

Liegenschaft Sägestrasse 65; Anpassung Büroräume für die Direktion Bildung und Soziales

Kredit und Mietvertrag; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

Bericht und Antrag des Gemeinderates an das Parlament

1. Kurze Zusammenfassung

Die Direktion Bildung und Soziales (DBS) ist zur Zeit in sieben verschiedenen Gebäuden untergebracht. Das Gebäude Sonnenweg 17 wird mittelfristig abgerissen, wenn die II. Etappe der Bläuackerüberbauung realisiert wird. Das Gebäude Schwarzenburgstrasse 263/65 weist strukturelle Mängel auf, die im bestehenden Gebäude nicht behoben werden können.

Neben den strukturellen Mängeln macht eine akut gewordene Platznot zu schaffen. Als Folge der Finanzkrise wird insb. der Sozialbereich in nächster Zeit stark wachsen. Mit der Miete eines Teils der Liegenschaft Sägestrasse 65, direkt am Bahnhof Köniz, hat die DBS die Möglichkeit, ihre Standorte zu halbieren, durch vereinfachte Abläufe Synergien zu gewinnen und durch zeitgemässe Schalteranlagen den Kunden der DBS und den Mitarbeitenden ein grosses Mass an Sicherheit in einer passenden Atmosphäre zu geben. Dies alles zu günstigen Konditionen.

Vorliegend geht es um die Bewilligung eines Kredits für den Mieterausbau und notwendige Anpassungsarbeiten am Mietobjekt sowie um die Genehmigung des Mietvertrags. Der Kreditantrag und der Mietvertrag sind zwar grundverschiedene Geschäfte. Da sie eng zusammenhängen, haben wir sie zusammengefasst.

2. Problem

Bereits im Dezember 2008 hat die DBS angekündigt, dass auf Grund der schlechten Prognosen in der wirtschaftlichen Entwicklung sowie neuer Zusatzaufgaben in verschiedenen Dienstzweigen zusätzliches Personal eingestellt werden muss. Die Fallzahlen haben bei der Sozialberatung und der Amtsvormundschaft in den letzten Jahren massiv zugenommen. In den vergangenen Jahren wurde die Raumbelastung so stark verdichtet, dass oftmals zwar Mitarbeitende angestellt werden konnten. Diese mussten jedoch den Arbeitsplatz täglich dort installieren, wo gerade eine Teilzeitmitarbeitende ihren arbeitsfreien Tag hatte. Bereits in der Vergangenheit wurden Arbeitsplätze häufig doppelt belegt. Mitarbeitende mit einem Teilzeitpensum mussten sich gegenseitig über die Arbeitsplatzbenutzung absprechen. Dies ist für die Erfüllung der Aufgaben der DBS sehr hinderlich.

2008 kam es an der Schwarzenburgstrasse 260 (blaues Haus) zu einer akuten Belegungsnot. Um die Situation zu entschärfen wurde den Mietern des Sonnenwegs 17 gekündigt. Ab Mitte 2009 konnte die DBS mit einem Teil der Amtsvormundschaft die Büros am Sonnenweg 17 beziehen.

Die Aufteilung der Amtsvormundschaft auf zwei Standorte (Schwarzenburgstrasse 260 und Sonnenweg 17) führte jedoch dazu, dass die Zusammenarbeit innerhalb der Abteilung erschwert wurde. Gleichzeitig hat sich die Sicherheit der Mitarbeiter verschlechtert. An den

Standorten Schwarzenburgstrasse 260 und 263/265 und am Sonnenweg 17 arbeiten heute ca. 85 Personen. Heute ist der Sonnenweg 17 wie die Schwarzenburgstrasse 260 vollständig belegt. Zusätzliches Personal kann nicht mehr untergebracht werden.

In den letzten Jahren wurden zur Arbeitsplatzgewinnung Verkehrsflächen und Sitzungszimmer zu provisorischen Büros umgestaltet. Die damit fehlenden Sitzungszimmer führen dauernd zu Engpässen und die Verringerung der Verkehrsflächen stellt ein akutes Sicherheitsrisiko dar (Fluchtwege).

