



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 18. August 2021
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2021.BVD.2750
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Biel, Eckweg 8, neuer Standort für die KESB Biel/Bienne, Verpflichtungskredit für Anmiete, Mieterausbau und Ausstattung

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	2
3.1	Ausgangslage	2
3.1.1	Aufgabe der KESB – Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde	2
3.1.2	Aktuell belegte Flächen	3
3.2	Bedarf	4
3.3	Mietobjekt – neuer Standort Eckweg 8	4
3.4	Mieterausbau (zu Lasten BVD)	5
3.5	Nutzerspezifische Ausstattung (zu Lasten DIJ)	6
3.6	Mietzins, Marktüblichkeit und Kosteneinsparungen	6
3.7	Termine	7
4.	Finanzielle Auswirkungen	7
4.1	Kostenübersicht wiederkehrende Ausgaben (Mietzins- und Nebenkosten)	7
4.2	Kostenübersicht einmalige Ausgaben (Mieterausbau und Ausstattung)	8
4.3	Finanzierung	8
5.	Antrag	8

1. Zusammenfassung

Die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörden (KESB) nehmen die Aufgaben auf dem Gebiet des Kindes- und Erwachsenenschutzes wahr, die ihnen durch das Zivilgesetzbuch (ZGB), das Gesetz über den Kindes- und Erwachsenenschutz (KESG) und das Sterilisationsgesetz zugewiesen werden.

Seit der Gründung der KESB Biel/Bienne im Jahr 2013 ist die Behörde an der Zentralstrasse 63 in Biel/Bienne in einer Mietliegenschaft untergebracht. Die KESB ist mit 17 Mitarbeitenden gestartet und beschäftigt heute 30 Mitarbeitende. Um den zusätzlichen Flächenbedarf zu decken, wurden innerhalb des Gebäudes auf anderen Stockwerken bzw. in zwei weiteren Gebäuden in Gehdistanz zum Hauptstandort, zusätzliche Räumlichkeiten angemietet. Nach Auslaufen des bestehenden festen Mietvertrages des Hauptstandorts soll die Behörde an einem neuen Standort zusammengeführt werden.

Im Eigentum sind keine geeigneten Flächen vorhanden, weshalb am Eckweg 8 in Biel/ Bözingen ab dem 1. April 2022 Räumlichkeiten im Umfang von 994 m² Büro- und 196 m² Archivfläche angemietet werden sollen. Mit der geplanten Abmiete der bestehenden Standorte lassen sich, nach Abzug der Mietkosten am neuen Standort, jährlich Kosten von rund CHF 109 750 einsparen.

Der beantragte Kredit beinhaltet jährlich wiederkehrende Ausgaben für die Miet- und Nebenkosten von CHF 159 960 und einmalige im Jahr 2022 anfallende Ausgaben für den Mieterausbau im Umfang von CHF 1 635 000 (zu Lasten BVD) sowie für die nutzerseitigen Umzugs- und Ausstattungskosten im Umfang von CHF 200 000 (zu Lasten DIJ).

Der Bezug des neuen Standortes erfolgt ab Dezember 2022. Für die Zeit bis zum Bezug wurde ein reduzierter Mietzins verhandelt.

2. Rechtsgrundlagen

- Schweizerisches Zivilgesetzbuch (ZGB; SR 101), Art. 440 ff.
- Gesetz über den Kindes- und Erwachsenenschutz (KESG; BSG 213.316) Art. 2 ff.
- 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

3.1.1 Aufgabe der KESB – Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde

Die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde (KESB) Biel/Bienne ist eine Behörde der Direktion für Inneres und Justiz (DIJ). Die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörden (KESB) nehmen die Aufgaben auf dem Gebiet des Kindes- und Erwachsenenschutzes wahr, die ihnen durch das Zivilgesetzbuch (ZGB), das Gesetz über den Kindes- und Erwachsenenschutz (KESG) und das Sterilisationsgesetz zugewiesen werden. Sie sind interdisziplinär zusammengesetzte Fachbehörden, die aus mindestens drei Mitgliedern

und einem Behördensekretariat bestehen. Das Behördensekretariat unterstützt die Fachbehörde und setzt sich aus dem sozialjuristischen Dienst, der Kanzlei und dem Revisorat zusammen.

