



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 28. April 2021
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2021.BVD.893
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Bern, Ostermundigenstrasse 99, Ersatzstandort für das Amt für Integration und Soziales (AIS), Verpflichtungskredit für Mietzins, Nebenkosten, betriebsspezifische Anpassungen, Ausstattung und Umzug

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	3
3.1	Ausgangslage	3
3.2	Mietobjekt	4
3.3	Mietzins und Wirtschaftlichkeit	5
3.4	Betriebsspezifische Anpassung, ICT-Infrastruktur, Ausstattung und Umzug	6
3.5	Flächenvergleich	6
3.6	Termine	6
4.	Finanzielle Auswirkungen	7
4.1	Kostenübersicht wiederkehrende Ausgaben	7
4.2	Kostenübersicht einmalige Ausgaben	7
4.3	Zu bewilligenden Ausgaben und massgebende Kreditsumme	7
4.4	Finanzierung	8
5.	Alternativen und Folgen eines Verzichts	8
6.	Antrag	8

1. Zusammenfassung

Zwischen Oktober 2019 und April 2020 bezogen das Amt für Bevölkerungsdienste (ABEV) der Sicherheitsdirektion (SID) und zwei Abteilungen des Amts für Integration und Soziales (AIS) der Gesundheits-, Sozial- und Integrationsdirektion (GSI) ein Mietobjekt an der Ostermundigenstrasse 99b in Bern (2018.RRGR.146). Mit der Zusammenführung wurden, im Zuge der Neustrukturierung des Asylbereichs, betriebliche Abläufe zwischen den Ämtern optimiert. Gleichzeitig konnte dem politischen Anliegen Rechnung getragen werden, mit der kantonalen Verwaltung die Berner Altstadt schrittweise zu verlassen. Das restliche AIS, d.h. die Amtsleitung und die Abteilungen Arbeitsintegration, Familie und Gesellschaft, Opferhilfe, soziale Einrichtungen und Assistenz, Sozialhilfe und Stab, verblieben in einem kantonseigenen Objekt am Rathausplatz 1 in der Altstadt Berns.

Im Bestreben, zusätzliche betriebliche Synergien zu nutzen und die amtsinterne Zusammenarbeit des AIS weiter zu entwickeln, soll nun das gesamte AIS an der Ostermundigenstrasse zusammengeführt werden. Zusätzlich zur Ostermundigenstrasse 99b können direkt angrenzende Büroräumlichkeiten an der Ostermundigenstrasse 99 angemietet werden.

Die neuen Räumlichkeiten mit insgesamt rund 980 m² HNF sowie drei Aussenparkplätze sollen ab dem 1. März 2022 angemietet werden. Die notwendigen Nutzerausbauten werden, bis auf die ICT-Verkabelung, durch den Eigentümer vorgenommen und finanziert. Sämtliche baulichen Massnahmen sollen vor dem Bezug im Winter 2021/2022 ausgeführt werden.

Der Umzug betrifft insgesamt 77 Mitarbeitende mit 53 Vollzeitäquivalenten, die heute in der Liegenschaft Rathausplatz 1 untergebracht sind und rund 1018 m² HNF belegen. Insgesamt führt der Standortwechsel zu einer Reduktion der m² HNF pro Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter des AIS.

Mit der Zusammenführung des AIS am Standort Ostermundigenstrasse eröffnet sich für die GSI die Möglichkeit, die freiwerdenden Flächen am Rathausplatz 1 mit Mitarbeitenden des Generalsekretariats und des Kantonsapothekeramts nach zu nutzen. Die kantonseigene Liegenschaft Rathausgasse 1 wird in der Folge frei. Strategische Überlegungen zur weiteren Nutzung der Rathausgasse 1 laufen, diese ziehen auch eine Abgabe im Baurecht oder einen Verkauf in Betracht. Ebenfalls soll das Anmietobjekt an der Gerechtigkeitsgasse 52 abgemietet werden.

Der Kreditantrag beinhaltet wiederkehrende Ausgaben für die Miet- und Nebenkosten (inkl. 3 Parkplätze) von jährlich CHF 366 587 ab dem 1. März 2022 und einmalige, im Jahr 2022 anfallende, Ausgaben von insgesamt CHF 315 000 für betriebsspezifische Anpassungen (zulasten BVD) sowie Umzug, ICT-Verkabelung und Ausstattung (zulasten GSI).