In den von der Direktion Bildung und Soziales belegten Liegenschaften stehen seit längerem umfangreiche Sanierungen an, welche im Hinblick auf den möglichen Umzug immer aufgeschoben wurden. So stehen z.B. an der Schwarzenburgstrasse 263/265 aufwendige Sanierungen der Toilettenanlagen an. Die Schalteranlagen an der Schwarzenburgstrasse 260 und 263/265 entsprechen nicht mehr den heutigen Anforderungen und Bedürfnissen. Diese sind wohl sicher ausgeführt und können im Bedrohungsfall bei beiden Häusern geschlossen bzw. auf Schleusenbetrieb umgestellt werden. Dauerndes Umstellen auf Schleusenbetrieb resp. geschlossenes Haus ist nur durch bauliche und personelle Massnahmen möglich. Es fehlen nötige Besprechungszimmer, in welchen schwierige Klienten bedient werden können. Die Warte- und Schalerräume müssten dringend vergrössert werden. Diese Anpassungen benötigen Platz, welcher in den bestehenden Gebäuden nicht mehr vorhanden ist.

3. Lösungsvorschlag / Projekt

Der Gemeinde wurden im Gebäude der Heiniger Kabel AG an der Sägestrasse 65 (vis à vis Bahnhof) drei Geschosse mit 2'495 m² Gesamtfläche (2. und 3. Obergeschoss à 925 m², Attikageschoss 645 m²) zur Miete angeboten. Die Eigentümerin, die Heiniger Kabel AG, wird weiterhin das Erd- und das 1. Obergeschoss des Gebäudes nutzen. Dieses Angebot erlaubt es der Direktion Bildung und Soziales ihre Dienstleistungen zentrumsnah und unter einem Dach anbieten zu können. Die dadurch entstehenden Synergien und die frei werdenden anderen Gebäude haben deshalb den Gemeinderat bewogen, der Miete grundsätzlich zuzustimmen und dem Parlament einen Kredit für notwendige Anpassungen der Raumaufteilungen, Einbau von Sicherheitsmassnahmen und Renovationen zu unterbreiten. Die angebotenen Büroräume wurden seit Anfang der 90er-Jahre durch die Bundesverwaltung und die Firma Sicap AG (eine Tochtergesellschaft der Swisscom) genutzt. Im Zentrum von Köniz gibt es keine annähernd so günstige Gelegenheit, eine genügend grosse Fläche zu mieten. Sie ist etwa 20 % grösser als die bisher von den betroffenen Dienststellen belegte Fläche, beseitigt die akute Raumnot und bietet ein Mindestmass an Reserven um den zu erwartenden Mehrbelastungen begegnen zu können.

Für die speziellen Bedürfnisse der Direktion Bildung und Soziales (Beratung und Betreuung) sind einige Anpassungen an der bestehenden Raumeinteilung notwendig.

Der Empfang erfordert eine bedürfnisgerechte Schalteranlage, welche erhöhte Sicherheitsanforderungen abdecken muss. Es ist leider eine Tatsache, dass Bedrohungen durch Klienten in den letzten Jahren zugenommen haben.

Für die vielfältigen Tätigkeiten in der Klientenberatung und Betreuung sind Anpassungen in der Büroraumeinteilung notwendig. So benötigen Sozialarbeitende Einzelbüros mit Platz für einen zusätzlichen Besprechungstisch, da sie pro Tag im Durchschnitt 5 Beratungsgespräche im eigenen Büro führen. Dabei variiert die Anzahl Personen, welche an einer Besprechung teilnehmen (bis 5 Personen). Oft werden Besprechungstermine spontan nach Vorsprache der Klienten oder aufgrund zwingender Umstände, welche nicht vorhersehbar sind, nötig.

Dem Schallschutz zwischen den Büroräumen ist nutzungsbedingt Rechnung zu tragen. Anpassungen der elektrischen Installationen und Informatikverkabelungen sind ebenso nötig wie die Verbesserung der Bürobeleuchtung.

