

Stadtrat

Bericht und Antrag

Datum SR-Sitzung: 18. Mai 2026
Direktion: Baudirektion
Ressort: Hochbau und Umwelt
Verfasser: Stefan Burkhardt
Version: GRB: 2026-3504 / 23. März 2026

Antrag Provisorium Neumatt

I. Bericht

Aufgrund fehlender Schulräume und steigender Schülerzahlen in der Primarschule Neumatt ist die Volksschule auf das Schuljahr 2026/27 (Sommer 2026) dringend auf zusätzlichen Schulraum angewiesen. Der Mehrbedarf resultiert aus Zuzügerfamilien der neuen Überbauung Burgermatte und der Verzögerung bei der Umsetzung des «Neubau Baufeld C» am heutigen Standort des Kindergartens II und der Tagesschule Neumatt. Diese können erst zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden, da die komplexen Anforderungen des Überbauungsplanes eingehalten werden müssen. Hierfür war ein Landabtausch mit dem Kanton erforderlich. Die Vertragsabschlüsse sind kurz vor der Vervollständigung. Behelfsmässig und provisorisch konnten Ausweichlösungen im Schulhaus Schlossmatt und in der Tagesschule Neumatt eingerichtet werden. Eine Lösung auf dem Neumattareal zum Sommer 2027 ist nun aber unabwendbar.

Es besteht die Möglichkeit eine Übergangslösung als Holzbau zu erstellen. Diese beinhaltet vier flexibel nutzbare Räume (inkl. Gruppenraum, Toiletten etc.) und kann auf dem Hartplatz der Schulanlage erstellt werden.

Der Vorschlag eines Holzbaus per August 2026 wurde in einem ersten Antrag zu Händen des Gemeinderats am 01.12.2025 aufgrund der Kosten und des zu knappen Zeitplans abgelehnt. Der Gemeinderat erteilte den Auftrag zur Überarbeitung des Antrags mit der Umsetzung eines Containerprovisoriums. Die Bedingungen, um ein Containerprovisorium umsetzen zu können, müssen im Rahmen eines ordentlichen Baugesuchs geklärt werden.

Die nun vorliegende Containervariante sieht vier als Klassenraum oder Kindergarten nutzbare Räume auf zwei Etagen vor. Die Haupträume verfügen über eine Fläche von jeweils rund 66m². Hinzu kommen je Etage ein Gruppenraum mit jeweils 17 m² sowie ein Putzraum und die vorgeschriebenen WC-Anlagen.

Die Vorgabe der Nutzerschaft war, diese Räume auf dem Hartplatz Richtung Grünfläche vorzusehen. Hier bestehen weitreichende Einschränkungen baurechtlicher Art, weshalb die Positionierung des Gebäudes sehr herausfordernd ist. Es ist ein Waldabstand einzuhalten, es ist Rücksicht auf den geschützten Bestand (k-Objekt) zu nehmen und es ist auf dem Hartplatz eine Spielfläche für die nahegelegene Wohnbebauung freizuhalten. Gemäss Vorabklärungen wird ein Gebäude nur unter Auflagen bewilligt werden können. Eine der massgeblichen Auflagen wird eine Befristung der möglichen Nutzung sein. Aus diesem Grund wurde für das Provisorium eine für fünf Jahre zu nutzende Containeran-

lage kalkuliert. Es ist ausserdem unsicher, ob die Baubewilligung termingerecht erwirkt und eine rechtzeitige Lieferung der Anlage erreicht werden kann.

Kosten

Die erforderlichen Arbeiten setzen sich aus folgenden Bestandteilen zusammen:

1. Bauvorbereitung

Planung (Baugesuch, Bauleitung etc.)	CHF	80'000
Baustelleninstallation Baumeister (Kran, Bau-WC, Baustromprov., Baupiste, Demontage Velounterstand, allg. Arbeiten zum Schutz Bestandsbau etc.)	CHF	15'000
Werkleitungen (Grabarbeiten Werkleitungen, erstellen Werkleitungen)	CHF	50'000
Foundation	CHF	20'000
Lieferung u. Montage Container	CHF	230'000
Umgebung (Instandstellung Umgebung, Aussenraumgestaltung KiGa)	CHF	70'000
Nebenkosten, Reserve	CHF	60'000
MWST	CHF	42'525
Rundung	CHF	<u>2'475</u>

Total **CHF 570'000**

2. Gebäudekosten

Für die Anlage wurde ein Mietmodell kalkuliert. Hier fallen pro Monat, bei einer Mietdauer von 5 Jahren, **CHF 13'250.00 inkl. MWST** an.

