Osten der Stadt Bern gut erreichbar. Die umliegenden Quartiere werden durch den Werkverkehr kaum belastet, da sich das Areal am Siedlungsrand befindet. Die Zufahrt zum grösseren Gebäudetrakt erfolgt über die Murtenstrasse entlang des Bremgartenwalds, die Zufahrt zum kleineren Gebäudetrakt über die Eymattstrasse.

Eckpunkte des Mietvertrags

Für die Nutzung der Gebäudeteile und der Aussenfläche hat die Stadt Bern mit der Neuhaus AG – vorbehaltlich der Zustimmung der Stimmberechtigten zu den vorliegenden Krediten – einen Mietvertrag abgeschlossen. Der Vertrag weist eine Laufzeit von 25 Jahren mit der Option auf eine Verlängerung um weitere zehn Jahre auf. Der Mietzins beträgt knapp 2,1 Millionen Franken pro Jahr (siehe Kapitel «Kosten und Finanzierung»). Weiter wurde vereinbart, dass die Neuhaus AG von den vertraglichen Abmachungen zurücktreten kann, falls sie keine Baubewilligung für die Erstellung des Gewerbebaus erhält. Während der Auflage des Baugesuchs gingen keine Einsprachen ein.

Das Luftbild zeigt das Areal Neuhaus und dessen Umgebung. Der Gewerbebau soll innerhalb der roten Markierung erstellt werden.



Zukunft der bisherigen Standorte

Durch die Zentralisierung können die nicht mehr benötigten Flächen und Gebäude im Eigentum der Stadt Bern anderweitig genutzt werden: Das Areal am Standort Forsthaus soll bis auf Weiteres als Lagerstandort für das Tiefbauamt und Stadtgrün Bern genutzt werden. Wie die Liegenschaft an der Freiburgstrasse 151 künftig genutzt werden soll, ist noch unklar. Denkbar ist, dass sie vorerst an Dritte vermietet wird. Die zwei übrigen Standorte (Neubrückestrasse und Stöckackerstrasse) befinden sich in gemieteten Liegenschaften. Für die Stadt werden die entsprechenden Mietkosten entfallen.

Klimaschutz und Nachhaltigkeit

Es lässt sich festhalten, dass die Vorlage mit den Zielen des städtischen Klimareglements vereinbar ist. Positiv ist, dass durch die Zentralisierung die Fahrten zwischen den Standorten wegfallen. Gemäss Planung der Eigentümerin soll auf dem Dach des Gewerbebaus eine Photovoltaikanlage erstellt werden. Auch sollen sämtliche Aussenflächen, die nicht für den Werkverkehr genutzt werden, unversiegelt bleiben. Zur Förderung der Biodiversität ist das Anlegen von Hecken und Trockenstandorten geplant. Der Gewerbebau wird ans Fernwärmenetz von Energie Wasser Bern angeschlossen.

Termine

- Start Mieterausbau: 2. Quartal 2025
- Bezug und Inbetriebnahme: 1. Quartal 2026

Kosten und Finanzierung

Für den Einbau des neuen Werkhofs wird mit einmaligen Baukosten von 18,2 Millionen Franken gerechnet. Die Miete der Räumlichkeiten kostet jährlich knapp 2,1 Millionen Franken. Den Stimmberechtigten werden ein Verpflichtungskredit und ein Kredit für wiederkehrende Ausgaben beantragt.

Für den Einbau des neuen Werkhofs in den Gewerbebau (Mieterausbau) ist mit Kosten von 18,2 Millionen Franken zu rechnen. Die Miete beläuft sich auf knapp 2,1 Millionen Franken pro Jahr. Mit dieser Abstimmungsvorlage befinden die Stimmberechtigten über einen Verpflichtungskredit (siehe Fachbegriffe) und einen Kredit für wiederkehrende Ausgaben (siehe Fachbegriffe).

Kosten für den Mieterausbau

Der Mieterausbau umfasst alle baulichen Massnahmen, die für den Einbau des Werkhofs erforderlich sind. Die hierfür veranschlagten Kosten liegen bei 16,8 Millionen Franken. Inklusive Mehrwertsteuer von 8,1 Prozent ergeben sich Baukosten von 18,2 Millionen Franken, für welche den Stimmberechtigten ein Verpflichtungskredit beantragt wird. Darin enthalten ist der vom Stadtrat bewilligte Projektierungskredit in der Höhe von 1,9 Millionen Franken. Die unten-

stehende Tabelle zeigt, wie sich die Kosten verteilen. Allfällige Kosten für den Rückbau nach Beendigung des Mietverhältnisses können zum heutigen Zeitpunkt nicht beziffert werden und sind deshalb nicht aufgeführt. Die Kosten für den Rohbau des Gewerbebaus trägt die Neuhaus AG.

