

**Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat****Projekt Zukünftiges Immobilienmanagement der Stadt Bern (ZIMBE); Aufstockung Investitionskredit und Festlegung des Rückführungstermins der Stadtbauten Bern in die Stadtverwaltung****1. Worum es geht**

Mit SRB 180 vom 10. Mai 2012 hat der Stadtrat von den Ausführungen des Gemeinderats zu den Ergebnissen der ersten Phase des Projekts ZIMBE (Konzeptvariantenphase) Kenntnis genommen und den Investitionskredit I6000001 für die nötigen Arbeiten während der zweiten Projektphase (Detailkonzeptphase) von Fr. 300 000.00 um Fr. 185 000.00 auf Fr. 485 000.00 aufgestockt. Inzwischen konnten die Arbeiten der Detailkonzeptphase termingerecht abgeschlossen werden. Unter anderem wurden dabei auch die Umsetzungskosten der Rückführung der Stadtbauten Bern (StaBe) konkretisiert. Auf Basis der in der Detailkonzeptphase erfolgten Arbeiten beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat, wie im Kreditantrag vom 1. Februar 2012 in Aussicht gestellt, eine weitere Erhöhung des Investitionskredits von Fr. 485 000.00 um Fr. 1 780 000.00 auf Fr. 2 265 000.00. Kostentreibend für die Umsetzung der Rückführung sind in erster Linie notwendige Anpassungen der Informatik, die Projektleitung beziehungsweise Projektunterstützung durch externe Fachkräfte und Anpassungen des Corporate Designs der StaBe an jenes der Stadt Bern. Neben der Beantragung der Kreditaufstockung nimmt der Gemeinderat im Rahmen des vorliegenden Antrags die Gelegenheit wahr, über die wichtigsten Projektergebnisse Bericht zu erstatten. Zudem beantragt er dem Stadtrat basierend auf dem Gemeindebeschluss vom 15. Mai 2011 die Rückführung der Stadtbauten Bern (StaBe) in die Stadtverwaltung (Vermögenswerte und Personal) per 1. Januar 2014.

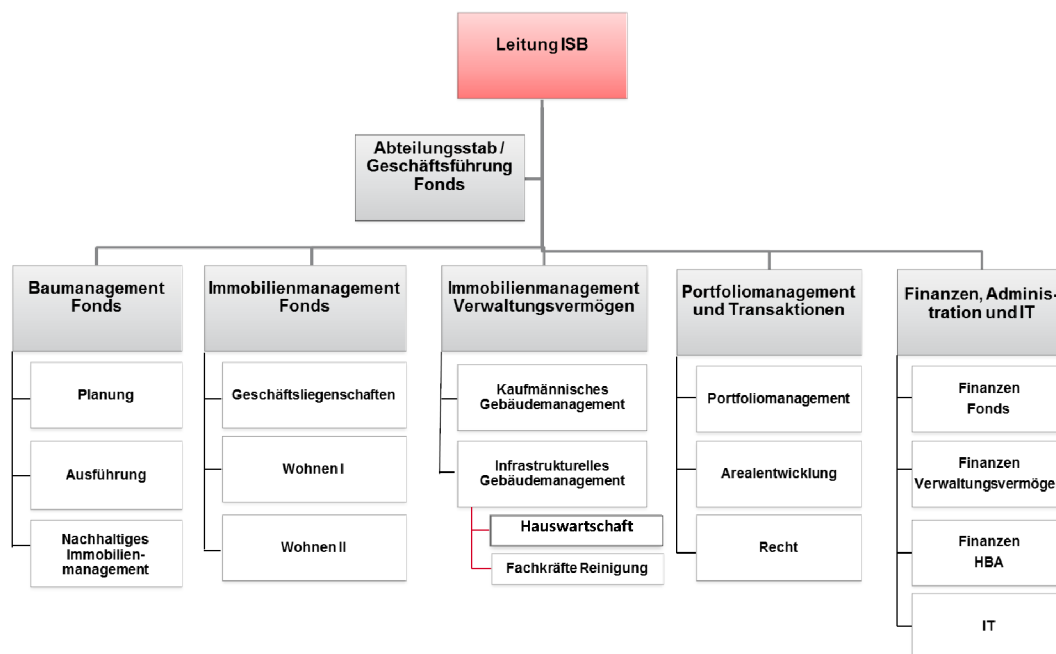
**2. Projektergebnisse der Detailkonzeptphase**

In der Detailkonzeptphase wurden in fünf Teilprojekten (TP) die konzeptionellen Grundlagen für die Rückführung der StaBe erarbeitet. Im Folgenden wird auf die wesentlichen Ergebnisse eingegangen.