3. Möbliering

Für die Möbliering der drei Klassenzimmer und des Kindergartens werden **CHF 145'000 inkl. MWST** vorgesehen.

4. Demontage und Abtransport Containeranlage (nach Nutzungsende)

Für die Demontage und Abtransport der Anlage wird nach Mietende eine Pauschale von **CHF 180'000.00** inkl. MWST fällig.

5. Rückbauarbeiten

Neben der Containeranlage, für die zur Demontage eine Baupiste benötigt wird, müssen div. Rückbauten wie Leitungen, Fundamente, Umgebungsarbeiten etc. durchgeführt werden. Die Kosten hierfür werden mit **CHF 80'000.00** kalkuliert.

Zusammenstellung der Gesamtkosten

Für die Umsetzung eines Provisoriums als Containerlösung ergeben sich somit:

Bauvorbereitung	CHF	570'000
Gebäudekosten (Miete 5 Jahre)	CHF	795'000
Möbliering	CHF	145'000
Demontage Container	CHF	180'000
Rückbauarbeiten	CHF	80'000

Total Containeranlage, 5 Jahre

CHF 1'770'000

Die Arbeiten müssen nach Bewilligung durch den Stadtrat ausgeschrieben und submittiert werden. Für die angegebenen Kosten gilt daher: Stand 17.12.2025 (Musterofferte), Kostengenauigkeit $\pm 15\%$. Die Kosten verstehen sich ohne Unterhalts- und Betriebsaufwand.

Alternative Holzbau

Containerprovisorien stehen aus verschiedenen Gründen in der Kritik. Neben der schlechten CO₂-Bilanz bei Herstellung und Entsorgung, sind sie auch raumklimatisch gegenüber einem modernen Holzbau im Nachteil. Dichte Metall- und Kunststoffmaterialien verhindern einen natürlichen Feuchtigkeits- und Luftaustausch. Zudem ist die Raumakustik wegen der konstruktionsbedingt glatten Oberflächen oft problematisch.

Hinzu kommen eine eingeschränkte Ästhetik und auch weniger flexible Möglichkeiten in der Raumgestaltung. Das limitierte Container-Mass gibt Raumgrössen, Raumhöhen sowie zulässige Fensteröffnungen vor. Demgegenüber steht die oftmals schnelle Verfügbarkeit dieser Provisorien.

Mit Blick auf die Schaffung von zeitgemässen Schulräumen und der Vorgabe einer nachhaltigen, CO₂-neutralen Architektur - wie sie in dem aktuellen Legislaturplan 25/28 festgeschrieben ist - wird alternativ zur Containerbauweise eine Variante als Holzbau vorgeschlagen.

Der Vorteil dieser Variante ist ein hochwertiger Schulraum - analog der neuen Räumlichkeiten Schulanlage Schlossmatt - sowie die Übereinstimmung mit den Vorgaben aus der Klimastrategie. Die Anlage kann nach der befristeten Nutzung im Neumatt an den Hersteller zurückgegeben oder z.B. als Nachfolgelösung des Kindergartens Falkenweg vorgesehen werden. Somit ergibt sich bereits in der weiteren Nutzbarkeit eine nachhaltigere Bauweise als bei der Containervariante.

Mit dem Holzbau kann ein besser auf die Bedürfnisse abgestimmter Grundriss ermöglicht werden. Die Klassen- und Gruppenräume sind so angeordnet, dass eine flexible Nutzung ermöglicht wird. Die Garderoben sind in ausreichender Anzahl und in nützlicher Anordnung vorgesehen. Die Architektur fügt sich erheblich besser in die bestehende Situation ein. Auch wenn eine zeitlich befristete Lösung vorgesehen wird, spielt die Materialisierung, das Raumklima und die Aussenerscheinung der Architektur eine wesentliche Rolle für die Nutzung.

