

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 5. Juli 2017
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: 659957
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Bern, Nordring 8: Zumiete für die Standortkonzentration der Justiz Verpflichtungskredit für Mietzins, Nebenkosten, Mieterausbau und Ausstattung

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Beschreibung des Geschäfts / Vorhabens	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Das neue Mietobjekt	3
3.3	Entwicklung der Flächen und Mietkosten	4
3.3.1	Frei werdende kantonseigene Objekte	4
3.3.2	Mietobjekte	4
3.3.3	Von der Standortkonzentration betroffene Flächen und Mietkosten	5
3.4	Mieterausbau	5
3.5	Ausstattung und Umzug	5
3.6	Wirtschaftlichkeit	6
3.7	Termine	6
3.8	Alternativen und Folgen eines Verzichts	6
4	Finanzielle Auswirkungen	6
4.1	Kosten	6
4.2	Finanzierung	7
4.3	Folgekosten (Abschreibungen) und Einsparungen	7
5	Antrag	7



1 Zusammenfassung

Die drei Organisationseinheiten der Justiz: die Justizleitung und Stabsstelle Ressourcen (JL/SSR), die Generalstaatsanwaltschaft (GSA) und die Steuerrekurskommission (StRK), sind heute auf sechs Standorte in Bern und Köniz verteilt. Ab 1. September 2018 sollen alle Einheiten, mit Ausnahme der Zivilgerichtsbarkeit, die an der Effingerstrasse 34 bleiben wird, in einem Zumietobjekt am Nordring 8, in Bern, konzentriert werden. Die bisherige Verzettlung auf viele Standorte beeinträchtigt seit Jahren die Führung und ist unwirtschaftlich. Zudem bestehen Sicherheitsmängel und Platzprobleme an den heutigen Standorten. Handlungsbedarf besteht schliesslich auch, weil die heute in Köniz lokalisierte Steuerrekurskommission nach gesetzlicher Vorgabe ihren Sitz in Bern haben muss.

Das Mietobjekt am Nordring 8 ist sehr gut geeignet für die spezifischen Bedürfnisse der Justizeinheiten. Es können eine Mietfläche für Büros von 2'370 m², drei Aussenparkplätze, zwei Einstellhallenplätze und ein Archivraum von 90 m² zugemietet werden. Der Mietzins für die neuen Büros, Nebenräume und Abstellplätze beträgt netto CHF 545'227.-- pro Jahr, die Nebenkosten betragen jährlich CHF 66'000.--. Die neuen Mieträumlichkeiten sollen ab 1. Juni 2018 gemietet und die notwendigen Mieterausbauten über die Sommermonate 2018 ausgeführt werden.

Der Kreditantrag beinhaltet wiederkehrende Ausgaben für die Miet- und Nebenkosten von **CHF 611'227.--** ab dem 1. Juli 2018 und einmalige Ausgaben von **CHF 2'390'200.--** für baulichen Massnahmen und die Ausstattung.

Der Beschluss unterliegt der fakultativen Volksabstimmung.

2 Rechtsgrundlagen

- Gesetz vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft (GSOG; BSG 161.1), Art. 6 und 69 Abs. 1
- 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

Die drei Organisationseinheiten der Justiz: die Justizleitung und Stabstelle Ressourcen (JL/SSR), die Generalstaatsanwaltschaft (GSA) und die Steuerrekurskommission (StRK), sind heute auf sechs Standorte in Bern und Köniz verteilt. Sie sollen in Bern konzentriert werden. Mit dem Zumietobjekt am Nordring 8 konnte nun eine sehr gut geeignete neue Lokalität gefunden werden, an der sich die Büroräumlichkeiten aller drei Organisationseinheiten an einem Standort zusammenführen lassen. Dies entspricht der Richtlinie "Teilstrategie Raum der Justiz in der Stadt Bern" der Justiz des Kantons Bern.