Sinnvollerweise werden in diesem Zusammenhang auch die notwendigen Erneuerungen der Bodenbeläge und die Malerarbeiten ausgeführt. Der heutige Zustand der Räume wurde bei der Mietzinsberechnung berücksichtigt.

Im Mietobjekt kann ein permanenter Schleusenbetrieb, mit entsprechend grösserem Platz- und Personalbedarf (Schalteranlagen, Wartezone und Besprechungszimmer ausserhalb der Schutzzone) eingerichtet werden. Dadurch wird die grösstmögliche Sicherheit gewährleistet und zwar für die Klienten wie auch für die Mitarbeitenden. Bei Vorfällen stehen in diesem Gebäude mehr Mitarbeitender für Hilfestellungen zur Verfügung, besonders in Randzeiten. Viele Sicherheitsfragen könnten mit der Zusammenlegung vereinfacht werden. Durch die Zusammenlegung ergeben sich eine Vielzahl von Vorteilen: insbesondere der Wegfall der räumlichen Distanz, kürzere Informationswege und ein besserer Informationsaustausch. Dienstleistungsbereiche mit einer Vielzahl an Schnittstellen rücken näher zusammen, was eine höhere Effizienz ergibt. Die Führung kann verbessert werden, da die Mitarbeiter nicht mehr auf verschiedene Gebäude verteilt sind.

4. Bisherige Lokalitäten; weitere Verwendung

Folgende Liegenschaften, die bis jetzt von der DBS benutzt werden, würden aufgegeben und durch die Sägestrasse 65 ersetzt:

- Schwarzenburgstrasse 260 (Dienstzweige Amtsvormundschaft und Sozialberatung). Die Pensionskasse der Gemeinde müsste es wieder vermieten oder verkaufen.
- Schwarzenburgstrasse 263/265 (Direktionsvorsteher, Leitung Soziales und Vormundschaft mit den Dienstzweigen Finanzen und Zentrale Dienste, Vormundschaftsverwaltung, Bestattungs- und Erbschaftsdienst). Die beiden Gebäude sind auf allen Stockwerken miteinander verbunden. Die Nr. 263 gehört einem Privaten, Nr. 265 gehört der Gemeinde. Es wäre sinnvoll, die beiden Häuser gemeinsam auf dem Markt anzubieten, sei es zum Kauf, sei es zur Miete.
- Sonnenweg 17 (Dienstzweig Amtsvormundschaft). Das Gebäude gehört der Gemeinde. Am Boden ist auch die Burgergemeinde Bern beteiligt. Sobald die zweite Etappe der Bläuackerüberbauung realisiert wird, muss das Gebäude weichen (ebenso das benachbarte gelbe Haus, Sonnenweg 15, welches zur Zeit von der Musikschule benutzt wird).

Vom Umzug nicht betroffen sind die weiteren Standorte der DBS:

- Stapfenstrasse 13 (Abteilung Alter, Jugend und Gesundheit)
- Landorfstrasse 1 (Dienstzweig Sozialversicherung und Abteilung Bildung und Sport)
- Muhlernstrasse 101) (Dienstzweig Weiterbildung und Beschäftigung)
- Schwarzenburgstrasse 215 (Asylwesen)

5. Mietvertrag + Anpassungskredit

5. 1. Mietvertrag

Beim Mietvertrag handelt es sich um eine wiederkehrende neue Ausgabe gemäss Art. 48 GO. Bei einem Mietzins von total rund CHF 454'000.-- (inkl. Nebenkosten) pro Jahr fällt das Geschäft in die Zuständigkeit des Parlaments. Die wichtigsten Punkte des Mietvertrags lauten wie folgt:

- Miete des 2. und 3. OG sowie des Attikageschosses der Liegenschaft Sägestrasse 65 mit total ca. 2'500 m² zum Preis von CHF 150.-- / m² zuzüglich CHF 32.-- / m² (3 Parkplätze, Nebenkosten und 7.6% Mwst.) zum Gesamtpreis von ca. CHF 454'000.-- (ohne Rückerstattung MWST) pro Jahr.
- Feste Mietdauer von 10 Jahren, mit einer Option zur Verlängerung um weitere 5 Jahre.
- Vermieterin = Immobiliengesellschaft Sägestrasse AG, Köniz
- Uebernahme des Mietobjekts im Ist-Zustand.
- Rückgabe des Mietobjekts im damaligen Zustand, d.h. ohne Verpflichtung zum Rückbau der von der Vermieterin bewilligten Aenderungen.

Die Gemeinde ist als zuverlässige Vertragspartnerin bekannt, was sich optimal auf die Vertragskonditionen auswirkt. Falls die Gemeinde wider Erwarten einen Teil oder die ganze

Fläche nicht mehr für sich selber verwenden sollte, bestehen unter diesen Umständen auch gute Aussichten, diese kostendeckend unterzuvermieten.

5. 2. Anpassungskredit

Zusammen mit Vertretern der Nutzer und unter Beizug von Fachleuten (Polizei, Alarmierungsspezialisten, Architekt und Organisationsberatung) wurden die notwendigen Umbauten geplant und berechnet. Wegen den zunehmenden Bedrohungen durch Klienten musste der Sicherheit aller Beteiligten grosse Beachtung geschenkt werden. Die Kostenfolgen für bauliche Massnahmen im Sicherheitsbereich sind grösser als bei einem normalen Bürogebäude.

In Anbetracht der zeitlich beschränkten Ressourcen (ausgehandelter Mietbeginn 1.7.2010) konnten bis zum vorliegenden Antrag nicht alle bauliche Massnahmen bis ins Detail geklärt werden. Daher sind die Kostenberechnungen bis zum heutigen Zeitpunkt lediglich mit einer Genauigkeit von +/- 20% möglich.

Kostenberechnung

Genauigkeit +/- 20%, Baupreisindex Espace Mittelland, Stand Oktober 2009: 122.0

Rohbau 1: Baumeisterarbeiten	CHF	85'000.00
Rohbau 2: Fenster/Türen	CHF	5'000.00
Elektro-Installationen	CHF	215'000.00
Sanitär, Heizung, Lift	CHF	40'000.00
Ausbau 1: Gips, Metallbau, Schreiner	CHF	275'000.00
Ausbau 2: Bodenbeläge, Maler, Reinigung	CHF	280'000.00
Betriebseinrichtungen: Möblierung, Beleuchtung	CHF	120'000.00
Honorare: Architekt, Haustechnik, Akustik	CHF	120'000.00
Baunebenkosten	CHF	10'000.00
Umzugskosten	CHF	50'000.00
Reserve	CHF	0.00
Total	CHF	1'200'000.00

Eine Vornahme der Investition durch die Vermieterin hat diese abgelehnt. Es wäre für die Gemeinde auch die teurere Lösung gewesen. Die Gemeinde erhält das Kapital auf dem Markt wesentlich günstiger als eine private AG und muss zudem keinen Gewinn und kein Risiko einrechnen. Sie kann die reinen Selbstkosten kalkulieren.

6. Finanzielles

Damit die Investition abgeschrieben werden kann, wurde eine Mietdauer von 10 Jahren plus eine Option von weiteren fünf Jahren vereinbart. In Anbetracht der Lage der Mietflächen unmittelbar beim Bahnhof und bei Bushaltestellen und unter Berücksichtigung des vorhandenen Ausrüstungsstandards des Hauses ist dies ausgesprochen günstig. Schreibt man die Investition innert 10 Jahren ab und verzinst das halbe Kapital angemessen, ergeben sich Kosten von ca. CHF 210.-- / m² (plus Nebenkosten). Bei einer Nutzungsdauer von 15 Jahren sinkt der Preis auf ca. CHF 190.-- / m².