Die KESB Biel/Bienne erfüllt im Bereich des Kindes- und Erwachsenenschutzes folgende Hauptaufgaben: Entgegennahme und Abklärungen von eingehenden Gefährdungsmeldungen, Treffen von Entscheidungen bei Kindeswohlgefährdung oder bei Gefährdung von Erwachsenen, Errichten von Beistandschaften, Vermittlung von zusätzlichen Hilfestellungen, Überwachung der Mandatsführungen, die durch professionelle oder private Mandatstragende geführt werden, Kontrolle der periodischen Berichts- und Rechnungsablage sowie Anpassungen oder Aufhebungen von Massnahmen, Regelung von Kinderbelangen wie Abklärungen von Vaterschaften und Regelungen des Unterhalts, Regelungen des Besuchsrechts, Regelung und Zuteilung der elterlichen Sorge und Kontrolle des Kindesvermögens. Im Erwachsenenschutz gehören auch die Errichtung, die Überwachung und die Aufhebung von fürsorglichen Unterbringungen, das Validieren von Vorsorgeaufträgen und das Prüfen der Patientenverfügungen dazu. Zusätzlich werden die professionellen und privaten Mandatstragenden sowie die nahen Verwandten beraten, begleitet und instruiert.

Der Betrieb der KESB Biel/Bienne ist lebhaft, mit viel Publikumsverkehr am Schalter, persönlichen Anhörungen der betroffenen Eltern, Kindern oder erwachsenen Personen. Der regelmässige Austausch mit Partnerorganisationen (Sozialdienste, Erziehungsberatung, Polizei, Psychiatrien, Frauenhaus, Gerichte, Regierungsstatthalterämter, private Beistandspersonen und Beratungsstellen) ist ein wesentlicher Teil der Aufgabe einer KESB. Die KESB Biel/Bienne ist regelmässig mit sehr anspruchsvollen und fordernden Gesprächen und vielfach auch mit potentiell gefährlichem oder aggressivem Kundenverhalten konfrontiert. Sie ist die grösste der 11 KESB im Kanton Bern und wird als einzige zweisprachig geführt.

3.1.2 Aktuell belegte Flächen

Seit der Gründung im Jahr 2013 ist die KESB Biel/Bienne ständig gewachsen. Heute sind rund 30 Mitarbeitende in Biel/Bienne tätig. Die KESB Biel/Bienne hat ihren Hauptstandort seit der Gründung an der Zentralstrasse 63. Zusätzliche Flächen wurden innerhalb des Gebäudes an der Zentralstrasse 63 auf anderen Stockwerken sowie an der Zentralstrasse 63c und an der Nidaugasse 15 angemietet.

Zusammenstellung bestehender Mietverträge:

Standort/Adresse	Fläche in m2		Miete brutto pro Jahr in CHF	Laufzeit/Kündigung
Zentralstrasse 63/ 1.OG	Büro	646	169 483.80	feste Dauer bis 31.12.2022
Zentralstrasse 63/ UG	Archiv	90		
Zentralstrasse 63/ 3.OG	Büro	92	21 057.85	feste Dauer bis 31.10.2022, vermierterseitige Kündigung per 30.09.2021
Zentralstrasse 63/ 3.OG	Büro	31	7 796.40	Unbefristet, vermierterseitige Kündigung per 31.01.2022
Zentralstrasse 63c/ 5.OG	Büro	133	37 772.00	feste Dauer bis 31.12.2022
Nidaugasse 15/ 3.OG	Büro	210	33 600.00	einseitiges Kündigungsrecht per 31.1.2023
Total	Büro	1 112	269 710.05	
	Archiv	90		

Insgesamt wird aktuell eine Gesamtfläche von 1 202 m² (1 112 m² Büro- und 90 m² Archivfläche) belegt. Der aktuelle jährliche Gesamtmietzins (brutto) beträgt CHF 269 710 p.a. Für die aufgrund eines Eigenbedarfs des Vermieters gekündigten Flächen im 3. OG werden derzeit Ersatzflächen im Gebäude gesucht. Sämtliche Mietverhältnisse können im Hinblick auf den Umzug an den Eckweg 8 fristgerecht gekündigt werden.

Die bestehenden Flächen werden gemäss den vereinbarten Fristen abgemietet.