*2.1. Ergebnisse im TP Organisation**Subprojekt Organisation Immobilien Stadt Bern*

Im ZIMBE wird Immobilien Stadt Bern (ISB) als eine aus der Zusammenführung von Teilen der StaBe mit der städtischen Liegenschaftsverwaltung neu entstehende Abteilung der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (FPI) die Eigentümerrolle und sämtliche Bewirtschaftungsaufgaben für Immobilien im Verwaltungs- und im Finanzvermögen übernehmen. Aufgrund der Bewertung von insgesamt fünf möglichen Organisationsvarianten bezüglich der Kriterien Kundenfreundlichkeit, Führbarkeit, Schnittstellen, Bündelung von Kompetenzen, Veränderungsgrad, Verständlichkeit und Motivation für die Mitarbeitenden hat der Gemeinderat im September 2012 die Organisation von ISB festgelegt. So wird ISB aus insgesamt fünf Bereichen bestehen. Bei der Bewirtschaftung wird klar zwischen Verwaltungs- und Finanzvermögen (Immobilienmanagement Fonds und Immobilienmanagement Verwaltungsvermögen) unterschieden. Das Baumanagement des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds)

wird in seiner heutigen Form weitergeführt. Hinzu kommen zwei Bereiche mit übergreifenden Aufgabengebieten (Portfoliomanagement und Transaktionen [Recht] sowie Finanzen, Administration und IT). Neben den Linienbereichen ist ein Abteilungsstab vorgesehen. Das nachfolgend grafisch dargestellte Organigramm ist bis und mit Stufe Bereiche (grau hinterlegt) definitiv. Die Gliederung in den tieferen Ebenen kann noch Veränderungen erfahren.



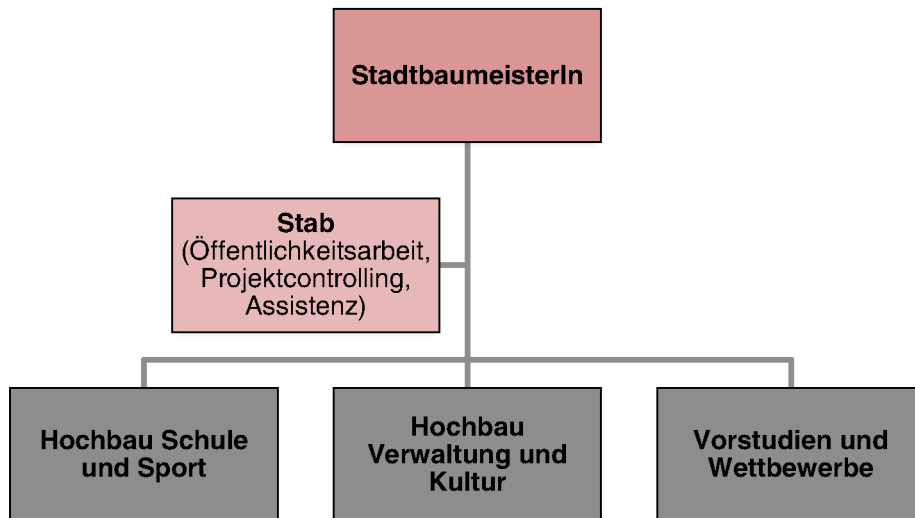
Mit der Klärung der Organisation wurden auch die Aufgaben der einzelnen Organisationseinheiten von ISB detailliert festgelegt und die Personalressourcen zugeteilt. Zudem wurde analysiert, ob und in welchem Umfang bestehende Kernprozesse der Liegenschaftsverwaltung und der StaBe angepasst werden müssen. Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass bei den bestehenden Kernprozessen der Liegenschaftsverwaltung für das Finanzvermögen in zwei Fällen grösserer Anpassungsbedarf besteht (Kernprozesse „Auswahlverfahren Planung“ und „Wettbewerbe“), bei jenen der StaBe für das Verwaltungsvermögen in zehn Fällen (Kernprozesse „Immobilien Teilportfolioentwicklung inkl. Controlling“, „Strategische Unterhaltsplanung“, „Auswahlverfahren Planung“, „Wettbewerbe“, „Inbetriebnahme, Abschluss“, „Medieninformation nach Architekturwettbewerb“, „Instandsetzung (Gebäude)“, „Übernahme“, „Instandsetzung (Anlagen)“, „Nutzungsentgeltanpassung“). Der grössere Anpassungsbedarf bei den Kernprozessen im Verwaltungsvermögen ergibt sich in erster Linie durch die Abtrennung des heutigen Bauprojektmanagements der StaBe in das neue Hochbauamt.