Folgende Objekte können zum Vergleich herangezogen werden:

- Sägestrasse 79 (Sanitas Trösch Gebäude), CHF 215.-- / m² zuzüglich Mieterausbau, d.h. Endpreis bei rund CHF 320.-- / m².
- Sägemattstrasse 1 (ehemals Sanitas Trösch Gebäude), CHF 200.-- / m², zuzüglich Mieterausbau, d.h. Endpreis bei rund CHF 300 / m². Dies bei einer wesentlich ungünstigeren Struktur des Gebäudes (intern verwinkelte Erschliessungen; zu grosser Kern ohne Tageslicht).

Beim Mietobjekt Sägestrasse 65 handelt es sich um eine optierte Liegenschaft, d.h. sie unterliegt der Mehrwertsteuer. Die im Mietzins enthaltene MWST kann von der Gemeinde bei der Eidg. Steuerverwaltung zurückgefordert werden. Die dazu notwendigen Anpassungen werden per 1.1.2011 vorgenommen. Bei den wiederkehrenden Beträgen stehen somit dem

Mehraufwand von rund CHF 422'000.-- (ohne MWST) für die Miete der Sägestrasse 65 inkl. Nebenkosten Einsparungen von ca. CHF 340'000.-- gegenüber (Wegfall Mietzinse für Schwarzenburgstrasse 260 und 263 sowie Selbstkosten durch die Nutzung der Gebäude Schwarzenburgstrasse 265 und Sonnenweg 17). Der Mehraufwand wird sich bei den wiederkehrenden Kosten netto somit auf ca. 80'000 CHF belaufen. Dies entspricht etwa dem Arbeitgeberaufwand für eine 80 % Stelle !

Bei den einmaligen Kosten besteht die Möglichkeit, die Liegenschaft Schwarzenburgstrasse 265 zu verkaufen oder im Baurecht abzutreten. Ein wesentlicher Teil des vorliegend beantragten Kredits könnte damit refinanziert werden.

7. Was geschieht bei einer Ablehnung ?

- Die bereits jetzt schon prekären Raumverhältnisse der DBS würden sich noch verschlimmern. Ein alternatives Mietobjekt ist nicht in Sicht. Aus offensichtlichen Gründen müsste sich dieses in der unmittelbaren Umgebung der anderen Standorte der Gemeindeverwaltung befinden.
- Die II. Etappe der Bläuackerüberbauung könnte nicht realisiert werden, da die Gemeinde auf die Nutzflächen in den Häusern Sonnenweg 15 und 17 weiterhin angewiesen wäre.
- Durch die Nutzung des Gebäudes Sonnenweg 15 durch die DBS würden die Dienststellen organisatorisch noch mehr zersplittert.
- Ein beträchtlicher Teil der Investitionen würde trotzdem anfallen, weil man die bisherigen Räumlichkeiten der DBS aufrüsten müsste. Dies allerdings ohne die strukturellen Mängel verbessern zu können.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Für den Abschluss eines Mietvertrages für insgesamt drei Stockwerke und Parkplätze in der Liegenschaft Sägestrasse 65 wird ein Kredit von jährlich wiederkehrend CHF 454'000.-- zu Lasten Konto Nr. 4600.316.11 bewilligt. Der Gemeinderat wird beauftragt, die Details des Mietvertrags auszuhandeln und ermächtigt, diesen abzuschliessen. Der Mietvertrag kann für die ersten 10 Jahre fest abgeschlossen werden.

2. Für das Rechnungsjahr 2010 wird ein Nachkredit von CHF 225'000.-- zu Lasten Konto Nr. 4600.316.11 bewilligt.

3. Für die Anpassungsarbeiten an den Büroräumen der Sägestrasse 65 (2. und 3. Ober- sowie Attikageschoss) wird einen Kredit von CHF 1'200'000.-- zuzüglich allfälliger Teuerung zu Lasten Konto 4600.503.0260 „Verwaltungsgebäude DBS“ bewilligt.

Köniz, 19. Mai 2010

Der Gemeinderat

Beilage:

Foto Sägestrasse 65