Die Ausgabenbewilligung wird, entsprechend der ersten festen Vertragslaufzeit, auf zehn Jahre befristet, vom 1. März 2022 bis zum 29. Februar 2032.

2. Rechtsgrundlagen

- Sozialhilfegesetz vom 11. Juni 2001 (SHG; BSG 860.1)
- Integrationsgesetz vom 25. März 2013 (IntG BSG 124.1)
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion, (OrV BVD; 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.

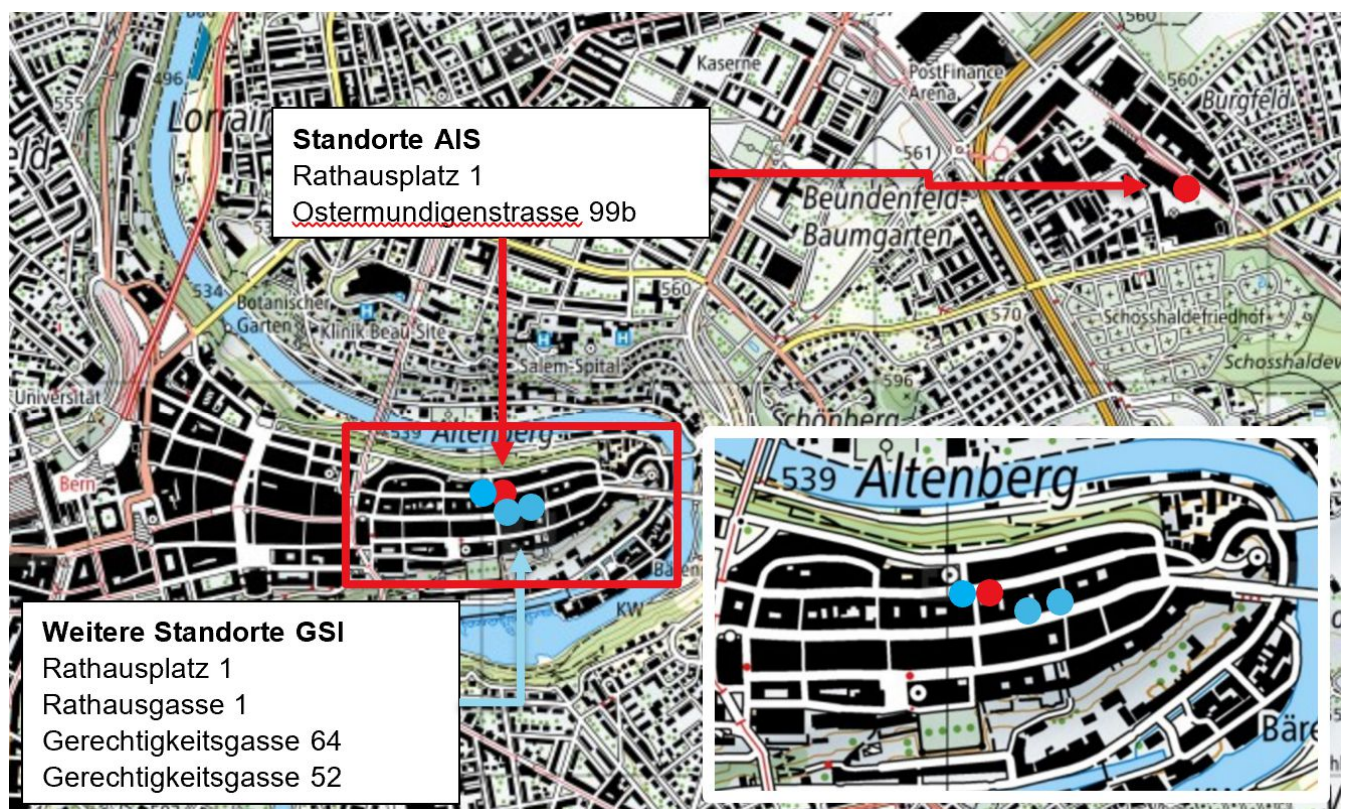
3. Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens

3.1 Ausgangslage

Infolge der Neustrukturierung des Asylbereichs wurden per 1.7.2020 rund 10 Stellen vom Amt für Bevölkerungsdienste (ABEV) an das Amt für Integration und Soziales (AIS) übertragen. Am Standort des AIS am Rathausplatz 1 konnten jedoch aus räumlichen Gründen keine zusätzlichen Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden. Um die Zusammenarbeit directionsübergreifend zu stärken und die im Projekt «Neustrukturierung des Asyl- und Flüchtlingsbereichs im Kanton Bern (NA-BE)» identifizierten Synergiepotenziale zu nutzen, zog die neu gebildete Abteilung Asyl & Flüchtlinge des AIS ebenfalls an den neuen Standort des ABEV an der Ostermundigenstrasse 99b.