3.2 Bedarf

Die KESB Biel/Bienne ist heute auf verschiedene Flächen auf mehreren Etagen und Standorten verteilt. Das erschwert die Zusammenarbeit erheblich. Um einen optimalen Betriebsablauf innerhalb der KESB Biel/Bienne zu gewährleisten und damit die Arbeitsabläufe effizient und für die Klienten gewinnbringend zu gestalten, sind zusammenhängende Flächen vorteilhaft. Ein gemeinsamer Standort fördert die nach ZGB geforderte Interdisziplinarität der Fachbehörden.

Der neue Standort benötigt einen hindernisfreien Zugang mit separatem Eingang für Kunden sowie Mitarbeitende. Die Sicherheit erfordert eine räumliche Trennung des Kundenbereichs vom internen Bereich. Um der grossen Anzahl an aktiven, nicht abgeschlossenen Dossiers gerecht zu werden ist neben einem gut zugänglichen Archiv für inaktive Dossiers zusätzlich ein grosses Tagesarchiv im Bereich der Bürofläche notwendig.

Von zentraler Bedeutung für die KESB sind zudem ein freundlich gestalteter Eingangsbereich mit einem Warteraum und einer Spielecke für Kinder. Der Schalter muss den Weisungen der DIJ «Einheitliche betriebsspezifische Sicherheitsanforderungen KESB, RSTA, BAKA, ASV» mit der Sicherheitskategorie 3 (hoch) gerecht werden.

3.3 Mietobjekt – neuer Standort Eckweg 8

Der neue Standort befindet sich in Biel im Ortsteil Bözingen. Das Gebäude liegt in einem Wohn- und Gewerbequartier der zweisprachigen Stadt Biel. Regional sowie überregional ist Biel ausgezeichnet mit dem Bus und der Bahn erschlossen. Die neu erstellte Autobahn Richtung Solothurn gewährleistet auch mit dem Auto eine schnelle Verbindung. Bern ist über die Autostrasse/-bahn E27 erreichbar.

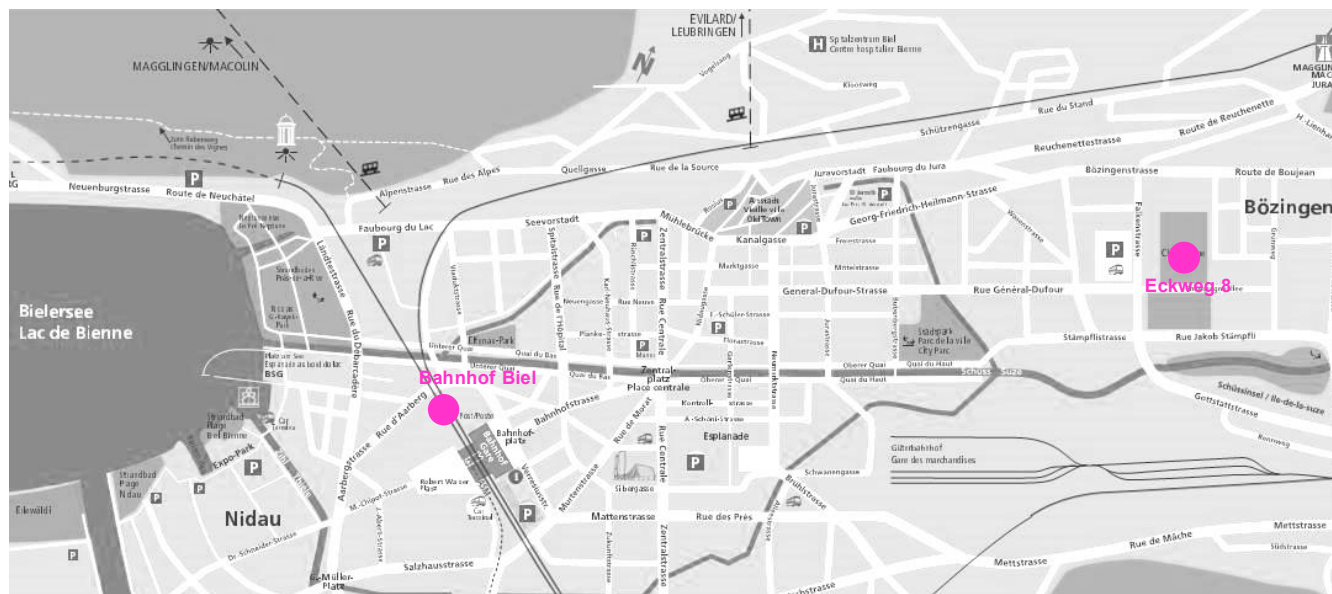
Die Liegenschaft verfügt über Parkplätze sowie genügend Abstellplätze für Velos und Mofas.