Wie eine begleitende Studie zum Neubau Schlossmatt mit der FH-Bern ergab, konnte nachgewiesen werden, dass diese Holzbauweise deutlich besser abschneidet als die verglichenen Alternativen. Die Containervariante schnitt im Vergleich besonders schlecht ab. Mit dem beschriebenen Provisorium als Holzbau wird mit seiner Umsetzung der Pfad der CO₂-Reduktion fortgeführt (siehe Beilage: Studie FH Bern CO₂-Holzmodulbau Schlossmatt).

Für die Kalkulation eines Holzbaus wurden div. Vorabklärungen getroffen. Die Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

Kosten Holzbau als mobile Lösung

1. Bauvorbereitung

Planung (Baugesuch, Bauleitung etc.)	CHF	80'000
Baustelleninstallation Baumeister	CHF	30'000
Werkleitungen	CHF	50'000
Fundation (Streifenfundamente, Einzelfundamente erstellen)	CHF	120'000
Montagepauschale Holzbauer	CHF	180'000
Umgebung	CHF	70'000

Nebenkosten, Reserve	CHF	60'000
MWST	CHF	47'790
Rundung	CH	<u>210</u>
Total	CHF	638'000

2. Gebäudekosten

Für die Anlage wurde ein Mietmodell kalkuliert. Hier fallen pro Monat, bei einer Mietdauer von 5 Jahren **CHF 34'051.50 inkl. MWST** an.

3. Möbliering

Für die Möbliering der drei Klassenzimmer und des Kindergartens werden **CHF 145'000 inkl. MWST** vorgesehen.

4. Demontage und Abtransport Holzbau (nach Nutzungsende)

Für die Demontage und Abtransport der Anlage wird nach Mietende eine Pauschale von **CHF 195'000.00** inkl. MWST fällig.

5. Rückbauarbeiten

Neben dem Holzbau, müssen div. Rückbauten wie Leitungen, Fundamente, Umgebungsarbeiten etc. durchgeführt werden. Die Kosten hierfür werden mit **CHF 130'000.00** kalkuliert.

Zusammenstellung der Gesamtkosten

Für die Umsetzung eines Provisoriums als Holzbau ergeben sich somit:

Bauvorbereitung	CHF	638'000
Gebäudekosten (Miete 5 Jahre)	CHF	2'043'090
Möbliering	CHF	145'000
Demontage Holzbau	CHF	195'000
Rückbauarbeiten	CHF	130'000
Rundung	CHF	-90
Total mobiler Holzbau, 5 Jahre	CHF	3'151'000

Alternative Ersatzräume Kirchbergstrasse 99

Am 21. November 2025 erfolgte die Besichtigung von neu erstellten Räumlichkeiten an der nahegelegenen Kirchbergstrasse 99. An dieser Besichtigung, welche die vermittelnde Lubana AG kurzfristig organisieren konnte, nahmen die Bildungsdirektion, der Bereich Hochbau/Baudirektion, sowie der Bereich Immobilien/Finanzdirektion teil.

Zur Anmietung stehen jeweils das 3. und 4. Obergeschoss zur Verfügung. Jedes Stockwerk weist eine Fläche von ca. 400 m² aus. Die jährlichen Netto-Mietkosten belaufen sich für ein Stockwerk auf rund CHF 92'000.00 (400 m² à CHF 230.00). Für fünf Jahre - im Sinne einer korrekten Vergleichszahl - ergeben sich somit Netto-Mietkosten von CHF 920'000. Die Räumlichkeiten können jedoch länger als 5 Jahre angemietet und genutzt werden. Es bestehen also keine zeitlichen Einschränkungen wie bei den Provisorien auf dem Hartplatz.

Als problematisch für die Nutzerschaft stellte sich der fehlende resp. ungenügende Aussenraum heraus. Der hierfür vorgeschlagene Bereich wird zukünftig als Materialdepot für die nächste Bauetappe

benötigt. Auch nach der Bauphase ist die zur Verfügung stehende Fläche zu klein. Im Weiteren ist eine Unterbringung von Schulklassen im 3. oder 4. Obergeschoss für die Bildungsdirektion nicht praktikabel. Aus diesen Gründen sollte das Projekt Kirchbergstrasse als Alternative zur Übergangslösung von vier Schulräumen in der Schulanlage Neumatt nicht weiterverfolgt werden.

