

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 23. August 2017
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: 666606
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Ostermundigen – Poststrasse 25; Zumiete für das Handelsregisteramt und die Datenschutzaufsichtsstelle, Verpflichtungskredit für Mietzins, Nebenkosten, Mieterausbau und Ausstattung

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Beschreibung des Geschäfts / Vorhabens	2
3.1	Ausgangslage	2
3.1.1	Handelsregisteramt (HRA)	2
3.1.2	Datenschutzaufsichtsstelle (DSA)	3
3.2	Das neue Mietobjekt	4
3.3	Entwicklung der Flächen und Mietkosten	4
3.4	Mieterausbau	4
3.5	Ausstattung und Umzug	5
3.6	Wirtschaftlichkeit	5
3.7	Termine	5
3.8	Alternativen und Folgen eines Verzichts	5
4	Finanzielle und personelle Auswirkungen	5
4.1	Kosten	5
4.2	Finanzierung	6
4.3	Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen	6
4.4	Folgekosten	6
5	Antrag	6



1 Zusammenfassung

Im Gesamtzusammenhang mit der Bestrebung, die Kantonale Verwaltung nach Möglichkeit statt im Stadtzentrum in peripheren Lagen unterzubringen, sollen das Handelsregisteramt (HRA) und die Datenschutzaufsichtsstelle (DSA) des Kantons Bern an einem neuen Standort ausserhalb der Altstadt Bern konzentriert werden.

Mit dem vorliegenden Beschlussantrag wird dem Grossen Rat die Standortkonzentration in einem Mietobjekt an der Poststrasse 25 in Ostermundigen unterbreitet. Die Mietfläche für die neuen Büros an der Poststrasse 25 beträgt 1'241 m². Zudem wird ein Archivraum von 30 m² zugemietet. Der Mietzins für die neuen Büros inkl. Nebenräume und Abstellplätze beträgt **netto CHF 229'380.--** pro Jahr, die Nebenkosten betragen jährlich **CHF 27'660.--**. Die neuen Mieträumlichkeiten sollen ab 2018, frühestens ab 1. Juni, gemietet werden.

Im Weiteren entscheidet der Grosse Rat über einmalige Ausgaben im Mietobjekt für den Ausbau, Rückbau, Umzug und Möblierung der neuen Büroräumlichkeiten von **CHF 719'590.--**.

Der Umzug kann unabhängig vom Projekt "Umsetzung Direktionsreform (UDR)" ausgeführt werden, da der Standortentscheid nicht von der direktionalen Zuordnung der beiden betroffenen Organisationseinheiten abhängt.

2 Rechtsgrundlagen

- Gesetz vom 20. Juni 1995 über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung (OrG; BSG 152.01), Art. 33
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191), Art. 14
- Gesetz vom 26. März 2002 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLG; BSG 620.0), Art. 42 ff.
- Verordnung vom 3. Dezember 2003 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLV; BSG 621.1), Art. 136 ff.

3 Beschreibung des Geschäfts / Vorhabens

3.1 Ausgangslage

Das Handelsregisteramt (HRA) und die Datenschutzaufsichtsstelle (DSA) sind heute in der Berner Altstadt untergebracht: das HRA in einer kantonseigenen Liegenschaft an der Gerechtigkeitsgasse 36 und die DSA in einer kantonseigenen Liegenschaft an der Münsterergasse 2 / Kramgasse 1. Sie sollen neu in der Agglomeration am Standort Poststrasse 25 in Ostermundigen untergebracht werden.

3.1.1 Handelsregisteramt (HRA)

Das Handelsregister ist eine öffentliche Datenbank und dient der Identifikation von Unternehmen. Es enthält die wichtigsten Angaben über die "nach kaufmännischer Art geführten" Unternehmen. Das HRA belegt heute an der Gerechtigkeitsgasse 36 rund 840 m² reine Büroflächen und nutzt zudem 289 m² Sitzungszimmern und Nebenflächen. Die gesamte Vermietbare Fläche (VMF) des HRA beträgt 1'129 m².

Zurzeit stehen 30 Arbeitsplätze für knapp 24 Vollzeitstellen zur Verfügung. Wegen der zunehmenden Anzahl an Teilzeitstellen wird das HRA künftig 34 Arbeitsplätze benötigen.

In den Räumlichkeiten des HRA befindet sich zudem ein Schalterbereich und ein Archiv mit 27 Rotomaten. Die Akten werden bis zum Umzugstermin grösstenteils digitalisiert. Entsprechend müssen nur 2 der 27 Rotomaten gezügelt werden, während die restlichen ausgebaut werden können.

3.1.2 Datenschutzaufsichtsstelle (DSA)

Als unabhängige Aufsichtsbehörde überwacht die DSA die Einhaltung der Datenschutzvorschriften in der kantonalen Verwaltung. Sie nimmt Stellung zu datenschutzrelevanten Erlassen und Massnahmen, berät und schult die Mitarbeitenden der Kantonsverwaltung und bearbeitet Beschwerden und Beanstandungen. Sie ist administrativ der JGK zugeordnet.