Justizleitung und Stabsstelle Ressourcen (JL / SSR)

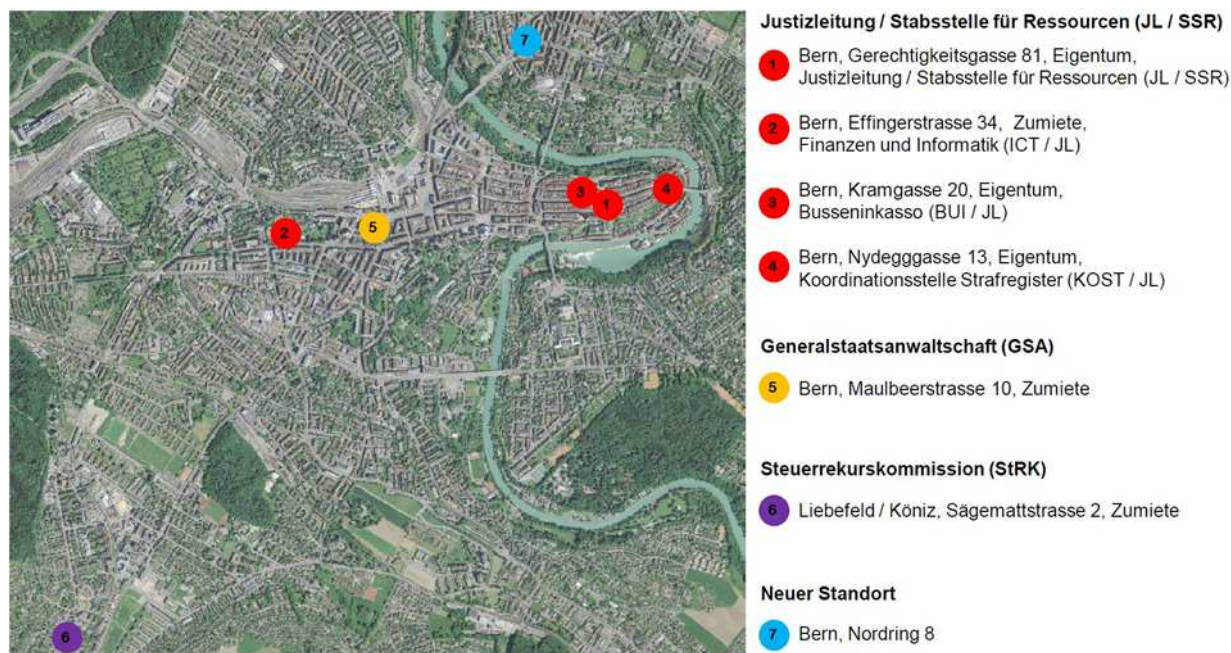
Die 35 Arbeitsplätze der Justizleitung und Stabsstelle für Ressourcen sind heute – auch nach vierjährigem Bestehen – auf vier Standorte verteilt. Dies verursacht Mehraufwände und erschwert die Abläufe. Seit März 2014 hat die Stabsstelle zusätzlich zum operativen Rechnungswesen auch das ganze Busseninkasso übernommen, das vorher bei der Justiz-Gemeinde und Kirchendirektion (JGK-ABA, Kramgasse 20) angesiedelt war.

Generalstaatsanwaltschaft (GSA)

Bei den Räumen der Generalstaatsanwaltschaft bestehen Platzprobleme. Die Arbeitsplätze wurden bereits maximal verdichtet und alle Sitzungszimmer in Büroräume umgewandelt, so dass für Sitzungen externe Räume gemietet werden müssen. Neben den Platzproblemen bestehen auch neue Anforderungen an die Sicherheit. Insbesondere bestehen Mängel bei der Zutrittskontrolle sowie beim Alarmsystem, die behoben werden müssen.

Steuerrekurskommission (StRK)

Die Steuerrekurskommission ist heute mit 19 Arbeitsplätzen an der Sägemattstrasse in Köniz untergebracht. Dies widerspricht Art. 69 des Gesetzes vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft (GSOG) wonach sich der Sitz der Steuerrekurskommission auf dem Gemeindegebiet der Stadt Bern befinden soll. Deshalb wird seit längerem nach einem neuen Standort gesucht. Beim aktuellen Standort bestehen zudem grosse Defizite im Bereich der Personensicherheit, des Brandschutzes und bei der Gebäudeinfrastruktur.



3.2 Das neue Mietobjekt

Die Liegenschaft am Nordring 8 in Bern gehört der Zürcher Emil Frey AG, die auf den Handel mit Motorfahrzeugen spezialisiert ist. Die Eigentümerin will die Liegenschaft behalten und selbst bewirtschaften.

Die Lage und die Büroflächen des Gebäudes am Nordring 8 erfüllen in idealer Weise die Bedürfnisse der Justiz. Die wenigen benötigten Autoparkplätze können zugemietet werden und für Fahrräder stellt die Vermieterin genügend Abstellplätze vor dem Gebäude zur Verfügung. Zudem ist der Standort mit der Bushaltestelle Gewerbeschule der Buslinie Nr. 20 direkt vor dem Gebäude sehr gut an den öffentlichen Verkehr angebunden. Das Amthaus und das Obergericht sind in Gehdistanz erreichbar.