Ausführungen BILD zu Räumen an der Kirchbergstrasse 99

Dieses Objekt ist als Provisorium Neumatt aus den folgenden Gründen untauglich.

1. Ein vom Schulhaus Neumatt separiertes Provisorium funktioniert nicht. Die Lehrpersonen haben Unterricht an verschiedenen Klassen, müssen also die neue Klasse in einer kleinen Pause erreichen können.
2. Die Volksschule ist heute eine Gemeinschaftsaufgabe des Lehrkörpers. Die Zusammenarbeit muss reibungslos funktionieren. Das ist bei einer Separierung so nicht mehr ohne weiteres möglich.
3. Eine Primarschule mit Kindern von der 1. bis zur 6. Klasse gehört nicht in ein 3. und 4. Stockwerk.
4. Ein Pausenraum kann im Objekt Kirchbergstrasse 99 nicht sinnvoll geboten werden.
5. Ein «Provisorium Neumatt» muss mindestens für neun Jahre belegt werden können und so lange gut funktionieren. An der Kirchbergstrasse 99 kämen die Schülerinnen und Schüler in eine Baustelle, da eine weitere Bauetappe bereits vorgesehen und profiliert ist.

Baurecht und Befristung

Aufgrund der geschilderten Einschränkungen im vorgegebenen Planungssperimeter des Hartplatzes (Waldabstand, Denkmalpflege, Freihaltepflcht Spielfläche) muss damit gerechnet werden, dass die Nutzungsdauer im Rahmen der Auflagen der Baubewilligung eingeschränkt wird. Die hier getroffenen Aussagen beruhen auf Vorabklärungen mit den zuständigen kantonalen Stellen. Eine rechtsverbindliche Rückmeldung wird erst im Rahmen des Baugesuchs-/Bewilligung zugesichert. Die in den Varianten «Provisorium Hartplatz» ausgewiesenen Kosten beziehen sich somit auf eine voraussichtliche Nutzungsdauer von fünf Jahren.

Aufgrund der zu erwartenden Befristung und der im Abschnitt «Ausführungen BILD zu Räumen an der Kirchbergstrasse 99» getroffenen Aussage der BILD, dass ein allfälliges Provisorium mindestens für neun Jahre genutzt werden muss, bestehen auch für das Containerprovisorium auf dem Hartplatz zeitliche Risiken. Die verantwortlichen Stellen werden selbstverständlich eine grösstmögliche Frist aushandeln, es muss aber dennoch auf das Risiko hingewiesen werden, dass voraussichtlich eine kürzere Frist als benötigt vorgegeben werden wird.

Bei den Räumlichkeiten der Kirchbergstrasse 99 bestehen keine Befristungen, da die geplante Nutzung zonenkonform ist.

Variante Provisorium Parzelle 1009

Ausgelöst durch übergeordnete Planungen des Teams Stadtentwicklung mit der Grundstückseigentümerin, der Pensionskasse Basel-Stadt wurde eine mögliche Nutzung der Parzelle 1009 am Ilcoweg 4-8 (derzeit unbebaute Fläche, direkt angrenzend an das Areal Kirchbergstrasse 99) vorgeschlagen. Mit der zuständigen Verwaltung konnte hierfür eine maximal mögliche Nutzungsdauer bis Ende 2031 verhandelt werden, danach wird das Areal von der Eigentümerin neu bebaut.

Seitens der Kosten sind - je nach Bauweise - ähnliche Beträge wie in den Abschnitten «Containerlösung» und «Holzbau» geschildert zu erwarten. Hinsichtlich der baurechtlichen Rahmenbedingungen sind keine Beschränkungen festzustellen.

Aufgrund der kurzen Nutzungsdauer von lediglich 4 Jahren (ab Fertigstellung Sommer 2027) wurde diese Lösung nicht weiter verfolgt.

Stellungnahme Bildungsdirektion

Die Primarschule Neumatt ist sanierungsbedürftig und platzt aus allen Nähten. Es müssen sogar Kellerräume für den Unterricht genutzt werden. Mittelfristig sind Erweiterungs- und Sanierungslösungen vorgesehen (Baufeld C und Sanierung/Erweiterung Bestandsbauten).

Der Druck auf die Schulanlage wegen steigender Schülerinnen- und Schülerzahlen ist aber bereits heute immens.