Das Gebäude am Eckweg 8 ist stadtbekannt. Das offene Gebäude umschliesst einen ungewöhnlich grossen Innenhof, der Parkplatz fügt sich harmonisch in die Gewerbeliegenschaft ein.

Das Mietobjekt ist für die Raumbedürfnisse der KESB sehr gut geeignet. Die Räume sind zusammenhängend, lichtdurchflutet und dank der Stützenstruktur offen und sehr flexibel nutzbar.

Die Büromietfläche liegt im 1. Obergeschoss und umfasst 994 m². Im 2. Untergeschoss können 196 m² Archivfläche angemietet werden.

Übersicht Standort Eckweg 8 in Biel/ Bözingen



3.4 Mieterausbau (zu Lasten BVD)

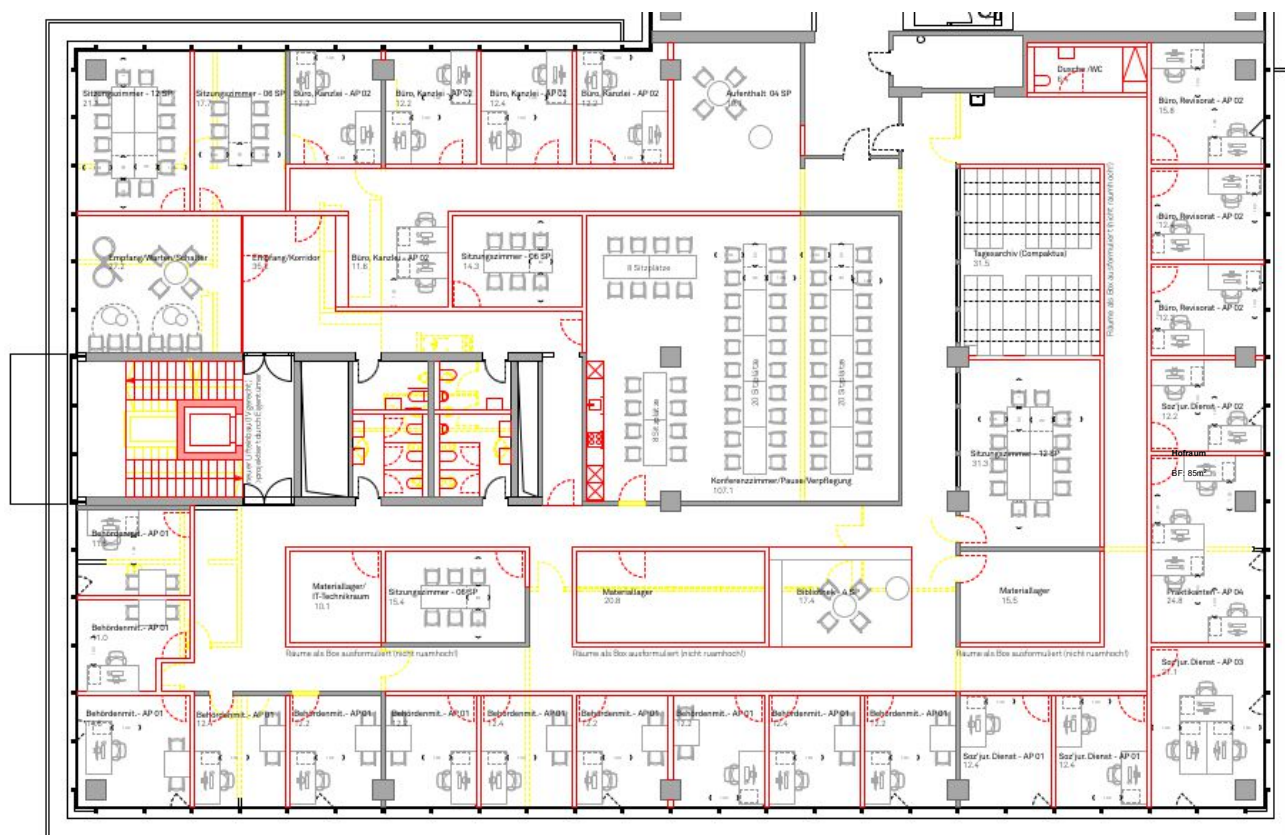
Die Nutzerbedürfnisse lassen sich sehr gut auf der Mietfläche umsetzen. Durch die offene Tragstruktur des Gebäudes sind die nutzerspezifischen Einbauten individuell und flexibel gestaltbar. Es werden folgende Mieterausbauten umgesetzt:

- Die Büros werden nach Abteilungen entlang der Fassade angeordnet. Sie werden mit Leichtbauwänden gegen den Infrastrukturbereich abgetrennt. Im oberen Bereich dieser Trennwände ist Glas vorgesehen, damit die Qualität der hohen Räume erhalten bleibt und auch die Tiefen des Gebäudes vom Tageslicht mitprofitieren können.
- Der Infrastrukturbereich mit Materiallager, Tagesarchiv sowie der Bibliothek resp. Besprechungsraum ist in der Mitte des Gebäudes vorgesehen.
- Der Aspekt Sicherheit ist bei einer KESB hoch zu werten. Deshalb ist es aus Sicherheitsgründen sehr wichtig, dass die Räumlichkeiten einen internen Bereich und einen Kundenbereich aufweisen. Neu gelangt man vom Treppenhaus über zwei getrennte Zugangsbereiche zu den neuen Flächen, wobei ein Zugang der Kundenzugang ist. So können die Sicherheitsvorgaben optimal umgesetzt werden.
- Der Empfangsbereich soll die Kommunikationsstelle zwischen der Kanzlei und der öffentlichen Zone bilden. Aus der öffentlichen Zone gelangt man direkt zu den Besucher-Nasszellen, welche hindernisfrei ausgeführt werden. Von dieser Zone gelangt man ebenfalls zum grossen Konferenzzimmer. Dieses ist für die Sitzungen mit den Sozialdiensten des gesamten KESB-Kreises, mit Gerichten oder der Polizei für Netzgespräche notwendig. Dieser Raum wird alternativ auch als Pausenraum genutzt und wird über eine kleine Küche verfügen.

Die Mieterausbauten sind nicht rückbaupflichtig.

Der Vermieter erstellt auf eigene Kosten einen Lift im Treppenhaus der Liegenschaft, um den Anforderungen an einen hindernisfreien Zugang zum neuen Standort der KESB zu erfüllen.

Grundriss neuer Standort KESB Biel/Bienne



994 m² vermietbare Bürofläche im 1. Obergeschoss

Bestand Neubau Abbruch

3.5 Nutzerspezifische Ausstattung (zu Lasten DIJ)

Das bestehende Mobiliar kann weitgehend übernommen werden. Für die Einrichtung der neuen Büroarbeitsplätze am Eckweg 8 braucht es jedoch einzelne Ergänzungen und Optimierungen wie z.B. neue Kopiermöbel oder Bürokorpuse, die mit den seit einigen Jahren neu eingesetzten Sitz/Stehpulten kompatibel sind. Im Weiteren besteht Bedarf an Mobiliar für die geplanten Konferenz- und Sitzungszimmer sowie der neu eingerichteten Begegnungszonen. Zudem entstehen Kosten im Bereich der internen Infrastruktur der Archivierung, es muss Mobiliar für ein Tagesarchiv angeschafft werden, das vorhandene Archivmobiliar ist ungeeignet. Die aktuelle nutzerspezifische IT-Infrastruktur wie z.B. Beamer, Projektionsmonitore etc. ist grösstenteils am Ende des Lebenszyklus angelangt und wird deshalb mit dem Umzug ersetzt.