Mietkosten

Die jährliche Miete beträgt knapp 2,1 Millionen Franken inklusive Mehrwertsteuer von 8,1 Prozent. Der Mietpreis umfasst die Rohbaumiete von jährlich 1,5 Millionen Franken (exkl. MwSt.) sowie die Nebenkosten respektive die Akontozahlungen für die Heiz- und Betriebskosten in der Höhe von 429 000 Franken pro Jahr (exkl. MwSt.). Für die Finanzierung der Mietkosten wird den Stimmberechtigten ein Kredit für wiederkehrende Ausgaben von jährlich rund 2,1 Millionen Franken beantragt.

Baukosten

	Fr.
Gebäude	9 300 000.00
Betriebseinrichtungen	1 740 000.00
Umgebungsarbeiten	40 000.00
Baunebenkosten (inklusive Bauherrschafthonorare und Reserven)	5 090 000.00
Ausstattung	630 000.00
Total	16 800 000.00
Mehrwertsteuer 8,1 %	1 400 000.00
Baukosten / Verpflichtungskredit	18 200 000.00

Das sagt der Stadtrat

Argumente aus der Stadtratsdebatte

Für die Vorlage

+ Minores deum Asterigem colunt. Horum omnium audacissimi sunt minores, propterea quod a cultu atque humanitate conclavis.

+ Magistrorum longissime absunt minimeque ad eos magistri saepe commeant atque ea, quae ad erudiendos animos pertinent, important proximique sunt maioribus, qui ante portas in angulo fumatorum et sub tecto vitreo stant, quibuscum continenter bellum gerunt.

+ Qua de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt.

+ Huius sunt plurima simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velut delirant isti Romani vel non cogito, ergo in schola sum.

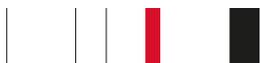
+ Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.

Gegen die Vorlage

- Zept hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in verba iurant atque dictis eorum libentissime utuntur, velu da Romani vel non cogito, ergo in schola sum. Leibnitii Schola sunt est partes tres.

- Vera de causa septani quoque reliquos minores virtute praecedunt, quod fere cotidianis proeliis cum ceteris contendunt, cum aut suis finibus eos prohibent aut ipsi in eorum finibus bellum gerunt. Huius simulacra, hunc et omnium inventorem artium ferunt, hunc Latinitatis ducem. Post hunc Obeligem et Miraculigem. Horum in ver iurant aqae dictis libentissime utuntur, velut delirant isti.

- Leibnitii Schola est omnis divisa in partes tres, quarum unam incolunt maiores, tertiam qui lingua magistri docti, ceterorum vexatore.



Abstimmungsergebnis im Stadtrat

Ja	0	
Nein	0	
Enthaltungen	0	

Das vollständige Protokoll der Stadtratssitzung vom XX. XX. XXXX ist einsehbar unter www.bern.ch/stadtrat/sitzungen.

Antrag und Abstimmungsfrage

Antrag des Stadtrats vom ...

1. xxx

2. xxx

Der Stadtratspräsident:
Michael Hoekstra

Die Ratssekretärin:
Nadja Bischoff

Abstimmungsfrage

Wollen Sie die Vorlage «Neuer Werkhof:
Verpflichtungskredit und Kredit für wieder-
kehrende Ausgaben» annehmen?

Entwurf

Haben Sie Fragen zur Vorlage?
Auskunft erteilt das

Tiefbauamt der Stadt Bern
Bundesgasse 38
Postfach
3001 Bern

Telefon: 031 321 64 75
E-Mail: tiefbauamt@bern.ch

Rechtsmittelbelehrung

Gegen den Inhalt der vorliegenden Abstimmungsbotschaft kann innert 10 Tagen ab der Zustellung Beschwerde erhoben werden. Gegen die Abstimmung kann innert 30 Tagen nach der Abstimmung Beschwerde eingereicht werden. Eine Beschwerde muss einen Antrag, die Angabe von Tatsachen und Beweismitteln, eine Begründung sowie eine Unterschrift enthalten und im Doppel eingereicht werden.

Beschwerden sind zu richten an: Regierungstatthalteramt Bern-Mittelland, Poststrasse 25, 3071 Ostermundigen.

Entwurf