Die DSA belegt heute im 3. Obergeschoss an der Münsterergasse 2 / Kramgasse 1 eine Bürofläche von 73 m² für sechs Arbeitsplätze. Zudem nutzt die DSA gemeinsam mit dem Generalsekretariat und dem Rechtsamt der JGK Flächen von 67 m² für Sitzungszimmer und Pausenraum. Die gesamte vermietbare Fläche (VMF) der DSA beträgt 140 m².

Die Büros der DSA sind über ein zentrales Treppenhaus zugänglich, das auch vom Generalsekretariat und vom Rechtsamt der JGK genutzt wird. Nach dem Wegzug der DSA sollen die frei werdenden Flächen fürs Erste durch kantonale Nutzer nachgenutzt werden, bis für den Direktor, das Generalsekretariat und das Rechtsamt der JGK und den Beauftragten für kirchliche Angelegenheiten geeignete neue Flächen gefunden worden sind, und die Liegenschaft Münsterergasse 2 / Kramgasse 1 verkauft werden kann. Bei dieser späteren Zusammenführung wird auch ein Einbezug des zurzeit in der Kramgasse 20 untergebrachten Amtes für Betriebswirtschaft und Aufsicht (ABA) zu prüfen sein.



3.2 Das neue Mietobjekt

Die Liegenschaft an der Poststrasse 25 in Ostermundigen gehört verschiedenen Stockwerkeigentümern. Der Eigentümer des Erdgeschosses und 1. Obergeschosses beabsichtigt, die Liegenschaft zu behalten und selbst zu bewirtschaften. Das Gebäude ist bereits zu 80% mit kantonalen Nutzern belegt, nämlich mit dem Regierungsstatthalteramt Region Bern-Mittelland (RSTA), dem Grundbuchamt Bern-Mittelland (GBA) und dem Betreibungs- und Konkursamt Bern-Mittelland (BAKA). Es stehen noch 1'576 m² Mietfläche im 1. Obergeschoss und im Erdgeschoss zur Verfügung. Davon sollen 1'241 m² inkl. Nebenräume für das HRA und das DSA zugemietet und für 43 bis 46 Arbeitsplätze eingerichtet werden. Mit der gegenüber heute leicht erhöhten Anzahl der Arbeitsplätze wird dem Mehrbedarf Rechnung getragen, der sich durch die Zunahme an Lernenden und Praktikanten sowie durch vermehrte Teilzeitarbeit bei den Mitarbeitenden ergibt. Der Standort befindet sich in der Nähe zum Bahnhof Ostermundigen und ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut und per MIV für urbane Verhältnisse auch gut erreichbar. Es stehen an der Poststrasse neun Aussenparkplätze zur Verfügung. Für dienstlich genutzte Fahrzeuge werden für das HRA und die DSA zusätzlich zwei Innenparkplätze zugemietet.

Mit der Eigentümergesellschaft wurde ein Vertrag über eine feste Dauer von 10 Jahren ausgehandelt, mit einer Verlängerungsoption um 5 Jahre und einer späteren unbefristeten Verlängerung. Der Mietvertrag wird unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das finanzkompetente Organ unterzeichnet.

Mit dem Umzug des HRA können alle dezentralen Amtsstellen der JGK in der Agglomeration Bern (mit Ausnahme der Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde KESB Bern) und die administrativ zugeordnete zentrale Stelle DSA zusammengefasst werden. Das HRA und die DSA sind voraussichtlich nicht vom Projekt "Umsetzung Direktionsreform (UDR)" betroffen.

3.3 Entwicklung der Flächen und Mietkosten

Der räumliche Zusammenzug an der Poststrasse 25 erlaubt eine effizientere Flächenausnutzung. Es können bei gleichbleibender Gesamtfläche sechs bis acht Arbeitsplätze mehr eingerichtet werden.

Der jährliche Nettomietzins von CHF 229'380.-- ist marktüblich und liegt um CHF 120'810.-- unter den Standardmietkosten.

Die frei werdende kantonseigene Liegenschaft Gerechtigkeitsgasse 36 wird verkauft.

3.4 Mieterausbau

Die Räume an der Poststrasse 25 wurden bis heute als Grossraumbüros mit offenen Bürostrukturen genutzt. Das HRA und die DSA benötigen aufgrund ihrer Aufgaben mehrheitlich Einzelbüros. Es werden 18 Büros und ein Sitzungszimmer für das HRA sowie 5 Büros und ein Sitzungszimmer für die DSA eingerichtet. Zusätzlich werden für das HRA und die DSA zur gemeinsamen Nutzung ein Kundenempfangsbereich, ein Konferenzraum, ein gemeinsamer Pausenraum mit Küchenzeile, Archivräume, ein Serverraum und Toiletten eingerichtet. Zudem steht allen Kantonsmitarbeitenden eine Kantine im 4. Stock zur Verfügung, die heute bereits durch die Mitarbeitenden des RSTA, des GBA und des BAKA genutzt wird.

Die Kosten für die baulichen Massnahmen zulasten BVE belaufen sich gemäss Kostenschätzung auf CHF 509'590.--.

