

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 14. März 2018
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: 735760
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Bern, Ostermundigenstrasse 99: Ersatzstandort für POM-MIP und GEF-SOA Integration Verpflichtungskredit für Mietzins, Nebenkosten, Mieterausbau und Ausstattung

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Beschreibung des Geschäfts / Vorhabens	3
3.1	Ausgangslage	3
3.2	Das neue Mietobjekt	3
3.3	Flächenvergleich	4
3.4	Wirtschaftlichkeit	4
3.5	Mieterausbau	5
3.6	Ausstattung und Umzug	5
3.7	Termine	5
3.8	Alternativen und Folgen eines Verzichts	5
4	Finanzielle Auswirkungen	6
4.1	Kostenübersicht	6
4.2	Finanzierung	6
4.3	Personelle Auswirkungen und Folgekosten	7
4.4	Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen	7
5	Antrag	7



1 Zusammenfassung

Per Ende des Jahres 2019 sollen das Amt für Migration und Personenstand (POM-MIP) und der grösste Teil der Abteilung Integration des Sozialamtes (GEF-SOA Integration) in ein neues Mietobjekt an der Ostermundigenstrasse 99 in Bern einziehen. Die sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist entscheidend für die Standortwahl, da beide Einheiten rege frequentiert werden. Neben den erforderlichen rund 174 Arbeitsplätzen lässt sich vor Ort zudem eine gemeinsame Schalterlösung mit einem separaten Zugang für den Kundenkontakt realisieren.

Ein gemeinsamer Standort für POM-MIP und GEF-SOA Integration entspricht einem Bedürfnis der Neustrukturierung des Asylbereichs im Kanton Bern (Projekt NA-BE, RRB 907/2016).

Das POM-MIP ist zurzeit mit 155 Arbeitsplätzen in einem Mietobjekt an der Eigerstrasse 73 in Bern untergebracht. Das Mietverhältnis ist bis 31. Oktober 2019 befristet und nicht verlängerbar. Die GEF-SOA Integration befindet sich heute mit 19 Arbeitsplätzen in einem kantons-eigenen Objekt am Rathausplatz 1 in Bern.

Die neuen Räumlichkeiten mit insgesamt 6'310 m² sowie die 7 Aussenparkplätze sollen ab dem 1. Oktober 2019 gemietet werden. Die notwendigen Mieterausbauten, insbesondere Haustechnik-Installationen im öffentlichen Schalterbereich sowie Zutrittsbeschränkungen mittels Badge und Liftsteuerung, sollen vorgängig im Frühling/Sommer 2019 ausgeführt werden.

Der Kreditantrag beinhaltet wiederkehrende Ausgaben für die Miet- und Nebenkosten von **CHF 1'086'090.--** ab dem 1. Oktober 2019 und einmalige, im Jahr 2019 anfallende, Ausgaben von **CHF 2'030'000.--** für bauliche Massnahmen (inkl. allfällige spätere Rückbauten), Umzug und Ausstattung.

Die Ausgabenbewilligung wird auf zehn Jahre befristet, vom 1. Oktober 2019 bis zum 30. September 2029.

Der Beschluss unterliegt dem fakultativen Referendum.

2 Rechtsgrundlagen

- Einführungsgesetz vom 20.01.2009 zum Ausländer- und zum Asylgesetz (EG AuG und AsylG; BSG 122.20), Art. 3 ff.
- Einführungsverordnung vom 14.10.2009 zum Ausländer- und zum Asylgesetz (EV AuG und AsylG; BSG 122.201), Art. 1 und 7
- Gesetz vom 20. Juni 1995 über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung (OrG; BSG 152.01), Art. 30 und 33
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Polizei- und Militärdirektion (OrV POM; BSG 152.221.141), Art. 1 und 11
- 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 Mietverhältnis am heutigen Standort des POM-MIP an der Eigerstrasse 73 ist befristet und wird per 31. Oktober 2019 aufgelöst. Wegen der geplanten Gesamtsanierung des Gebäudes durch die Eigentümerin, kann der Mietvertrag nicht verlängert werden.

