81
(2002)

Vortrag
des Gemeinderats an den Stadtrat
betreffend Ausgliederung der Stadtbauten in ein Gemeindeunternehmen Stadtbauten Bern (StaBe) und Übertragung von Liegenschaften aus dem Verwaltungsvermögen auf die StaBe

1. Worum es geht

Es ist Aufgabe der Stadt, den Wert der städtischen Liegenschaften im Verwaltungsvermögen im Rahmen des laufenden Unterhalts sicher zu stellen. Diese Aufgabe konnte unter den gegebenen finanziellen Rahmenbedingungen seit Jahren nicht mehr in ausreichendem Masse erfüllt werden. Auch in naher Zukunft wird es die Finanzlage der Stadt Bern nicht erlauben, diese Situation zu verbessern. Mit der Gründung der selbständigen, autonomen öffentlich-rechtlichen Anstalt Stadtbauten Bern (StaBe) könnte die Stadt die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens dem neuen Gemeindeunternehmen übertragen und damit Bedingungen für eine bedarfsgerechte und wirtschaftliche Immobilienbereitstellung und -bewirtschaftung in Zukunft schaffen. Aus finanzpolitischer Sicht wesentlich ist dabei die Möglichkeit, die ausgelagerten Liegenschaften nach betriebswirtschaftlichen Kriterien abschreiben zu können. Die daraus resultierende Entlastung der Laufenden Rechnung ist im Finanzplan 2002 – 2005 ab 2003 mit jährlich 20 Millionen Franken vorgesehen und entspricht in der Grössenordnung einem knappen Steueranlagezehntel. Das Projekt StaBe leistet damit einen zentralen Beitrag an die Massnahmen zur Erreichung des Haushaltsgleichgewichts. Die finanzpolitische Notwendigkeit gebietet eine raschestmögliche Realisierung des Projekts StaBe.

2. Ausgangslage

Seit Jahren fehlen jährlich rund 15 Millionen Franken, um den Wert der städtischen Verwaltungsliegenschaften im Rahmen des laufenden Unterhalts zu erhalten. Die Folgen sind ein fortlaufender Substanzverlust mit einem permanent zunehmenden Wertzerfall. Unterhaltsarbeiten, welche heute aus Finanzknappheit nicht realisiert werden können, kommen die Stadt morgen um einiges teurer zu stehen. Zudem verpflichtet die kantonale Gemeindeverordnung die Stadt Bern, vom Buchwert des Verwaltungsvermögens jährlich 10% abzuschreiben, was bei langlebigen Liegenschaften zu erheblichen stillen Reserven führt. Die Buchwerte aller Liegenschaften des Verwaltungsvermögens der Stadt (Grundstücke und Hochbauten) belaufen sich Anfang 2002 auf 232 Millionen Franken. Dem stehen amtliche Werte von 784 Millionen Franken und Gebäudeversicherungswerte von 1 325 Millionen Franken gegenüber.

In einem ersten Schritt wurde im Zuge der Regierungsreform die bis anhin in der Kompetenz der einzelnen Verwaltungsdirektionen liegende dezentrale Gebäudebewirtschaftung auf 1. Januar 2002 zentralisiert: Das ehemalige Hochbauamt und der Bereich Bewirtschaftung von Verwaltungs- und Schulgebäuden wurden zur neu gegründeten Verwaltungsabteilung Stadtbauten zusammengeschlossen. Diese Zentralisierung ermöglicht eine bessere Bewirtschaftung der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen und bildet gleichzeitig eine wesentliche operative Voraussetzung für das Projekt StaBe. Die neue Abteilung Stadtbauten erstellt, erweitert und unterhält die Gebäude, die sich im Eigentum der Stadt befinden. Sie ist auch in

der Lage, alle nötigen räumlichen Ressourcen für die Stadtverwaltung sicher zu stellen. Die neue Verwaltungsabteilung Stadtbauten kann unter diesen Umständen ohne grosse organisatorische Veränderungen aus der Stadtverwaltung herausgelöst und in ein neues Gemeindeunternehmen überführt werden.

3. Was will das neue Gemeindeunternehmen

3.1 Die neue Gebäudebewirtschaftung mit der StaBe

Mit der Gründung der selbständigen, autonomen öffentlich-rechtlichen Anstalt Stadtbauten Bern (StaBe) gliedert die Stadt Liegenschaften des Verwaltungsvermögens in ein Gemeindeunternehmen aus. Liegenschaften des Finanzvermögens werden nicht ausgelagert. Diese unterliegen nicht den gleichen gesetzlichen Abschreibungsvorschriften; sie werden bereits heute nach betriebswirtschaftlichen Grundsätzen abgeschrieben. Zudem werden diese Liegenschaften weitgehend wirtschaftlich genutzt. Damit würde eine Auslagerung nach Auskunft der kantonalen Steuerverwaltung grundsätzlich Steuerfolgen auslösen.

Die StaBe ist ein Gemeindeunternehmen, welches zu 100% im Eigentum der Stadt Bern steht. Die StaBe bewirtschaftet, unterhält, baut, betreibt, kauft und verkauft Gebäude und Anlagen. Für kurzfristige oder besondere Bedürfnisse mietet sie die entsprechenden Objekte und stellt sie den Nutzenden zur Verfügung. Die StaBe richtet ihre Produkte und Dienstleistungen auf die Bedürfnisse ihrer Kundschaft, d.h. in erster Linie auf die Bedürfnisse der Stadtverwaltung aus. Sie kann ihre Leistungen zudem öffentlichen oder nicht-gewinnorientierten Körperschaften im Raum Bern anbieten, sofern dies im Interesse der StaBe und der Stadt liegt. Die StaBe soll finanziell eigenständig sein und nach kaufmännischen Grundsätzen wirtschaftlich geführt werden.