3.6 Mietzins, Marktüblichkeit und Kosteneinsparungen

Der Mietvertrag wurde am 1. Juni 2021 unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das finanzkompetente Organ unterzeichnet. Die Räumlichkeiten sollen ab dem 1. April 2022 mit einer ersten festen Mietdauer von 10 Jahren und 9 Monaten bis 31. Dezember 2032 angemietet werden, mit einer Option für eine feste Verlängerung von 5 Jahren (insgesamt bis 31. Dezember 2037). Danach besteht ein unbefristetes Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf jedes Monatsende (ausser Dezember). Es fallen jährliche Mietzinse inkl. MWST und Nebenkosten von CHF 159 960 an.

Die Mietkosten pro m² betragen netto CHF 120 p.a. Das Mietobjekt kann im Mietzinsvergleich mit Büro- bzw. Gewerbeflächen im Raum Biel als optimal beurteilt werden. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis für Büroflächen im Rohbau in der Region Biel beträgt CHF netto 160. Es handelt sich hierbei um den Median für Rohbaumietzinse gemäss aktuellem Monitoring von Wüest & Partner.

Es wurden weitere Mietangebote eingeholt, diese bewegten sich zwischen netto CHF 150 m² p.a. und CHF 290 m² p.a. Die Raumqualität sowie Raumaufteilung waren dabei in keiner Weise gleichwertig. Aufgrund der speziellen Raumbedürfnisse der KESB ist zudem davon auszugehen, dass an jedem Standort bauliche Anpassungen notwendig wären.

Im Vergleich zu den Mietkosten der heutigen Unterbringung von insgesamt CHF 269 710 lassen sich jährliche Mietkosten von rund CHF 109 750 einsparen. Auch unter Berücksichtigung der Abschreibungen von CHF 163 500 ist die Miete wirtschaftlich. Einerseits besteht eine Verlängerungsoption von fünf Jahren. Zudem stehen den Abschreibungen Einsparungen bei den Mietkosten und erhebliche betriebliche Mehrwerte gegenüber.

3.7 Termine

Mietbeginn	1. April 2022
Projektierung	Januar 2022 bis Juni 2022
Ausführung Mieterausbau	Juli 2022 bis November 2022
Bezug	Dezember 2022

4. Finanzielle Auswirkungen

4.1 Kostenübersicht wiederkehrende Ausgaben (Mietzins- und Nebenkosten)

Der Bruttomietzins basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise, Stand März 2021. Er kann einmal jährlich zu 100 % dem aktuellen Landesindex angepasst werden.

Jährliche Mietkosten	CHF	159 960
bestehend aus		
Nettomietzins Büro und Archiv	CHF	131 280
Nebenkosten Akonto	CHF	27 240
Mietzins 2 Parkplätze	CHF	1440
Total zu bewilligen	CHF	159 960

Es handelt sich um wiederkehrende, neue Ausgaben im Sinne von Art. 47 und 48 Abs. 1 FLG.

Der jährliche Bruttomietzins beläuft sich auf CHF 159 960. Vom 1. April 2022 bis 31. Dezember 2022 wird ein reduzierter Mietzins von CHF 93 600 gewährt.

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.

Die Räumlichkeiten sollen mit einer ersten festen Mietdauer von 10 Jahren und 9 Monaten bis 31. Dezember 2032 angemietet werden, mit einer Option für eine feste Verlängerung von 5 Jahren (insgesamt bis 31. Dezember 2037). Danach besteht ein unbefristetes Mietverhältnis.

4.2 Kostenübersicht einmalige Ausgaben (Mieterausbau und Ausstattung)

Preisstand 1. Oktober 2020, Baupreisindex Espace Mittelland, 124.5 Punkte, inkl. MwSt.

Gesamtkosten	CHF	1 835 000
davon:		
Mieterausbau inkl. Kostenungenauigkeit (zulasten BVD AGG)	CHF	1 635 000
Ausstattung (zulasten DIJ ADR)	CHF	200 000
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 143 FLV	CHF	1 835 000
Zu bewilligender Kredit	CHF	1 835 000

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).

Zu bewilligende Ausgaben und massgebende Kreditsumme

a) wiederkehrende Ausgaben	CHF	159 960
b) einmalige Ausgaben	CHF	1 835 000

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

4.3 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 in den Voranschlägen und den Finanzplanungen der Direktion für Inneres und Justiz und der Bau- und Verkehrsdirektion eingestellt sind.

5. Antrag

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

Beilagen:

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilage für die BaK:

- Mietvertrag