Mit dem Bezug der Überbauung Burgermatte kamen viele neue Kinder zur Schule. Diese konnten nicht mehr alle aufgenommen werden. Seit anderthalb Jahren wird deshalb eine zusätzliche Kindergartenklasse im Schlossmatt geführt – ausschliesslich mit «Neumatt»-Kindern. Die Kinder werden täglich mit den Schulbussen transportiert.

Beim Übertritt in die erste Klasse muss für diese Kinder eine Lösung in ihrem Quartier zur Verfügung stehen. Dieser Übertritt findet im Sommer 2026 statt. Hier konnte nun eine weitere Behelfslösung im Schulhaus Schlossmatt eingerichtet werden. Spätestens im Sommer 2027 muss aber eine neue Lösung im Neumatt zur Verfügung stehen.

Zusätzlich werden viele neue Kinder aus der Überbauung Uferweg erwartet. Die Wohnungen dort werden ab April 2026 laufend bezogen. Damit die Uferweg-Kinder die Primarschule Gotthelf besuchen können, müssen andere Kinder in die Neumatt zugeteilt werden. Auch für diese Kinder hat es in der Neumatt heute aber keinen Platz. Behelfsmässig wird für eine Kindergarten-Klasse ein abgetrennter Raum in der Tagesschule Neumatt eingebaut.

Aus diesen Gründen braucht es dringend per Sommer 2027 ein Provisorium beim Schulhaus Neumatt. Sinnvoll ist die Bereitstellung eines zusätzlichen Kindergartens sowie Schulzimmern. Insgesamt können vier provisorische Räume die Zeit bis Neubau bzw. der Sanierung Neumatt überbrücken, so dass in nächster Zeit keine Kinder mehr in andere Schulhäuser gefahren werden müssen.

Um die Schulzimmer möglichst gut zu nutzen, wird eine Belegung mit Mischklassen (zwei Jahrgänge in einer Klasse) geprüft.

Stellungnahme Finanzdirektion

Aus finanzrechtlicher Sicht ist das geplante Vorhaben in zwei verschiedene Sachverhalte zu unterteilen. Bei den einzugehenden Mietverhältnissen (Mietkosten Container) handelt es sich um neue wiederkehrende Ausgaben, welche direkt der Erfolgsrechnung belastet werden. Die Mieten gehen zu Lasten der PG 50 Bildung.

Für die einmalig anfallenden baulichen Kosten (Möblierung, Bauvorbereitung und Demontage) ist ein Investitionskredit zu genehmigen, da hierbei Vermögenswerte mit einer mehrjährigen Nutzungsdauer geschaffen werden und die Aktivierungsgrenze von CHF 50'000.00 überschritten wird. Die Investition wird innerhalb der vorgegebenen Nutzungsdauer über die Erfolgsrechnung abgeschrieben. Die aus der Investition entstehenden Folgekosten (Abschreibungen und Zinsen) werden der PG 70 Dienstleistungen Bereiche belastet.

Abschreibungen und Zinsen

Unter HRM2 fallen die baulichen Kosten mangels geeigneter Alternativen in die Anlagekategorie „Übrige Sachanlagen – Diverses“ und sind innerhalb von 10 Jahren abzuschreiben.

Wird das Mietverhältnis vor Ablauf dieser vorgesehenen 10 Jahre beendet, ist der zum Zeitpunkt der Beendigung noch nicht abgeschriebene Restbetrag ausserplanmässig in voller Höhe abzuschreiben.

Vorgesehen ist das Provisorium für eine Dauer von fünf Jahren. Nach Beendigung des Provisoriums ist daher davon auszugehen, dass die baulichen Kosten voraussichtlich im Jahr 2032 ausserordentlich auf den Restwert von CHF 0.00 abgeschrieben werden müssen. Die Folgekosten aus Zinsen und Abschreibungen können der Tabelle «Kosten Provisorium Schulhaus Neumatt, Variante Container» entnommen werden. Das Provisorium beeinflusst sechs Geschäftsjahre (2027 bis 2032). Die jährlichen Belastungen innerhalb der Erfolgsrechnung können der folgenden Tabelle entnommen werden:

Jährliche Kosten 2027 bis 2032

Jahr	Folgekosten (Abschreibungen und Zinsen)	Ausserplanmässige Abschreibung	Miete Container	Total
2027	85'800		66'250	152'050
2028	84'370		159'000	243'370
2029	82'940		159'000	241'940
2030	81'510		159'000	240'510
2031	80'080		159'000	239'080
2032	109'850	520'000	92'750	722'600
Total	524'550	520'000	795'000	1'839'550
Durchschnittliche Kosten während den Jahren 2027 bis 2032 (6 Buchungsjahre)				306'592

Finanzplanung

Die wiederkehrenden Mietkosten sowie die Kosten für die Möblierung, Bauvorbereitungen und die Demontage sind in der Finanzplanung nicht berücksichtigt. Die Kosten fallen erstmals im Jahr 2027 an und haben daher keine Auswirkungen auf das laufende Budget 2026; folglich wird auch kein Nachkredit benötigt. Auf den Finanzplan 2027–2029 wirken sich diese Kosten jedoch negativ aus, da sie darin nicht berücksichtigt sind.

Für das kommende Budget 2027 sowie für den Finanzplan 2028–2030 sind die Kosten zu berücksichtigen.

Spezialfinanzierung Vorfinanzierung Schulanlagen und Verwaltungsgebäude (SF SchuVer)

Die Abschreibungen über total CHF 975'000 (Bauvorbereitung, Möblierung, Demontage und Rückbau) können über die SF SchuVer finanziert werden, womit die Erfolgsrechnung über diesen Betrag entlastet wird. Die Entnahme muss der Stadtrat im Zuge der Bewilligung des Kredits genehmigen.

Schuldenentwicklung

Die Realisierung – unabhängig davon, welche Variante ausgewählt wird – führt zu einer weiteren Erhöhung der Verbindlichkeiten. Angesichts der für die kommenden Jahre erwarteten tiefen Selbstfinanzierung ist davon auszugehen, dass sich die Verschuldung entsprechend erhöhen wird.

Massnahmen Klimastrategie

Die Bauweise des Provisoriums als Containerlösung entspricht nicht den Vorgaben der Klimastrategie. Es wird keine der vorgegebenen Kriterien erfüllt.

Die Bauweise als Holzbau entspricht der des Neubaus Schlossmatt. Es werden die gleichen Kriterien wie Kreislauffähigkeit und CO₂-Neutralität erfüllt. Das Gebäude kann nach der Nutzung als Übergangslösung im Neumatt z.B. als Nachfolgelösung für den zu sanierenden Kindergarten Falkenweg weiterverwendet werden.

Bei der Nachhaltigkeitsbetrachtung der anzumietenden Liegenschaft Kirchbergstrasse 99 wurden die im Baugesuch ausgewiesenen Materialbeschriebe (Betonskelettbau mit vorgehängter Faserzement-

platten) konsultiert. Diese Bauweise liegt in der Bewertung zwischen der Containerlösung und dem Holzbau. Obwohl die Bauweise nur eingeschränkt kreislauffähig ist, schneidet sie aufgrund der langen technischen Nutzungsdauer von 50 bis 100 Jahren vergleichsweise gut ab.

II. Antrag

1. Der Stadtrat genehmigt einen Verpflichtungskredit für die Ausführung des Containerprovisoriums Neumatt und die Anschaffung des Mobiliars von CHF 1'770'000.00 (Sachgruppen-Nr. 5090.01 Übrige Sachanlagen, Kostenstellen-Nr. 7010.5090.03 Bauliches Provisorium Schulhaus Neumatt).
2. Die Mietkosten sind im Budget 2027 und in der Finanzplanung aufzunehmen.
3. Der Stadtrat genehmigt die Entnahme aus der Spezialfinanzierung Vorfinanzierung Schulanlage und Verwaltungsgebäude in Höhe der jährlichen Abschreibungen.
4. Der Gemeinderat wird mit dem weiteren Vollzug beauftragt.
5. Die Ziffer 1 unterliegt dem fakultativen Referendum.

DER GEMEINDERAT

Stefan Berger, Stadtpräsident
Stefan Ghioldi, Stadtschreiber

Geht mit den Grundlageakten zu Bericht und Antrag an die Geschäftsprüfungskommission.

PRÄSIDIALLIREKTION