Die heutige Abteilung Stadtbauten leistet bereits gegenwärtig einen wichtigen Beitrag zur Erhaltung des Kulturguts der Stadt Bern, die von der UNESCO auf die Liste der Weltkulturgüter gesetzt worden ist: Zu ihrem Aufgabenbereich gehört die Pflege der Baukulturgüter in der Berner Altstadt und in den Aussenquartieren. Sie unterhält u.a. die Stadtbrunnen, den Zytglogge-Turm, Kirchendächer und den Bärengraben. Diese Aufgaben werden von der StaBe im Rahmen ihres Leistungsauftrags weitergeführt. Auch wird das neue Gemeindeunternehmen weiterhin eine anspruchsvolle und qualitativ hochstehende Architektur anstreben, zum Beispiel durch die Durchführung von Architekturwettbewerben.

Nach dem kantonalen Gemeindegesetz kann im Anstaltsreglement bestimmt werden, ob ein Gemeindeunternehmen dem Finanzhaushaltsrecht der Gemeinden unterstellt wird oder nicht. Für die StaBe ist eine aktienrechtliche Rechnungslegung nach Obligationenrecht (OR) vorgesehen. Damit können die Liegenschaften mit betriebswirtschaftlich gerechtfertigteren Sätzen als bisher abgeschrieben werden. Dank der Ausgliederung in ein Gemeindeunternehmen ergeben sich finanzpolitisch unbedingt erforderliche Einsparungen in der Grössenordnung von jährlich rund 20 Millionen Franken.

Kaum eine andere Massnahme bringt einen derart grossen finanziellen Erfolg, ohne dass es zu einem Abbau von Leistungen, von Arbeitsplätzen oder zu einer Verschlechterung der Arbeitsbedingungen kommt. Dabei bleibt die StaBe vollständig im Eigentum der Stadt Bern; sie muss ihren Auftrag so erfüllen, wie es die Stadt verlangt. Der Gemeinderat führt die StaBe via Leistungsauftrag und kann als Besteller die Forderungen klar formulieren. Weiter wird die konkrete Ausgestaltung des Verhältnisses zwischen StaBe und Stadt in einem Rahmenvertrag

näher geregelt. Damit bleiben trotz des erweiterten Handlungsspielraums, den die StaBe erhält, wesentliche Steuerungsmechanismen bei der Stadt Bern.

3.2 Welche Liegenschaften gehören zum Verwaltungsvermögen?

Wenn die Stimmberechtigten der Vorlage zustimmen, überträgt die Stadt Bern auf 1. Januar 2003 Liegenschaften des Verwaltungsvermögens auf das neue Gemeindeunternehmen StaBe. Grundlage dazu bildet eine Liste, auf der alle Liegenschaften aufgeführt werden, welche **am 1. Januar 2002** in der Rechnung der Stadt Bern dem Verwaltungsvermögen zugewiesen sind. Es handelt sich dabei um folgende Arten von Liegenschaften (Auflistung gemäss Gemeinderechnung):

- Verwaltungsgebäude
- Polizei-, Feuerwehr- und Sanitätspolizeistützpunkte
- Schulhäuser
- Kindergärten, Kinderkrippen
- Erholungsheime, Jugendheime
- Fürsorgeanstalten
- Stadttheater
- Friedhöfe und Gebäude der Stadtgärtnerei
- Wartehallen Tram/Bus, sofern sie nicht im Eigentum von Bernmobil oder Dritten stehen
- Badeanstalten, Sportplätze
- Gebäude des Tierparks, öffentliche Anlagen, Grünflächen, Reservate

Bei der Auslagerung von Grünflächen, öffentlichen Anlagen oder des Tierparks geht es in erster Linie um die formelle Neuregelung des Eigentums. Die Betreuung, der Betrieb und die Pflege dieser Einrichtungen und Anlagen wird von der Auslagerung in keiner Weise tangiert, sondern bleibt weiterhin den Fachleuten der Stadtgärtnerei resp. des Tierparks als unmittelbare Kernaufgabe vorbehalten.

Der Buchwert all dieser Liegenschaften des Verwaltungsvermögens beträgt am 1.1.2002 Fr. 232 000 000.00, der amtliche Wert beläuft sich auf Fr. 783 692 205.00 und der Gebäudeversicherungswert auf Fr. 1 325 314 998.00. Da sich die Buchwerte im Laufe des Jahres 2002 aufgrund von Investitionen und Abschreibungen verändern, wird der Bestand zu den Werten vom 31.12.2002 auf die StaBe übertragen.

3.3 Welche Vorteile bringt die Neuregelung der Gebäudebewirtschaftung?

Der Neuregelung der Gebäudebewirtschaftung liegen folgende Ziele zu Grunde:

- Sowohl Stadtverwaltung wie auch StaBe können sich auf das Kerngeschäft konzentrieren;
- bedarfsgerechte und wirtschaftliche Bereitstellung und Bewirtschaftung der Immobilien für die Stadtverwaltung;
- kurze, rationelle Entscheidungsabläufe;
- bedarfsgerechte Leistungsangebote wie Hausdienste, Reinigungsangebote, Wartung, Service, etc.;
- transparente Kostenrechnung für Gebäude- und Nebenkosten;
- kostendeckende und verursachergerechte Verrechnung der Leistungen (Spareffekt);
- Selbstfinanzierung der Gebäude durch Miete;
- Sicherung des Kostenbewusstseins bei den Kundinnen und Kunden;
- nachhaltige Reduktion der Raumkosten für die Stadt Bern;
- betrieblich und baulich optimierte statt budgetabhängige Bau- und Projektabläufe;
- auf die Nutzungs- und Lebensdauer der Objekte abgestimmte Abschreibungssätze.