Nach einer Gasexplosion wurde das Gebäude 2002 neu als Geschäftshaus aufgebaut. Die 15-jährige Liegenschaft wird heute mit Fernwärme geheizt und ist in MINERGIE-Standard erbaut. Sie ist damit deutlich energieeffizienter als die heutigen sechs Standorte der Justiz.

Seit 2002 hatte die Schweizerische Post AG das ganze Gebäude als Hauptsitz der Abteilung Postfinance angemietet. Ab 2016 begann die Post, ihre Büros an den neuen Sitz am Guisanplatz im Breitenrain zu verlegen und ist inzwischen aus dem 3. und 4. Obergeschoss (OG) ausgezogen. Per Mitte 2018 wird auch das 2. OG frei. Das Erdgeschoss und das 1. OG bleiben noch auf unbestimmte Zeit von der Post zugemietet.

Der Mietvertrag wurde am 13. April 2017 unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das finanzkompetente Organ unterzeichnet. Er sieht eine feste Dauer von 10 Jahren, mit anschließender Verlängerungsoption um 5 Jahre und späterer unbefristeter Verlängerung vor.

Die Mietkosten liegen mit CHF 220.-- m²/Jahr (inkl. MWST) unter den kantonalen Standardmietkosten von CHF 267.-- m²/Jahr.

3.3 Entwicklung der Flächen und Mietkosten

Mit dem räumlichen Zusammenzug kann die gesamthaft benötigte Fläche um rund 200 m² reduziert werden. Dabei sind fünf bis sechs Reservearbeitsplätze eingerechnet.

3.3.1 Frei werdende kantonseigene Objekte

Die sanierungsbedürftige kantonseigene Liegenschaft an der Gerechtigkeitsgasse 81 soll verkauft werden. Dies entspricht der Stossrichtung der Motion 266-2014 Leuenberger "Für eine moderne Kantonsverwaltung – kostenbewusst und dezentral konzentriert", die den Auszug der kantonalen Verwaltung aus der Berner Altstadt anstrebt.

Die frei werdenden 200 m² Flächen an der Kramgasse 20 und an der Nydegasse 11/13 werden nachgenutzt.

3.3.2 Mietobjekte

Die frei werdenden Mietobjekte an der Sägemattstrasse 2 und an der Maulbeerstrasse 10 werden per 31. August 2018 gekündigt. Das zugemietete Objekt an der Effingerstrasse 34 wird weiterhin durch das Zivilgericht genutzt und ist nicht Teil der Standortkonzentration.

3.3.3 Von der Standortkonzentration betroffene Flächen und Mietkosten

Zustand Heute					
Nr.	Objektadresse	Eigentumsverhältnis	Mietfläche VMF in m ²	Mietkosten pro Jahr in CHF	Mietkosten pro Jahr in CHF pro m ²
1	Gerechtigkeitsgasse 81, 3011 Bern	Eigentum	1'228	335'198.00	272.96
2	Effingerstrasse 34	Zumiete	100	31'233.00	312.33
3	Kramgasse 20	Eigentum	130	45'864.00	352.80
4	Nydegasse 11/13	Eigentum	115	40'572.00	352.80
5	Maulbeerstrasse 10	Zumiete	618	147'336.00	238.41
6	Sägemattstrasse 2	Zumiete	429	98'690.00	230.05
Total aktuelle Mietfläche in m²			2'620	-	-
Total Mietkosten pro Jahr in CHF			-	698'893.00	-
Total Preis pro m² im Durchschnitt			-	-	266.75
Zustand Neu					
Nr.	Objektadresse	Änderungen	Mietfläche VMF in m ²	Mietkosten pro Jahr in CHF	Mietkosten pro Jahr in CHF pro m ²
1	Gerechtigkeitsgasse 81, 3011 Bern	Verkauf	0	0.00	0.00
2	Effingerstrasse 34	Raumabtausch	0	0.00	0.00
3	Kramgasse 20	Raumabgabe	0	0.00	0.00
4	Nydegasse 11/13	Raumabtausch	0	0.00	0.00
5	Maulbeerstrasse 10	Abmiete	0	0.00	0.00
6	Sägemattstrasse 2	Abmiete	0	0.00	0.00
7	Nordring 8, 3013 Bern	Neue Zumiete	2'482	611'227.20	246.26
Total neue Mietfläche in m²			2'482	-	-
Total Mietkosten pro Jahr in CHF			-	611'227.20	-
Total Preis pro m² im Durchschnitt			-	-	246.26

3.4 Mieterausbau

Die Räume am Nordring 8 wurden bis heute als Grossraumbüros mit offenen Bürostrukturen genutzt. Für die Justiz sind im Bereich des Kerngeschäfts (Generalstaatsanwaltschaft und Steuerrekurskommission) mehrheitlich Einzelbüros notwendig. Daher sind zusätzliche Trennwände und gewisse Umbauten notwendig. Die Kostenschätzung beläuft sich bei einer Genauigkeit von +/- 10 % auf CHF 1'440'000.--.