Im Frühling 2020 folgte der Umzug der Abteilung Finanzen & Revision des AIS an die Ostermundigenstrasse 99b. Das AIS nutzte damit die Möglichkeit, die Anzahl Standorte von drei auf zwei zu reduzieren.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die aktuelle Standortsituation der GSI in Bern:

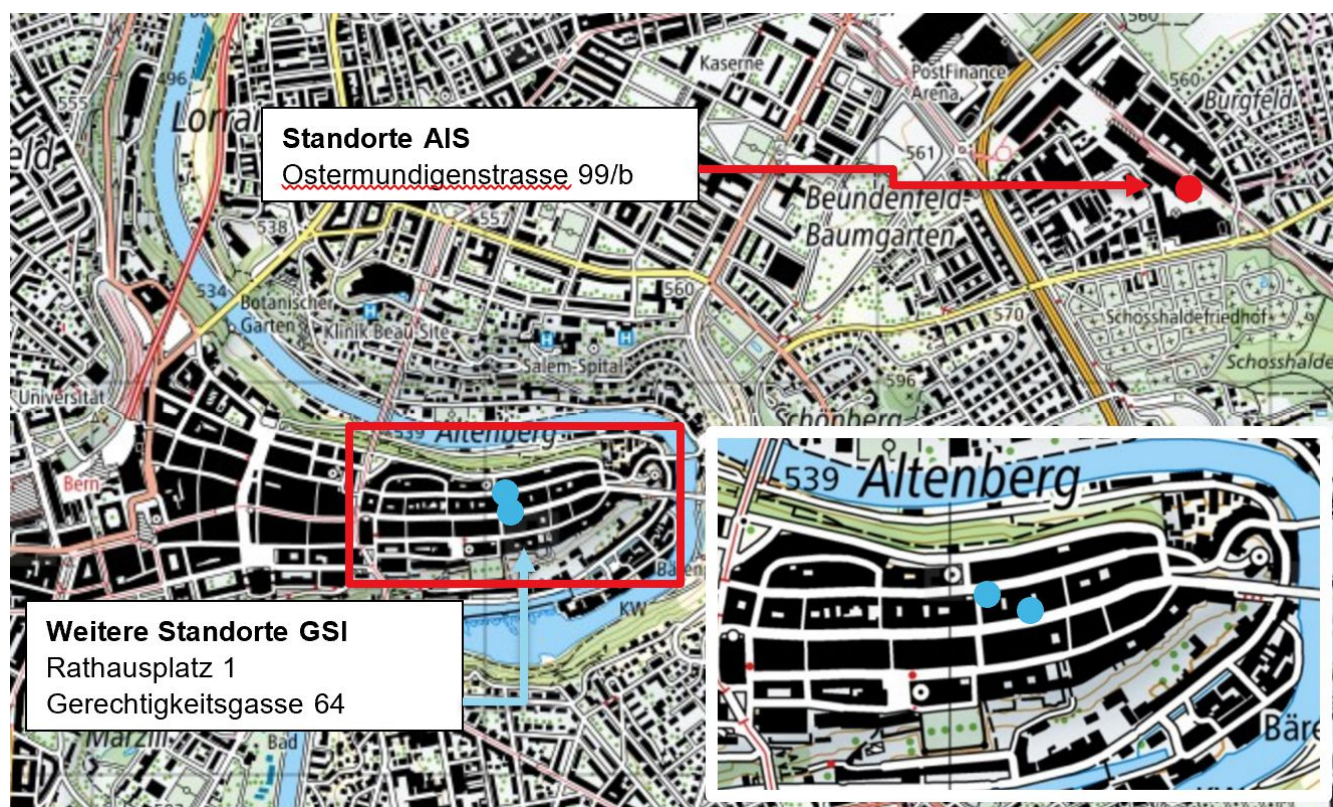


Seit Januar 2021 wird eine Reorganisation der GSI umgesetzt. Die Anzahl Ämter in der Direktion wird von heute 7 auf 3 reduziert. Das AIS wird mit der Reorganisation gestärkt, ihm werden rund 39 zusätzliche Mitarbeitende aus dem ehemaligen Alters- und Behindertenamt (ALBA) und dem ehemaligen Spitalamt (SPA) zugeteilt.