Mit dem Entscheid des Gemeinderats, die Gebäudebewirtschaftung auf 1. Januar 2002 verwaltungsintern in der neuen Abteilung Stadtbauten zu zentralisieren, ist man diesen Zielen einen ersten Schritt näher gekommen. Ein entscheidender zweiter Schritt wird mit der Ausgliederung getan. Mit der Gründung des Gemeindeunternehmens StaBe werden - ein weiterer Vorteil - die Entscheidungswege stark verkürzt und damit die Arbeitsabläufe wesentlich vereinfacht. Kürzere Entscheidungswege sowie einfachere und schnellere Arbeits- und Projektabläufe werden erfahrungsgemäss günstige Auswirkungen auf die Kostenentwicklung der Gebäudebewirtschaftung haben. Zudem ist die StaBe verpflichtet, unternehmerisch zu handeln, um möglichst wettbewerbsfähig zu werden.

3.4 Was bringt das neue Gemeindeunternehmen finanziell?

Der Hauptvorteil der Auslagerung liegt bei den Einsparungen in der Laufenden Rechnung der Stadt. Die exakten Zahlen für 2003 werden sich aufgrund der Detailbudgetierung ergeben, welche im Sommer 2002 vorliegen wird. Die Modellberechnungen, welche durch Ernst&Young überprüft worden sind, ergeben aufgrund der aktuellen Zahlen eine **Entlastung der Stadtrechnung von rund 20 Millionen Franken pro Jahr.** Diese Entlastung bringen hauptsächlich die nach betriebswirtschaftlichen Kriterien geplanten Abschreibungen. Statt der heute im steuerfinanzierten Finanzhaushalt vorgeschriebenen 10 % harmonisierten Abschreibungen auf den Restbuchwerten, kann die StaBe die Lebensdauer der ihr übertragenen Immobilien mit berücksichtigen. Da ausgehend von den Zustandswerten der Liegenschaften hohe stille Reserven bestehen, sollen auf dem Buchwert per 1. Januar 2003 jährlich 1 % linear abgeschrieben werden. Wertvermehrende Investitionen, welche ab 2003 vorgenommen werden, sind in der Folge mit 5 % linear abzuschreiben was einer angenommenen durchschnittlichen Lebensdauer von 20 Jahren entspricht.

Die den Dienststellen der Stadt belasteten Mieten berechnen sich nach dem Modell der Zustandswertmiete, welches nach einer Übergangsphase von ca. 3 Jahren zur Anwendung gelangen soll. Sie richtet sich generell nach dem Gebäudezustand. Dabei muss die Zustandsmiete die kalkulatorischen Kosten (Abschreibung und Zinsen), die Unterhaltskosten der Liegenschaften und die Selbstkosten des Gebäudemanagements abdecken. Die Höhe der Mietzinse hängt von der Nutzfläche ab und wird den einzelnen Dienststellen (Nutzerinnen und Nutzer) entsprechend ihrer Nutzung verrechnet. Die Mieten bei stadteigenen Liegenschaften werden niedriger sein als die ortsüblichen Marktmieten. Neben den üblichen Nebenkosten werden Hauswartskosten, Reinigungskosten, Kosten für Umgebungsunterhalt und –pflege und sämtliche Energiekosten in Rechnung gestellt. Sollte die StaBe Gebäude von Dritten zumieten müssen, werden diese den Nutzenden nach effektivem Aufwand verrechnet.

Die Übertragung der Liegenschaften an die StaBe erfolgt zu Buchwerten. Eine Aufwertung ist gemäss kantonalen Vorschriften nicht gestattet. Die Liegenschaften dienen bei der StaBe als Sacheinlage. Für diese Übertragung sind keine Handänderungsabgaben zu entrichten.
In der Bilanz der Stadt werden dafür eingestellt: 162 Mio Fr. als verzinsliches Darlehen und 70 Mio Fr. Eigenkapital (Gemeindekapital), welches über eine Gewinnausschüttung verzinst werden soll.

Bilanz der Stadt Bern vor der Vermögensübertragung:

Aktiven Passiven

Buchwert Liegenschaften Verwaltungsvermögen 232 Mio Fr.

Bilanz nach der Vermögensübertragung:

Bilanz der Stadt Bern

Aktive Passiven

Darlehen an StaBe 162 Mio Fr.
Dotationskapital StaBe 70 Mio Fr.

Bilanz der StaBe

Aktiven Passiven

Buchwert Liegenschaften StaBe 232 Mio Fr.	Darlehen von Stadt 162 Mio Fr.
	Dotationskapital 70 Mio Fr.

Für die **Stadt** ergibt sich nachstehende **Modellrechnung**:
(gerundete Zahlen in Mio Franken auf der Grundlage des Budgets 2002)

Aufwand/Ertrag	Zustand heute (2002)	Zustand mit StaBe	Abweichung
Abschreibungen	23.2	0.0	- 23.2
Passivzinsen	9.3	9.3	0.0
Personalaufwand[1]	16.6	0.0	- 16.6
Nebenkosten	13.9	13.9	0.0
Baulicher Unterhalt	9.3	0.0	-9.3
Mieten	6.8	40.4	+ 33.6
Total Aufwand	**79.1**	**63.6**	**- 15.5**
Aktivzinsen	0.0	6.3	+ 6.3
Dividende	0.0	4.2	+ 4.2
Liegenschaftserträge	4.9	0.0	- 4.9
Übrige Erträge	5.8	4.7	-1.1
Total Ertrag	**10.7**	**15.4**	**+ 4.5**
Ergebnis	**68.4**	**48.4**	**- 20.0**

[1] Personal Stadtbauten inkl. Hauswartschaften und Reinigungspersonal

Konkret bedeutet dies:
- Für die Stadt entfallen Abschreibungskosten in Höhe von 23.2 Mio Fr.
- Der bisher angefallene Personalaufwand von 16.6 Mio Fr. wird durch die StaBe geleistet.
- Der bauliche Unterhalt von 9.3 Mio Fr. wird neu durch die StaBe übernommen.
- Dafür bezahlt die Stadt der StaBe 40,4 Mio Fr. als Miete.