Die Standortsuche für das POM-MIP bietet die Gelegenheit, organisatorische Anpassungen, die sich aus der Neustrukturierung des Asylbereichs im Kanton Bern ergeben, adäquat und kundengerecht umzusetzen. Der Bund weist den Kantonen inskünftig nur noch Personen zu, die eine vergleichsweise hohe Chance haben, als anerkannte Flüchtlinge oder vorläufig Aufgenommene in der Schweiz bleiben zu dürfen. Die Integration von Personen mit einem potentiellen Bleiberecht soll von Beginn an gestärkt werden. Die Gesundheits- und Fürsorgedirektion wird neu für die Unterbringung und Betreuung von Asylsuchenden im erweiterten Verfahren und von vorläufig Aufgenommenen zuständig sein. Damit wird die Sozialhilfe und Integrationsförderung für diese Personengruppe aus einer Hand gesteuert. Die Polizei- und Militärdirektion wird sich auf den konsequenten Wegweisungsvollzug und die Nothilfe konzentrieren. Die erwarteten Auswirkungen der Neustrukturierung des Asylbereichs auf die Verwaltungstätigkeit wurden bei den Raumbedarfsabklärungen berücksichtigt.

Infolge der Neuorganisation werden rund 17 Stellen des POM-MIP an die GEF-SOA Integration übertragen. Dafür können aus räumlichen Gründen am heutigen Standort der GEF-SOA am Rathausplatz 1 keine zusätzlichen Arbeitsplätze zur Verfügung gestellt werden. Um die Zusammenarbeit direktionsübergreifend zu stärken und die im Projekt NA-BE identifizierten Synergiepotenziale zu nutzen, soll daher die Gelegenheit für eine örtliche Zusammenführung genutzt werden und die GEF-SOA Integration an den neuen Standort des POM-MIP ziehen. Die Zusammenarbeit innerhalb des Sozialamts wird durch den Umzug der GEF-SOA Integration nicht beeinträchtigt.

Die frei werdenden Räume am Rathausplatz 1 werden voraussichtlich durch bisher in einer Mietliegenschaft untergebrachte Bereiche des Sozialamts weitergenutzt, womit Mietkosten eingespart werden könnten.

Für die örtliche Zusammenlegung der betroffenen Abteilung sprechen verschiedene betriebliche Faktoren. Insbesondere wird der Betrieb einer gemeinsamen Schalteranlage für den Kundenkontakt realisierbar. Obwohl die Einheiten für unterschiedliche Anliegen zuständig sind – das POM-MIP ist Anlaufstelle für alle migrationsrechtlichen Fragen (z.B. Ausländerausweise) und für Nothilfeanträge, die GEF-SOA Integration ist zuständig für die Unterbringung und Betreuung Asylsuchender – kommt es im Alltag oft zu Missverständnissen. Die räumliche Nähe wird dazu beitragen, die Kontaktaufnahme mit den Behörden zu vereinfachen und die Anträge in Zukunft effizienter zu bearbeiten. Durch den gemeinsamen Standort entstehen zudem Synergien im Sicherheitsbereich.

3.2 Das neue Mietobjekt

Die Ostermundigenstrasse 99 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, sieben Aussenparkplätze können zugemietet werden.

Die Liegenschaft 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. Pro Arbeitsplatz wird etwa gleich viel Fläche

zur Verfügung stehen wie am heutigen Standort an der Eigerstrasse 73. Die geltenden Standardgrössen für Büroräumlichkeiten werden weitestgehend eingehalten. Da es sich um ein bestehendes Objekt mit vorgegebenen Strukturrastern handelt, weichen die Einzelbürogrössen teilweise geringfügig von den Richtwerten ab.

Der Mietvertrag wurde am 5. Oktober 2017 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.

3.3 Flächenvergleich

Der Umzug an die Ostermundigenstrasse 99 führt im Vergleich zu den heutigen Standorten zu einer Flächenzunahme von rund 985 m². Dies ist einerseits auf den geplanten gemeinsamen Schalterraum mit Besprechungs- und Nebenräumen zurückzuführen. Andererseits weist das neue Gebäude im Vergleich zur Eigerstrasse 73 eine leicht höhere Verkehrsfläche (Korridore etc.) auf, was sich jedoch in einem tieferen Nettomietzins pro m² niederschlägt.