Die Anmiete der Ostermundigenstrasse 99 erlaubt die Integration der neuen Mitarbeitenden und die Zusammenführung des ganzen Amtes an einem Standort. Neben einer effizienteren Amtsführung ist daraus dank geeigneteren Raumstrukturen auch eine Verbesserung der Betriebs- und Bewirtschaftungskosten zu erwarten. Der Umzug an die OMU 99 betrifft insgesamt 77 Mitarbeitende mit 53 Vollzeitäquivalenten, die heute in der kantoneigenen Liegenschaft am Rathausplatz 1 untergebracht sind.

Der Standort Rathausplatz 1 soll nach dem Wechsel weiterhin durch die GSI genutzt werden. Die durch den Auszug des AIS freiwerdenden Flächen erlauben eine Konzentration der GSI in der Altstadt von heute vier auf zwei Objekte. Mitarbeitende des Generalsekretariats und des Kantonsapothekeramts werden an den Rathausplatz 1 umziehen. Die kantonseigene Liegenschaft Rathausgasse 1 wird frei und könnte im Baurecht abgegeben oder verkauft werden. Strategische Überlegungen laufen. Ebenfalls kann die Gerechtigkeitsgasse 52 abgemietet und Mietzinse von rund CHF 44 110 p.a. eingespart werden.

Die nachfolgende Abbildung zeigt die zukünftige Standortsituation der GSI in Bern:



3.2 Mietobjekt

Die Liegenschaft Ostermundigenstrasse 99, wie auch die bereits angemietete Ostermundigenstrasse 99b ist im Eigentum der REIBer Sàrl c/o REInvest Capital SA mit Hauptsitz in Genf. Das Gebäude mit Baujahr 1953 wurde im Jahre 2007 für die Swisscom komplett saniert und für die Nutzung als Bürogebäude umgebaut. Die Mietfläche im Umfang von 1784.50 m² liegt im 1. Obergeschoss. Die bestehende und die neue Mietfläche liegen direkt nebeneinander und können miteinander verbunden werden.

Der Standort ist mit der Bushaltestelle Waldeck (Buslinie Nr. 10), direkt vor dem Areal, sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Der Bahnhof Ostermundigen ist in 7 Minuten zu Fuss erreichbar. Für Fahrräder stellt die Vermieterin genügend Abstellplätze vor dem Gebäude zur Verfügung und es werden drei Aussenparkplätze dazu gemietet.

3.3 Mietzins und Wirtschaftlichkeit

Der Mietvertrag wurde am 22. Dezember 2020 unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das finanzkompetente Organ unterzeichnet. Er sieht eine feste Dauer von 10 Jahren, mit anschliessender Verlängerungsoption um zwei Mal 5 Jahre und späterer unbefristeter Weiterführung vor.

Das Gebäude wird von der Vermieterin mit ausgebauten Büroflächen zur Verfügung gestellt. Der Kanton muss lediglich die ICT Verkabelung neu erstellen. Es besteht keine Amortisations- und Rückbaupflicht für die von der Vermieterin getätigten Ausbauten. Die ICT Verkabelung fällt zu Lasten der GSI an. Es fallen keine Ausbaurkosten zu Lasten der BVD an.

Ab dem 1. März 2022 fallen jährliche Mietzinse inkl. MWST von CHF 321 974 und Nebenkosten von CHF 44 613 an.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2020/1 der Firma Wüest+Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Mietpreis pro Quadratmeter Hauptnutzfläche Büro (HNF) in einem Mittelwert von CHF 240 (Grosszentrum Bern, Stadtteil 4 Kirchenfeld/Schosshalde, Medianobjekt 50 %). Der angebotene Mietpreis an der Ostermundigenstrasse 99 liegt bei CHF 198 pro Quadratmeter vollausgebauter HNF (Bürobereich) und ist somit im günstigen Segment einzuordnen.