Die Modellrechnung ergibt eine Kostenreduktion von 15.5 Mio Fr. zugunsten der Stadt.
- Die Verzinsung des Darlehens bringt der Stadt einen Zinsertrag von 6.3 Mio Fr.
- Das Gemeindekapital wirft eine Dividende von 4.2 Mio Fr. zugunsten der Stadt ab.
- Mit der Auslagerung der Liegenschaften werden auch die Mieterträge mit Dritten (-4.9 Mio Fr.) und ein Teil der übrigen Erträge (-1.1 Mio Fr., z.B. Rückerstattungen) in die StaBe transferiert.

Die Modellrechnung ergibt eine Ertragssteigerung von 4.5 Mio Fr. zugunsten der Stadt.

Diese Modellrechnung für die Stadt basiert auf dem Voranschlag 2002 und zeigt die maximale Einsparungsmöglichkeit durch die Gründung der StaBe. Diese beträgt 20.0 Mio Franken im Jahr 2003 (ohne Ausschöpfung des Synergie- und Rationalisierungspotentials). Diese Einsparung kann durch die Stadt zum Budgetausgleich oder für den Abbau von aufgelaufenen Bilanzfehlbeträgen verwendet werden. Für das Jahr 2003 steht verständlicherweise der Budgetausgleich um 20 Mio Franken an erster Stelle.

Demgegenüber ergibt sich für die **StaBe** folgende **Modellrechnung**:
(gerundete Zahlen in Mio Fr.)

Aufwand/Ertrag	**Planjahr 2003**
Abschreibungen	3.8
Passivzinsen	6.3
Personalaufwand	16.6
Nebenkosten	13.9
Baulicher Unterhalt	9.3
Zusätzlicher baulicher Unterhalt	6.2
Dividende	4.2
Total Aufwand	**60.3**
Mieterträge	40.4
Liegenschaftserträge	4.9
Ertrag Nebenkosten (Durchlaufposition)	13.9
Übrige Erträge	1.1
Total Ertrag	**60.3**

Die StaBe führt also zu einer Budgetentlastung von 20 Mio. Fr. und bereits im Jahr 2003 zu einer Steigerung des baulichen Unterhalts (Werterhaltung) um 6.2 Mio. Fr.

3.5 Rechtsform und Steuern

Die StaBe wird in die Rechtsform einer selbständigen, autonomen öffentlich-rechtlichen Anstalt (Gemeindeunternehmen) überführt. In der Rechtsform eines Gemeindeunternehmens bleibt die StaBe nahe bei der Stadt Bern und eröffnet ihr massgeschneiderte Einflussmöglich-

keiten auf das Unternehmen. Ausserdem entspricht die gewählte Unternehmensform der bisherigen Praxis bei Auslagerungen.

Das Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern (AGR) hat mit Schreiben vom 24. April 2001 der Auslagerung und damit dem Modell StaBe zugestimmt.

Die Abklärungen bei der kantonalen Steuerverwaltung für die Umwandlung der Stadtbauten Bern (StaBe) in eine selbständige, autonome öffentlich-rechtliche Anstalt haben ergeben, dass die StaBe von den Gewinnsteuern des Bundes sowie von den Gewinn- und Kapitalsteuern von Kanton, Gemeinde und Kirche befreit wird, sofern die Liegenschaften ausschliesslich Verwaltungszwecken der Stadt Bern dienen. Konkret bedeutet dies:
- Eine Emissionsabgabe fällt nicht an;
- Es werden keine Liegenschaftsteuern zu bezahlen sein;
- Eine Grundstückgewinnsteuer fällt weder anlässlich der Ausgliederung, noch anlässlich eines allfälligen späteren Verkaufs einer Verwaltungsliegenschaft an (die Frage der massgeblichen Besitzesdauer bzw. einer allfälligen Unterbrechung derselben stellt sich damit nicht);
- Die Überführung der Liegenschaften in das Eigentum der StaBe löst keine Handänderungsabgaben aus.

Die Gründung der öffentlich-rechtlichen Anstalt StaBe ist kein irreversibler Vorgang. Der Stadtrat könnte auf Antrag des Gemeinderats oder auf Grund eines parlamentarischen Vorstosses das Reglement über die StaBe jederzeit wieder aufheben oder zumindest abändern und damit den heutigen Zustand wiederherstellen, womit die zu diesem Zeitpunkt im Eigentum der StaBe stehenden Vermögenswerte automatisch an die Stadt zurückfielen.

3.6 Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der StaBe

Das bisher mit den Aufgaben der Gebäudebewirtschaftung betraute Personal der heutigen Abteilung Stadtbauten (früher Hochbauamt und Bereich Bewirtschaftung Verwaltungs- und Schulgebäude) wird analog Bernmobil und SWB künftig privatrechtlich angestellt und einem Gesamtarbeitsvertrag (GAV) unterstellt. Dieser wird zusammen mit Vertretungen der Sozialpartnerinnen und -partner sowie des betroffenen Personals ausgearbeitet. Das Personal bleibt der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern angeschlossen. Der Wechsel in eine andere oder die Errichtung einer eigenen Vorsorgeeinrichtung mit vergleichbaren Leistungen bedarf der Zustimmung des Personals und des Gemeinderats.

4. Das Anstaltsreglement ist rechtliche Grundlage für die Ausgliederung

Das Reglement der Stadtbauten Bern (Stadtbautenreglement; StaBeR) bildet – den Vorgaben von Artikel 64 ff. des Gemeindegesetzes folgend – die rechtliche Grundlage zur Verselbständigung dieses Verwaltungszweigs. Mit dem Reglement werden die Grundzüge der Organisation, Art und Umfang der zu erbringenden Leistungen sowie die betriebswirtschaftlichen Führungs- und Finanzierungsgrundsätze festgelegt. Es regelt und sichert zudem die Aufsichts- und Kontrollbefugnisse des Stadtrats und des Gemeinderats.
Das Reglement ist in sechs Kapitel (Allgemeines / Leistungsauftrag / Organisation / Personal / Finanzierungsgrundsätze / Übergangs- und Schlussbestimmungen) gegliedert. Es entspricht damit in den Grundzügen dem Reglement der Städtischen Werke Bern (SWB). Auch inhaltlich lehnt sich das Stadtbautenreglement so weit als möglich an die reglementarisch festgelegten Rahmenbedingungen der SWB als neues Gemeindeunternehmen an. So ent-