Untenstehende Tabelle illustriert die Situation an den einzelnen Standorten:

Standorte	Fläche m ² (VMF) heute	Mietfläche m ² (VMF) neu	Nettomiet-zins CHF heute	Nettomiet-zins CHF neu	Nettomiet-zins CHF / m ² / a
Eigerstrasse 73 (bestehend)	4'989	-	756'500.--	-	151.60
Rathausplatz 1 (bestehend)	336	-	95'500.--*	-	284.20*
Ostermundigenstrasse 99 (neu)	-	6'310	-	928'340.--	147.10
Total	5'325	6'310	852'000.--	928'340.--	-
Differenz		+ 985		+ 76'340.--	

* Kantonales Eigentum mit Standardmietkosten berechnet

3.4 Wirtschaftlichkeit

Zur Analyse der Wirtschaftlichkeit werden die Standardmietkosten mit dem neuen Nettomietzins verglichen.

Die Standardmietkosten pro Quadratmeter vermietbarer Fläche (**VMF**) betragen an der Ostermundigenstrasse 99 CHF 241.--. Im Vergleich zum vereinbarten Nettomietzins von CHF 147.10 für die VMF liegt der neue Mietzins somit um CHF 93.90 pro Quadratmeter unter den Standardmietkosten.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2018/1 der Firma Wüest+Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Mietpreis pro Quadratmeter Hauptnutzfläche Büro (**HNF**) in einem Mittelwert von CHF 210.-- (Grosszentrum Bern, Stadtteil 4 Kirchenfeld/Schosshalde, Medianobjekt 50 %). Der angebotene Mietpreis an der Ostermundigenstrasse 99 liegt bei CHF 180.-- pro Quadratmeter vollausgebaute HNF (Bürobereich) und ist somit im günstigen Segment einzuordnen.

Den wesentlichen betrieblichen Vorteilen einer örtlichen Zusammenlegung der kantonalen Einheiten im Asylbereich stehen jährliche Mehrkosten von CHF 76'340.-- gegenüber.

3.5 Mieterausbau

Das Gebäude wird von der Vermieterin mit vollausgebauten Büroflächen zur Verfügung gestellt. Die speziellen Tätigkeiten des POM-MIP und der GEF-SOA Integration erfordern indes zusätzliche Mieterausbauten. Diese werden durch den Kanton finanziert und durch das Amt für Grundstücke und Gebäude vorgenommen. Die Kostenschätzung beläuft sich bei einer Kostengenauigkeit von +/- 25 % auf rund CHF 910'000.--. Die Mieterausbauten enthalten primär technische Anpassungen im geplanten Schalterbereich im Erdgeschoss (Elektroverkabelungen, Klimatechnik) und kleinere, nutzerspezifische Komponenten wie Zutrittsschlüsselsysteme (Badge und Liftsteuerung), Garderoben, Beschriftungen und Gastroinstallationen. Für einen allfälligen späteren Rückbau wird eine Rückstellung von CHF 100'000.-- gebildet, die im Kreditantrag enthalten ist.

3.6 Ausstattung, Umzug und Rückbau

Der Kreditantrag beinhaltet ebenfalls eine Rückstellung von CHF 210'000.-- für allfällige Rückbaukosten an der Eigerstrasse 73. Der Mietvertrag und die dazu geschlossenen Nachträge sehen zwar keine Rückbaupflicht für die bis ins Jahr 2014 getätigten Mieterausbauten vor. Für später eingebaute Installationen besteht jedoch gemäss Mietrecht eine Rückbaupflicht. Da die Liegenschaft totalsaniert wird, ist allerdings noch offen, welche Rückbauarbeiten vorzunehmen sind.

Der Gesundheits- und Fürsorgedirektion werden einmalige Ausgaben von CHF 80'000.-- für das Mobiliar und die ICT-Verkabelung sowie CHF 20'000.-- für den Umzug anfallen.

Der Polizei- und Militärdirektion werden einmalige Ausgaben von CHF 595'000.-- für Mobiliar und die ICT-Verkabelung am neuen Standort anfallen. Anstelle von bisher verbauten Schalterarbeitsplätzen und eingebauten Archivregalen kommt mobiles Mobiliar zum Einsatz. Zudem sind die Schalterhalle, zusätzliche Besprechungsräume, ein Sanitätsraum und die erweiterte Cafeteria zu möblieren. Für den Umzug werden Kosten von CHF 115'000.-- anfallen.

3.7 Termine

Die Mieterausbauten dauern voraussichtlich von Anfang Juni bis Ende September 2019, damit die neuen Räumlichkeiten am 1. Oktober 2019 bezugsbereit sind.