Für die Nebenräume und Verkehrsflächen, die nicht der Hauptnutzfläche (HNF) zugerechnet werden, konnten tiefere Quadratmeterpreise ausgehandelt werden. In der Gesamtbetrachtung über alle Flächen sinkt der Mietpreis auf rund CHF 179 pro Quadratmeter. Der neue Standort ist damit wesentlich vorteilhafter als die heutige Lösung. An der Gerechtigkeitsgasse 52 beträgt der Mietzins rund CHF 253 pro Quadratmeter. Die Rathausgasse 1 befindet sich im Eigentum des Kantons, ein direkter Mietzinsvergleich ist deshalb nicht möglich. Aufgrund der Lage kann jedoch von einem mit der Gerechtigkeitsgasse vergleichbaren kalkulatorischen Mietzins ausgegangen werden.

Durch die örtliche Zusammenführung des AIS an einen zentralen Standort ergeben sich zudem wesentliche betriebliche Vorteile und die Standorte des GSI in der Berner Altstadt können von vier auf zwei reduziert werden.

Das Vorhaben entspricht der Stossrichtung der im Jahr 2015 überwiesenen Motion Leuenberger (2014.RRGR.1205) «Für eine moderne Kantonsverwaltung – kostenbewusst und dezentral konzentriert». Diese fordert:

1. die kantonalen Verwaltungen, mit Ausnahme der publikumsintensiven Verwaltungsteile, aus dem Stadtzentrum von Bern abzuziehen und in geeignete Zweckbauten in die peripheren Stadtgebiete oder in die Agglomeration zu verlegen.
2. die dadurch leer gewordenen Bauten zu veräussern.

Diese Anliegen sind zu einer Daueraufgabe des zuständigen Amts für Grundstücke und Gebäude geworden. Die Münsterstrasse 32, die Herrengasse 13 sowie die Herrengasse 9-11 konnten in diesem Rahmen bereits einem Verkauf zugeführt werden.

Die angestrebte Zentralisierung der Arbeitsplätze des AIS ausserhalb der Altstadt führt dazu, dass nun auch die Rathausgasse 1 für eine Umnutzung oder einen Verkauf zur Verfügung steht.

3.4 Betriebsspezifische Anpassung, ICT-Infrastruktur, Ausstattung und Umzug

Der Kanton übernimmt drei Viertel der Mehrkosten von CHF 180 000 (inkl. MWST) für Glastrennwände anstelle von Gipsplatten als Raumtrenner, damit auch innenliegende Flächen natürlich belichtet sind. Dafür fallen einmalige Ausgaben von CHF 135 000 an, die zulasten der BVD gehen.

Der GSI werden einmalige Ausgaben von CHF 120 000 für das Mobiliar und die ICT-Verkabelung sowie CHF 60 000 für den Umzug anfallen. Ebenfalls berücksichtigt sind die Umzüge aus den Liegenschaften Rathausgasse 1 und Gerechtigkeitsgasse 52. An der Ostermundigenstrasse 99 sind Besprechungsräume, ein Sanitätsraum und die erweiterte Cafeteria zu möblieren.

3.5 Flächenvergleich

Die Mietfläche an der Ostermundigenstrasse weist ca. 980 m² HNF auf. Damit ergibt sich eine Flächenoptimierung von rund 40 m² HNF gegenüber dem heutigen Standort am Rathausplatz 1 mit rund 1018 m² HNF. Pro Mitarbeiterin bzw. Mitarbeiter des AIS reduziert sich die HNF von 13.2 m² auf 12.7 m².

Standorte AIS	HNF Bestehend	HNF Neu
Rathausplatz 1	1018 m ²	-
Ostermundigenstrasse 99 b	551 m ²	551 m ²
Ostermundigenstrasse 99	-	977 m ²
Total	1569 m²	1528 m²
Differenz		-41 m²

Mit dem Umzug des AIS an die Ostermundigenstrasse 99 werden in der kantonseigenen Liegenschaft Rathausplatz 1 rund 1080 m² HNF frei. Durch die nachfolgenden Rochaden reduzieren sich die von der GSI genutzten Altstadtliegenschaften von vier auf zwei. Die Gesamtheit der von der GSI in Bern belegten Flächen erhöhen sich leicht von 4413 m² um 112 m² auf total 4525 m² HNF. An der Ostermundigenstrasse 99 konnte ein komplettes Stockwerk angemietet werden, was für die Nutzung und den zukünftigen Betrieb vorteilhaft ist. Eine zusätzliche Flächenoptimierung im Sinne einer Aufteilung oder Trennung der Flächen ist in einer in sich abgeschlossenen Fläche, wie sie sich an der Ostermundigenstrasse 99 und ferner auch in der Altbauliegenschaft am Rathausplatz 1 präsentiert, nicht möglich.