sprechen sich die Organisationsstruktur (Verwaltungsrat und Geschäftsleitung) der beiden Unternehmen und - in den Grundzügen - auch die Kompetenzen der Kontroll- und Aufsichtsorgane (Rechnungsprüfung, Gemeinderat, Stadtrat). Auch die reglementarischen Vorgaben der Personalpolitik – privatrechtliche Anstellung aufgrund eines Gesamtarbeitsvertrages, Anschluss an die städtische Personalvorsorgekasse – stimmen überein. Unterschiedlich ausgestaltet ist selbstverständlich der Leistungsauftrag als Kernstück des Reglements, der die Aufgaben des Unternehmens festlegt und sie von der übrigen, ordentlichen Gemeindeverwaltung abgrenzt.

Bemerkungen zu den einzelnen Bestimmungen

Artikel 1 und 2
Diese Bestimmungen umschreiben den Zweck des neuen Gemeindeunternehmens (Artikel 1) sowie dessen Rechtsform als im Handelsregister eingetragene, selbständige, autonome öffentlich-rechtliche Anstalt (Artikel 2).

Artikel 3
Als Gemeindeunternehmen kann die StaBe weitere Unternehmen des öffentlichen oder des privaten Rechts gründen, mit anderen Unternehmen zusammenarbeiten, sich an solchen beteiligen oder sie erwerben (Artikel 3 Absatz 1). Der Erwerb von Beteiligungen von mehr als 5 Mio Franken bedarf der Zustimmung des Stadtrats (Artikel 21 Absatz 2).

Artikel 3 Absatz 2 hält fest, dass das Kerngeschäft, worunter die Bereitstellung der von der Stadt benötigten Liegenschaften und deren Bewirtschaftung zu verstehen ist, nicht ausgelagert werden darf. Diese Bestimmung soll verhindern, dass die StaBe Dritten einen umfassenden Beschaffungs- oder Bewirtschaftungsauftrag für ihre Immobilien erteilt und selbst nur noch als deren Eigentümerin auftritt. Selbstverständlich kann die StaBe - trotz dem Vorbehalt von Artikel 3 Absatz 2 - innerhalb ihrer Kernaufgabe auch Dritten einzelne Aufträge erteilen.

Artikel 4
Der StaBe ist es - anders als den SWB - ausdrücklich untersagt, Unternehmenssparten zu veräussern und in rechtlich selbständige Unternehmen des öffentlichen oder des privaten Rechts zu überführen (Artikel 4 Absatz 1). Zulässig und vorbehalten bleibt dagegen der Erwerb und die Veräusserung einzelner Liegenschaften mit Zustimmung des Gemeinderats (Artikel 4 Absatz 2).

Um als rechtlich selbständiges Unternehmen arbeiten zu können, muss die StaBe Eigentümerin der von ihr zu bewirtschaftenden Liegenschaften sein. Die in der Rechnung der Stadt Bern als Verwaltungsvermögen geführten Liegenschaften werden der neuen Unternehmung daher per 1. Januar 2003 zu Buchwerten übertragen (Artikel 29 Absatz 1).

Artikel 5
Die Stadt Bern (Gemeinderat) und die StaBe sind verpflichtet, die reglementarischen Vorgaben für ihre Zusammenarbeit in einem Vertrag weiter zu konkretisieren. In diesem Rahmenvertrag werden Einzelheiten des Leistungsauftrags (Artikel 6ff.) sowie Grundsätze für die Ermittlung der Mietzinse geregelt.

Artikel 6
Im Reglement der StaBe wird darauf verzichtet, allgemeine Vorgaben der Gemeindeordnung der Stadt Bern (GO; SSSB 101.1) zu wiederholen. Stattdessen wird in Artikel 6 Absatz 5 des Reglements auf die für die Tätigkeit der StaBe wichtigen Artikel der GO verwiesen und deren

Geltung auch für die StaBe bestätigt. Auf diese Weise kann der Leistungsauftrag gestrafft und übersichtlicher gestaltet werden.

Hauptaufgabe der StaBe ist, für eine möglichst optimale Befriedigung der Immobilienbedürfnisse der Stadtverwaltung zu sorgen (Artikel 6 Absatz 1). Sie ist dafür verantwortlich, dass der Stadt Bern für sämtliche öffentlichen Aufgaben der nötige Raum nutzungsgerecht zur Verfügung steht. Zu diesem Zweck kann die StaBe – nebst den in ihrem Eigentum stehenden Liegenschaften aus dem Verwaltungsvermögen der Stadt – Liegenschaften mieten oder erstellen sowie, im Einverständnis mit dem Gemeinderat, auch kaufen und verkaufen. Die StaBe hat für den Unterhalt der Gebäude zu sorgen, und sie kann wertvermehrende Investitionen vornehmen, muss diese jedoch auch selbst finanzieren (Artikel 6 Absatz 2). Zudem hat die StaBe für die Gebäude, die sie der Stadt Bern vermietet, die Reinigungs- und Hauswartsdienste zu übernehmen (Artikel 6 Absatz 3). Sie kann weitere, mit ihren Hauptaufgaben in einem engen Zusammenhang stehende Leistungen (z.B. Umzugsmanagement, die Entwicklung von Einrichtungskonzepten usw.) anbieten.

Alle diese Leistungen kann die StaBe auch gegenüber Dritten erbringen, soweit ihr über die Erfüllung des Leistungsauftrages von der Stadt Bern hinaus freie Kapazitäten bleiben (Artikel 6 Absatz 4).