3.8 Alternativen und Folgen eines Verzichts

Wegen des befristeten Mietverhältnisses und der vom Eigentümer geplanten Sanierung der Eigerstrasse 73 ist ein Umzug des POM-MIP zwingend. Die Liegenschaftssuche der letzten Monate hat aufgezeigt, dass es im Raum Bern trotz Leerständen von Gebäuden schwierig ist, ein geeignetes Gebäude zu finden, das den Anforderungen bezüglich Erreichbarkeit, Grösse und Raumaufteilung entspricht.

Bei einem Verzicht wäre die Ersatzbeschaffung für die 155 Arbeitsplätze des POM-MIP zeitlich nicht mehr realisierbar und es würde allenfalls eine Aufteilung auf verschiedene Standorte notwendig. Die örtliche Zusammenlegung mit der GEF-SOA Integration und die angestrebte gemeinsame Schalterlösung wären nicht möglich. Die im Projekt NA-BE definierten Synergieziele könnten nicht erreicht werden.

4 Finanzielle Auswirkungen

4.1 Kostenübersicht

- **Mietzins und Nebenkosten (wiederkehrende Ausgaben)**

Mietzins netto	CHF	928'340.00
Nebenkosten à conto	CHF	157'750.00
Jährliche Kosten	CHF	1'086'090.00
für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 FLG und 147 Abs. 3 FLV	CHF	1'086'090.00

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

Der Nettomietzins kann gemäss den Angaben unter Ziffer 4.1 des Beschlusses dem aktuellen Landesindex angepasst werden. Ebenfalls mitbewilligt werden die gemäss Mietrecht zulässigen und allgemein üblichen, einseitigen Anpassungen der Mietzinse durch den Vermieter während laufender Vertragsdauer (Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV).

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

Umbauarbeiten (zulasten BVE)	CHF	910'000.00
Rückbau (zulasten BVE), davon:	CHF	310'000.00
• Eigerstrasse	CHF	210'000.00
• Ostermundigenstrasse	CHF	100'000.00
Umzug, Mobiliar und ICT-Verkabelung (ohne UGV, zulasten POM)	CHF	710'000.00
Umzug, Mobiliar und ICT-Verkabelung (ohne UGV, zulasten GEF)	CHF	100'000.00
Total	CHF	2'030'000.00

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

Zu bewilligende Ausgaben

a) wiederkehrende Ausgaben	CHF	1'086'090.00
b) einmalige Ausgaben	CHF	2'030'000.00

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 Mietausgaben und die einmaligen Investitionen der BVE sind in im Voranschlag und in der Aufgaben- und Finanzplanung der BVE eingestellt.

Die POM und die GEF haben aktuell keine Mittel eingestellt. Diese werden im laufenden VA/AFP-Prozess aufgenommen.

4.3 Personelle Auswirkungen und Folgekosten

Die beantragte Zumiete sowie die baulichen Massnahmen haben keine Auswirkungen auf den Personalbestand und verursachen keine Folgekosten.

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

Der Kreditanteil von CHF 1'220'000.-- für die Realisierung und Rückbau der Mieterausbauten zulasten der BVE betrifft die Investitionsrechnung. Es handelt sich um wertvermehrende Investitionen. Die Ausgaben von CHF 1'010'000.-- für die Aus- und Rückbauten an der Ostermündigenstrasse 99 werden entsprechend der Dauer des Mietvertrags über zehn Jahre abgeschrieben, was eine jährliche Abschreibung von CHF 101'000.-- auslöst. Die allfälligen Rückbaukosten von maximal CHF 210'000.-- an der Eigerstrasse 73 würden im Jahr 2019 anfallen. Sie sind gegebenenfalls sofort abzuschreiben.

Von den Ausgaben der POM fallen voraussichtlich CHF 127'500.-- in die Investitionsrechnung. Davon CHF 107'500.-- für die ICT-Verkabelung in die Anlageklasse 'Einbauten in Fremdoobjekte', was bei einer Nutzungsdauer von 10 Jahren eine jährliche Abschreibung von CHF 10'750.-- auslöst. Die übrigen CHF 20'000.-- fallen in die Anlageklasse 'Personalcomputer und Peripherie-Geräte' mit einer Nutzungsdauer von 5 Jahren und lösen eine jährliche Abschreibung von CHF 4'000.-- aus.

5 Antrag

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

Beilage

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilagen für die BaK

- Mietvertrag vom 17. Oktober 2017
- Massnahmenplan- und Baubeschrieb (inkl. Pläne)