Standorte GSI	HNF Bestehend	HNF Neu
Rathausplatz 1	1415 m ²	1415 m ²
Rathausgasse 1	764 m ²	-
Gerechtigkeitsgasse 52	102 m ²	-
Gerechtigkeitsgasse 64	1582 m ²	1582 m ²
Ostermundigenstrasse 99 b	551 m ²	551 m ²
Ostermundigenstrasse 99	-	977 m ²
Total	4413 m²	4525 m²
Differenz		+ 112 m²

3.6 Termine

Die Nutzerausbauten durch die Eigentümerin werden im Winter 2021/2022 umgesetzt, die Anpassungen an der ICT-Infrastruktur finden voraussichtlich von Januar 2022 bis Ende Februar 2022 statt, damit die neuen Räumlichkeiten per 1. März 2022 bezugsbereit sind.

4. Finanzielle Auswirkungen

4.1 Kostenübersicht wiederkehrende Ausgaben

Preisstand: der Nettomietzins basiert auf dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns (Stand 1. März 2021, Basis Dezember 2015 = 100 Punkte).

Der Mietzins kann ab dem 1. Januar 2023 einmal jährlich dem aktuellen Landesindex angepasst werden. Der Mietzins ist zu 80 % indexiert.

Mietzins inkl. MWST	CHF	321 974
Nebenkosten	CHF	44 613
Jährliche Gesamtkosten für die Anmiete	CHF	366 587
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	366 587
gemäss Art. 47 FLG und Ar. 147 Abs. 3 FLV		

Bei den Mietzinsen handelt es sich um wiederkehrende, neue Ausgaben gemäss Art. 47 und Art. 48 Abs. 1 FLG.

Mit dem vorliegenden Kreditbeschluss werden zusätzlich zu den teuerungsbedingten Mehrkosten gemäss Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV auch die mietrechtlich zulässigen und einseitigen Anpassungen der Mietzinse und Nebenkosten durch den Vermieter während laufender Ausgabenbewilligung mitbewilligt. Der Kanton akzeptiert mit der Unterzeichnung des Mietvertrages die heute allgemein üblichen Anpassungsklauseln.

4.2 Kostenübersicht einmalige Ausgaben

Preisstand Oktober 2020 Hochbaupreisindex Espace Mittelland, 124.5 Punkte

Gesamtkosten	CHF	315 000
davon		
Mehrkosten für Glastrennwände (zulasten BVD)	CHF	135 000
ICT-Infrastruktur- und Mobiliarkosten (zulasten GSI)	CHF	120 000
Umzug (zulasten GSI)	CHF	60 000
Total	CHF	315 000

Es handelt sich um einmalige, neue Ausgaben im Sinne von Art. 46 und 48 Abs. 1 FLG.

Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 151 FLV).

4.3 Zu bewilligenden Ausgaben und massgebende Kreditsumme

a) wiederkehrende Ausgaben	CHF	366 587
b) einmalige Ausgaben	CHF	315 000

Gemäss Art. 147 Abs. 3 FLV sind die wiederkehrenden Ausgaben massgebend für die Bestimmung des ausgabenkompetenten Organs. Somit ist vorliegend der Grosse Rat zuständig.

4.4 Finanzierung

Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der mit den in Ziffer 4 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungen abgelöst wird. Diese sind im Finanzplan der Bau- und Verkehrsdirektion eingestellt und werden von der Gesundheits- und Sozial- und Integrationsdirektion in der laufenden Planung noch zur Aufnahme ins Budget beantragt.

5. Alternativen und Folgen eines Verzichts

Bei einem Verzicht würde das AIS längerfristig an zwei voneinander entfernten Standorten bleiben. Die Synergien einer Vereinigung an einem zentralen Standort könnten somit nicht realisiert werden. Es würden keine Räume am Rathausplatz 1 frei und damit wäre auch keine Reduktion der derzeit vier von der GSI verwendeten Altstadtliegenschaften auf zwei realisierbar. Dem Anliegen, die Verwaltungseinheiten möglichst ausserhalb der Altstadt anzusiedeln, würde nicht Rechnung getragen.

6. Antrag

Aus den dargelegten Gründen beantragen wir, dem beiliegenden Beschlussentwurf zuzustimmen.

Beilage

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilage für die BaK

- Mietvertrag
- Pläne
- Kostenvoranschlag