Artikel 7
Die Stadt Bern ist grundsätzlich verpflichtet, ihre Raumnachfrage bei der StaBe zu decken sowie Hauswarts- und Reinigungsdienstleistungen bei ihr zu beziehen. Ausnahmen von diesem Grundsatz können vertraglich zwischen den Parteien vereinbart werden (Artikel 7 Absatz 2). Zu denken ist etwa an einzelne, sehr spezifische und möglicherweise kurzfristige Raumbedürfnisse, die rascher und kostengünstiger auf dem freien Markt befriedigt werden können.

Artikel 9ff.
Die Organisationsstruktur der StaBe als selbständige, autonome öffentlich-rechtliche Anstalt ist derjenigen der SWB nachgebildet und lehnt sich wie diese in den Grundzügen an das Aktienrecht an. Die StaBe ist ein Gemeindeunternehmen, das ausschliesslich im Eigentum der Stadt Bern verbleibt, und - allerdings in einer neuen Organisationsform - nach wie vor für die Stadtverwaltung arbeitet. Dritte können sich nicht an der StaBe beteiligen. Die Aufsichts- und Kontrollfunktionen werden durch den Gemeinderat und durch den Stadtrat wahrgenommen. Dem Gemeinderat fallen dabei vor allem die Führungsaufgaben zu, dem Stadtrat dagegen die Kontrollfunktionen.

Artikel 9 und 10
Der StaBe kommt einerseits die Aufgabe zu, Liegenschaften zu betreiben und zu unterhalten, die der Bevölkerung zum Gebrauch offen stehen (Bäder, Eisbahnen, Parks). Von der Anzahl Objekte und dem mit der Leistungserbringung verbundenen Aufwand her betrachtet, steht diese Aufgabe jedoch im Hintergrund. Der weit überwiegende Teil der Tätigkeit der StaBe wird darin bestehen, der Stadtverwaltung die notwendigen Verwaltungsgebäude zur Verfügung zu stellen und diese Gebäude zu verwalten (inkl. Hauswarts- und Putzdienste, vgl. Artikel 6). Anders als die beiden anderen städtischen Gemeindeunternehmen, Bernmobil und Stadtwerke Bern, wird mit der StaBe somit eine Aufgabe aus der allgemeinen Stadtverwaltung ausgelagert, die in erster Linie gegenüber der Stadtverwaltung selber und nicht für das Publikum erfüllt wird. In seiner Funktion als Führungsorgan der Stadtverwaltung, d.h. der Hauptkundin der StaBe, ist der Gemeinderat direkt davon betroffen, wie die StaBe ihre Leistungen erbringen wird, denn die Leistungen der StaBe haben einen zumindest indirekten Einfluss darauf, ob die Stadtverwaltung ihre eigenen Aufgaben „wirksam, rechtzeitig und wirtschaftlich“

erfüllen kann – dies sicherzustellen liegt in der Verantwortung des Gemeinderats (Artikel 97 Absatz 2 GO). Um der ihm durch die Gemeindeordnung zugewiesenen Verantwortung gerecht werden zu können, ist es nach Ansicht des Gemeinderats unabdingbar, dass ihm Möglichkeit eingeräumt wird, die Zusammensetzung des obersten Organs der StaBe zu bestimmen. Aus diesem Grund wird dem Stadtrat beantragt, die Kompetenz zur Wahl des Verwaltungsrats dieses neuen Gemeindeunternehmens sei dem Gemeinderat zu übertragen.

Artikel 12 und 13
Der Verwaltungsrat verfügt über alle Befugnisse, soweit diese nicht durch das Reglement oder durch ihn selbst auf andere Instanzen der StaBe übertragen werden (Artikel 12 Absatz 4). Er ist berechtigt, Ausführungsvorschriften zum Reglement zu erlassen sowie Weisungen zu erteilen. Er verfügt über die erforderlichen Finanzkompetenzen, soweit sie nicht durch Genehmigungsvorbehalte des Stadtrats und des Gemeinderats eingeschränkt werden. So genehmigt der Stadtrat bspw. den Geschäftsbericht mit Jahresrechnung. Der Gemeinderat seinerseits entscheidet über die Gewinnverwendung, genehmigt das Budget und legt die Löhne der leitenden Angestellten fest (Artikel 20).

Artikel 15 - 17
Die operative Führung der StaBe obliegt der vom Verwaltungsrat gewählten Geschäftsleitung (Artikel 15 und 16). Diese kann die StaBe mit Kollektivunterschrift zu Zweien vertreten und verfügt - im Rahmen der Vorgaben des Leistungsauftrags und des Verwaltungsrats - über das Budget (Artikel 17).

Artikel 18 f.
Als Revisionsstelle beauftragt der Gemeinderat der Stadt Bern eine anerkannte Treuhandgesellschaft (Artikel 18). Die Revisionsstelle hat die Jahresrechnung zu prüfen und dem Verwaltungsrat und dem Gemeinderat Bericht zu erstatten (Artikel 19). Da die Rechnung der StaBe Teil der konsolidierten Gemeinderechnung ist, hat der Bericht dem Mindestumfang der Revision für Gemeinden zu entsprechen. Sie steht auch den Mitgliedern der zuständigen stadträtlichen Kommission zur Einsichtnahme offen. Die Revisionsstelle hat zudem dem Verwaltungsrat - in wichtigen Fällen auch dem Gemeinderat und der zuständigen stadträtlichen Kommission (GPK) – Meldung zu erstatten, wenn sie bei ihrer Prüfung Mängel oder Verstösse gegen das Gesetz oder das Reglement feststellt.