3.5 Ausstattung und Umzug

Bei der Justiz werden einmalige Ausgaben von CHF 270'000.-- für Mobiliar, CHF 30'000.-- für die ICT-Verkabelung und CHF 150'000.-- für den Umzug anfallen.

3.6 Wirtschaftlichkeit

Mit der geplanten Standortkonzentration können unter Berücksichtigung der günstigeren Mietkosten sowie der Kosten für den Mieterausbau von CHF 1'440'200.-- und den Rückbau von CHF 500'000.-- über einen Zeithorizont von 20 Jahren rund CHF 0,9 Mio. eingespart werden. Zudem sind Einnahmen aus dem Verkauf der Liegenschaft an der Gerechtigkeitsgasse 81 zu erwarten und es können Betriebskosten eingespart werden, dank der gemeinsamen Nutzung von ICT-Infrastruktur, Cafeteria, Sitzungszimmern und Archivräumen.

Der Mieterausbau fällt gegenüber einer Amortisation eines Vermietersausbaus über den Mietzins während zehn Jahren um CHF 160'000.-- günstiger aus.

3.7 Termine

Die Ausbauten dauern voraussichtlich von Anfang Juni bis Ende August 2018, damit die neuen Räumlichkeiten am 1. September 2018 bezugsbereit sind.

3.8 Alternativen und Folgen eines Verzichts

Die Standortkonzentration ist das Ergebnis sehr gründlicher Abklärungen. Es bestehen keine geeigneten und verfügbaren Alternativen die ebenso betrieblich und wirtschaftlich wären.

Bei einem Verzicht würden die seit Jahren unbefriedigende Führungssituation, die Ineffizienz und die Platzprobleme sowie die Mängel bei der Sicherheit bestehen bleiben und die Platzprobleme würden zunehmen. Zudem bliebe die gesetzliche Vorgabe zum Standort der Steuerrekurskommission weiterhin nicht erfüllt.

4 Finanzielle Auswirkungen

4.1 Kosten

- Mietzins und Nebenkosten (wiederkehrende Ausgaben)**

Mietzins netto	CHF	545'227.00
Nebenkosten a conto	CHF	66'000.00
Jährliche Kosten	CHF	611'227.00
für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 FLG und 147 Abs. 3 FLV	CHF	611'227.00

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. Teuerungsbedingte Mehrkosten für die Mietausgaben werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV).

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

Umbauarbeiten (zulasten BVE)	CHF	1'440'200.00
Rückbau (zulasten BVE)	CHF	500'000.00
Mobiliar und ICT-Verkabelung (zulasten JUS)	CHF	300'000.00
Umzug (zulasten JUS)	CHF	150'000.00
Total	CHF	2'390'200.00

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

Zu bewilligende Ausgaben

a) wiederkehrende Ausgaben	CHF	611'227.00
b) einmalige Ausgaben	CHF	2'390'200.00

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 sind in den Voranschlägen und in der Aufgaben- und Finanzplanung der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion sowie der Justiz eingestellt.

4.3 Folgekosten (Abschreibungen) und Einsparungen

Der Kreditanteil von CHF 1'940'200.-- für die Realisierung (und den späteren Rückbau) der Mieterausbauten betrifft die Investitionsrechnung. Es handelt sich dabei um wertvermehrende Investitionen. Für die Abschreibung über zehn Jahre (gemäss Anlageklasse für Einbauten in Fremdmietobjekte) beträgt die jährliche Abschreibung CHF 194'020.--.

Über die kommenden 20 Jahre können durch die Standortkonzentration netto CHF 0.9 Mio. eingespart werden. Zudem kann mit Einnahmen aus dem Verkauf der frei werdenden Liegenschaft an der Gerechtigkeitsgasse 81 gerechnet werden.

5 Antrag

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

Beilage

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilagen für die BaK

- Mietvertrag
- Machbarkeitstudie/Kostenermittlung