3.5 Ausstattung und Umzug

Bei der JGK entstehen einmalige Kosten von CHF 25'000.-- für den Umzug und von CHF 50'000.-- für die ICT-Verkabelung und Möblierung. Bei der DSA sind es einmalige Ausgaben von CHF 3'500.-- für den Umzug und CHF 10'000.-- für die ICT-Verkabelung und Möblierung. Die Kosten von CHF 21'500.-- für den Umzug und die Demontage / Montage der Rotomaten gehen zulasten der BVE.

3.6 Wirtschaftlichkeit

Über einen Zeitraum von 10 Jahren können gegenüber der heutigen Situation insgesamt rund CHF 0.49 Mio. eingespart werden. Die Kosten für den Mieterausbau, die Rückbaukosten sowie die Umzugs-, ICT- und Möblierungskosten wurden miteingerechnet.

Die Einnahmen aus dem geplanten Verkauf der Liegenschaft an der Gerechtigkeitsgasse 36 wurden nicht in der Berechnung einbezogen, da sie nicht verlässlich prognostizierbar sind.

3.7 Termine

Die Ausbauten sind vom 4. Juni 2018 bis zum 31. August 2018 geplant, so dass die neuen Räumlichkeiten ab dem 3. September 2018 bezogen werden können.

3.8 Alternativen und Folgen eines Verzichts

Ohne den geplanten Umzug blieben die dezentralen Stellen der Justiz- Gemeinde- und Kirchendirektion auf verschiedene Standorte in Bern und Agglomeration verteilt. Die für die geplante Standortkonzentration äusserst geeigneten Flächen an der Poststrasse 25 in Ostermundigen würden zu einem späteren Zeitpunkt voraussichtlich nicht mehr zur Verfügung stehen.

4 Finanzielle und personelle Auswirkungen

4.1 Kosten

• Mietzins- und Nebenkosten (wiederkehrende Ausgaben)

Mietkosten pro Jahr		CHF	257'040.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	225'780.00
	2 Innenparkplätze	CHF	3'600.00
	Nebenkosten	CHF	27'660.00
für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme		CHF	257'040.00
gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG			

Bei den Mietzins- und Nebenkosten handelt es sich um wiederkehrende, neue Ausgaben gemäss Art. 47 und Art. 48 Abs. 1 FLG. Sie sind gemäss Art. 147 Abs. 3 FLV massgebend für die Ausgabenkompetenz für den Gesamtkredit.

Der Nettomietzins kann gemäss den Angaben unter Ziffer 3.1 des Beschlusses dem aktuellen Landesindex angepasst werden. Teuerungsbedingte Mehrkosten und die mietrechtlich zulässigen, einseitigen Anpassungen der Mietzinse durch den Vermieter während laufender Vertragsdauer werden mit diesem Beschluss mitbewilligt (Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV).

- **Mieterausbau und Ausstattung (einmalige Ausgaben)**

Umbauarbeiten (zulasten BVE)	CHF	509'590.00
Rückbau (zulasten BVE)	CHF	100'000.00
Mobiliar und ICT-Verkabelung HRA (zulasten JGK)	CHF	50'000.00
Mobiliar und ICT-Verkabelung DSA (zulasten DSA)	CHF	10'000.00
Demontage, Umzug und Montage der Rotomaten des HRA (zulasten BVE)	CHF	21'500.00
Umzug HRA (zulasten JGK)	CHF	25'000.00
Umzug DSA (zulasten DSA)	CHF	3'500.00
Total Investitionskosten	CHF	719'590.00

Dabei handelt es sich um einmalige, neue Ausgaben gemäss Art. 46 und Art. 48 Abs. 1 FLG.

- **Zu bewilligende Ausgaben**

a) wiederkehrende Ausgaben	CHF	257'040.00
b) einmalige Ausgaben	CHF	719'590.00

4.2 Finanzierung

Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der mit den in Ziffer 4 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungen abgelöst wird. Die Ausgaben sind im Voranschlag und der Aufgaben- und Finanzplanung der BVE, der JGK und der DSA eingestellt.

4.3 Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen

Der Kreditanteil von CHF 609'590.-- für die Realisierung (und den späteren Rückbau) der Mieterausbauten betrifft die Investitionsrechnung. Es handelt sich zu 100% um wertvermehrende Investitionen in ein Fremdmietobjekt.

Die Nutzungsdauer der Investitionen beträgt 10 Jahre (gemäss Anlageklasse für Einbauten in Fremdmietobjekte). Die Investitionen lösen damit einen ordentlichen jährlichen Abschreibungsaufwand von CHF 60'959.-- aus.

4.4 Folgekosten

Es entstehen keine Folgekosten.

5 Antrag

Aus den dargelegten Gründen beantragt die Bau- Verkehrs- und Energiedirektion, dem beiliegenden Beschlussentwurf zuzustimmen.

Beilagen

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilagen für die BaK

- Entwurf Mietvertrag (vom 26. Juni 2018)
- Kostenschätzung Mieterausbau