Artikel 20
Hier werden die wichtigen Aufsichts-, Kontroll- und Mitwirkungsbefugnisse festgelegt, welche dem Gemeinderat gegenüber der StaBe zustehen. Als Folge seiner umfassenden, mit entsprechenden Einsichts- und Auskunftsrechten verbundenen Aufsichts- und Führungspflichten kann und muss er Weisungen erteilen, wenn die StaBe ihren Verpflichtungen aus dem Leistungsvertrag nicht nachkommt (Artikel 20). Er genehmigt den Kauf und den Verkauf von Liegenschaften sowie den Erwerb und die Veräusserung von Beteiligungen (Artikel 4 Absatz 2) . Zudem hat der Gemeinderat auf Antrag des Verwaltungsrats über die Genehmigung des Budgets und über die Gewinnverwendung sowie über die Höhe der Löhne der leitenden Angestellten zu entscheiden. Vor allem aber ist es Sache des Gemeinderats, mit der StaBe in eigener Kompetenz einen den Bedürfnissen der Stadt entsprechenden Rahmenvertrag (Artikel 5) sowie die für die einzelnen Liegenschaften massgebenden Mietverträge abzuschliessen (Artikel 25).

Artikel 21
Wichtige Aufsichts- und Kontrollbefugnisse werden auch dem Stadtrat übertragen. Insbesondere genehmigt er den Geschäftsbericht mit Jahresrechnung (Artikel 21 Absatz 1).

Der Stadtrat übt seine politische Kontrolle insbesondere mit dem Erlass des Stadtbautenreglements und des darin enthaltenen Leistungsauftrags aus. Überdies ist die zuständige städtische Kommission das spezifische, vom Stadtrat eingesetzte Organ für die laufende Verwaltungskontrolle. Dieser stehen gegenüber der StaBe umfassende Einsichts- und Informationsrechte zu (Artikel 19 Absatz 3 und 4, Artikel 20 Absatz 4).

Artikel 22
Das gesamte Personal der StaBe wird in Analogie zu den SWB innerhalb eines Jahres privatrechtlich angestellt und einem Gesamtarbeitsvertrag unterstellt, der zwischen den Vertretungen der Sozialpartnerinnen und -partner sowie des betroffenen Personals auf der Grundlage der Personalvorschriften der Stadt Bern ausgearbeitet wird (Artikel 22 Absatz 1). Das Reglement gibt jedoch – wiederum analog zum SWB-Reglement – bereits vor, dass in diesen Gesamtarbeitsvertrag eine Verfahrensregelung zur Vermeidung eines vertragslosen Zustandes aufzunehmen ist (Artikel 22 Absatz 2). Das Personal bleibt mittels einer Anschlussvereinbarung der Personalvorsorgekasse der Stadt Bern angeschlossen. Der Wechsel in eine andere oder die Errichtung einer eigenen Vorsorgeeinrichtung mit vergleichbaren Leistungen bedarf der Zustimmung des Personals und des Gemeinderats (Artikel 23). Im Übrigen hat die StaBe für ihr Personal die aus früheren Jahren ausstehenden Annuitäten zu übernehmen (Artikel 23 Absatz 3).

Dem Personal der StaBe stehen reglementarisch verankerte Informationsrechte zu (Artikel 14 Absatz 2; Artikel 16 Absatz 2).

Artikel 24 f.
Das neue Gemeindeunternehmen soll finanziell eigenständig sein, so dass es sich durch seine Geschäftstätigkeit selbst finanziert und eine angemessene Verzinsung des Darlehens der Stadt möglich ist. Unternehmerische Entscheide sollen sich primär an der Wirtschaftlichkeit orientieren. Das Reglement legt zudem die finanziellen Rahmenbedingungen fest. Zentral ist dabei, dass die StaBe nicht dem Finanzhaushaltsrecht der Gemeinden und dessen starren Abschreibungsvorschriften unterstellt ist. Nur so hat die StaBe überhaupt eine Chance, als Unternehmen am Markt zu bestehen. Zugleich aber macht das Reglement der StaBe auch Vorgaben, wie diese das Entgelt für ihre Leistungen festzusetzen hat.

Für die Vermietung ihrer Liegenschaften an die Stadt Bern muss die StaBe in der Regel von einem auf dem Zustandswert berechneten Mietzins ausgehen (Artikel 24 Absatz 1) und auf dieser Basis mit der Stadt Bern einen Mietvertrag abschliessen (Artikel 25). Ausnahmen von diesem Grundsatz bedürfen einer speziellen Vereinbarung zwischen den Parteien. An Dritte hat die StaBe ihre Liegenschaften dagegen zu einem marktüblichen Mietzins zu vermieten (Artikel 24 Absatz 2). Um Quersubventionierungen zu vemeiden, hat die StaBe alle anderen gewerblichen Leistungen (wie zum Beispiel Reinigungsdienste usw.) gegenüber der Stadt zu kostendeckenden, gegenüber Dritten zu mindestens kostendeckenden Preisen in Rechnung zu stellen (Artikel 24 Absatz 3). Nebst diesen Vorgaben zur Bestimmung des Entgelts ist die StaBe frei, mit ihren Kundinnen und Kunden branchenübliche Verträge abzuschliessen.

Artikel 26 ff.
Nach Massgabe von Artikel 26 ff. des Reglements ist die Rechnung der StaBe nicht dem Finanzhaushaltsrecht für Gemeinden unterstellt, sondern wird nach den für Aktiengesellschaften geltenden Bilanzierungsvorschriften und unter Beachtung branchenüblicher Abschreibungssätze geführt. Die Rechnung der StaBe ist jedoch nach den Finanzhaushaltsvorschriften für Gemeinden zuhanden der Gesamtrechnung der Stadt Bern zu konsolidieren. Soweit die Gründungsbilanz der StaBe verzinsliche Darlehen ausweist, sind diese gegenüber der Stadt

Bern nach den Vorgaben des Gemeinderats zu verzinsen (Artikel 28). Daneben ist die StaBe frei, sich ihr Kapital auf dem freien Markt zu beschaffen oder aber über die Finanzverwaltung der Stadt.

Artikel 29 ff.
Auf den Zeitpunkt des Inkrafttretens des Reglements werden der StaBe sämtliche in der heutigen Rechnung der Stadt als Verwaltungsvermögen geführte Liegenschaften zu Eigentum übertragen (Artikel 29), sie bleiben aber Verwaltungsvermögen. Diese Liegenschaften sind im Anhang des Reglements mit ihren jeweiligen Buchwerten, amtlichen Werten und Versicherungswerten aufzulisten. Grundlage der Liste bilden die am 1. Januar 2002 dem Verwaltungsvermögen der Stadt zugehörigen Liegenschaften mit ihren Buchwerten. Da sich die Buchwerte im Laufe des Jahres 2002 aufgrund von Investitionen und Abschreibungen weiterhin verändern, ermöglicht das Reglement, die Buchwerte bis zum tatsächlichen Übergang der Liegenschaften auf StaBe anzupassen (Artikel 29 Absatz 2). Zugleich könnten im Laufe des Jahres 2002 zusätzliche Liegenschaften in die Liste im Anhang aufgenommen werden, soweit das dafür zuständige Organ deren Übertragung vom Finanzvermögen in das Verwaltungsvermögen der Stadt beschliessen sollte. Dies ist nicht auszuschliessen; da gegenwärtig verwaltungsintern eine Überprüfung und Bereinigung der Zuteilung von Liegenschaften zum Verwaltungs- oder Finanzvermögen vorgenommen wird.

Der Buchwert jener Liegenschaften, die im Zeitpunkt des Inkrafttretens des Reglements gemäss Liegenschaftenverzeichnis zum Verwaltungsvermögen gehören, bildet den Sacheinlagewert. Da das Gemeindeunternehmen zu 100% im Eigentum der Stadt Bern bleibt; findet keine Aufwertung statt. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt - entgegen den heute geltenden gemeinderechtlichen Vorschriften - Aufwertungen möglich werden, hätte der Stadtrat über die Verwendung solcher Aufwertungsgewinne zu befinden (Artikel 31 Absatz 2). Vom Sacheinlagewert ist in der Gründungsbilanz ein betriebswirtschaftlich angemessener Teil von ca. 30 % als Gemeindekapital (Eigenkapital) auszuweisen. Der verbleibende Teil bildet nach Artikel 28 ein zu verzinsendes Darlehen der Stadt. Sollten der StaBe nach ihrer Gründung weitere Liegenschaften durch die Stadt übertragen werden, ist grundsätzlich gleich zu verfahren (Artikel 31 Absatz 1). Schliesslich sind der StaBe die durch ihre Gründung angefallenen Kosten zu belasten (Artikel 30 Absatz 3).

5. Weiteres Vorgehen

Mit der bereits vollzogenen Zentralisierung der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens in der Abteilung Stadtbauten sind erste Schritte in Richtung Auslagerung unternommen worden. Diese operative Vorbereitung erlaubt die Einführung der StaBe als Gemeindeunternehmen auf den 1. Januar 2003. Verschiedene Arbeiten können jedoch nicht zuletzt aus Kostenüberlegungen sinnvollerweise erst nach dem Entscheid des Stadtrats oder der Stimmberechtigten aufgenommen werden. Nach der Gründung der StaBe ist mit einer Einführungszeit von ca. 3 Jahren zu rechnen.
Das Konzept für die Regelung der einzelnen Mietverhältnisse (Artikel 25) wird gegenwärtig von verwaltungsinternen Fachleuten erarbeitet. Die einzelnen Mietverträge werden jedoch erst nach der Gründung der StaBe gemeinsam mit den entsprechenden Verwaltungsstellen konkretisiert. In einer dreijährigen Übergangsphase wird die Vermietung deshalb auf Grund eines pauschalierten, alle Objekte gesamthaft erfassenden generellen Mietzinses erfolgen (Artikel 32). EDV-mässig wird die StaBe durch das in Einführung begriffene SAP-System (Rechnungswesen, Kostenrechnung, Controlling und Personalwesen) der Stadtverwaltung unterstützt.

Gemäss Artikel 27 in Verbindung mit Artikel 48 der Gemeindeordnung der Stadt Bern ist der Stadtrat abschliessend zuständig zum Erlass des Reglements der StaBe. Die Übertragung der Vermögenswerte unterliegt jedoch der obligatorischen Volksabstimmung, weil sie in die finanzielle Kompetenz der Stimmberechtigten fällt. Eine Änderung oder Anpassung der Gemeindeordnung ist nicht erforderlich.

Aus den oben dargelegten Gründen beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat, das Reglement der Stadtbauten Bern (Stadtbautenreglement, StaBeR) zu erlassen und den Stimmberechtigten die Übertragung der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens auf das selbständige öffentlich-rechtliche Gemeindeunternehmen Stadtbauten (StaBe) zur Abstimmung zu unterbreiten.

Antrag

A. 1. Der Stadtrat beschliesst das Reglement der Stadtbauten Bern (Stadtbautenreglement, StaBeR, SSSB 152.013).

2. Er empfiehlt den Stimmberechtigten mit ..... gegen ..... Stimmen den folgenden Beschluss zur Annahme:

Die Stimmberechtigten der Stadt Bern, nach Einsicht in die Botschaft des Stadtrats vom .... , gestützt auf Artikel 36 f. der Gemeindeordnung, beschliessen:

I.

a. Die organisatorische Verselbständigung der Abteilung Stadtbauten in das Gemeindeunternehmen Stadtbauten Bern (StaBe) gemäss Reglement vom ..... der Stadtbauten Bern (Stadtbautenreglement) wird genehmigt.

b. Die Übertragung der im Anhang zum Stadtbautenreglement aufgeführten Liegenschaften aus dem Verwaltungsvermögen auf die StaBe wird genehmigt und der Gemeinderat wird ermächtigt, bis zum Inkrafttreten des Stadtbautenreglements weitere der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienende Liegenschaften aus dem Verwaltungsvermögen auf die Stadtbauten zu übertragen.

.

II. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

B. Der Stadtrat genehmigt die Botschaft an die Stimmberechtigten.

Bern, 3. April 2002

Der Gemeinderat

Beilagen:
Reglement der Stadtbauten Bern (StaBeR)
Verzeichnis der Liegenschaften des Verwaltungsvermögens