Bereits im Mai 2012 hat der Gemeinderat Herrn Fernand Raval, den heutigen städtischen Liegenschaftsverwalter, zum neuen Leiter von ISB ernannt. Er wird sein Amt zum Zeitpunkt der Rückführung antreten.

#### *Subprojekt Organisation Hochbauamt (HBA)*

Ein neu aus dem heutigen Bauprojektmanagement der StaBe gebildetes Hochbauamt (HBA) in der Präsidialdirektion wird die Bauherrenvertretung bei den Immobilien des Verwaltungsvermögens wahrnehmen. Nach Abwägung verschiedener Optionen zeigt sich der Gemeinderat überzeugt, dass es am zweckdienlichsten ist, das neue Hochbauamt als selbstständige Abteilung in die Präsidialdirektion zu integrieren und keine weiteren organisatorischen Anpassungen vorzunehmen.

Das durch den Gemeinderat für das HBA beschlossene Organigramm sieht wie folgt aus:



Demnach wird das HBA aus den drei Bereichen „Hochbau Schule und Sport“, „Hochbau Verwaltung und Kultur“ sowie „Vorstudien und Wettbewerbe“ bestehen. Wie für ISB wurden im Rahmen der Projektarbeiten auch für das HBA die einzelnen Aufgaben der Bereiche präzisiert und die Personalressourcen aufgeteilt.

#### *Schnittstellenprozesse zwischen ISB und HBA*

Im Hinblick auf die zukünftige Zusammenarbeit in der Stadtverwaltung wurden die Schnittstellenprozesse zwischen ISB und HBA beim Management der Immobilien im Verwaltungsvermögen geklärt. Die Optimierung der Schnittstellen zu anderen städtischen Abteilungen wurde in separaten Subprojekten angegangen. Für die Zusammenarbeit und die Aufgabenabgrenzung zwischen ISB und HBA beim Verwaltungsvermögen wurden sechs Grundsätze formuliert:

1. Erste Ansprechpartnerin für die Nutzenden und Bestellenden bezüglich städtischer Immobilien ist ISB. Dieser Grundsatz dient einem möglichst einfachen Handling von Immobilienfragen auf Seite der Nutzenden und Bestellenden, gewährleistet aber auch, dass ISB über sämtliche Anliegen informiert ist und eine Triage vornehmen kann.
2. ISB erbringt keine Planungsarbeiten, d.h. sämtliche „baulichen“ Planungsleistungen werden durch das HBA erbracht. Dieser Grundsatz hält fest, dass das HBA alleine für planerische Leistungen für Immobilien im Verwaltungsvermögen zuständig ist. Demgegenüber erfolgen Planungsleistungen für Immobilien im Finanzvermögen weiterhin durch ISB.
3. Das HBA kann aus Kapazitäts- oder anderen Gründen Dritte beiziehen. Dieser Grundsatz gibt dem HBA die Möglichkeit, bei knappen Ressourcen oder fehlendem fachspezifischem Know-how selbstständig externe Fachkräfte beizuziehen.
4. ISB ist für die wirtschaftliche Beurteilung der Lösungsalternativen, Vorprojekte, etc. zuständig. Dieser Grundsatz hält fest, dass ISB bestimmt, welche Lösung wirtschaftlich realisierbar ist und was den Entscheidungsinstanzen vorgelegt wird.
5. ISB wird von Seiten HBA in die „Planungsarbeiten“ einbezogen. Dieser Grundsatz ergibt sich automatisch aus der gewünschten Betrachtung städtischer Immobilien in der Lebenszyklusperspektive. Es ist zentral, dass ISB bereits frühzeitig betriebliche Aspekte in Bauprojekte einbringen kann, da der grösste Teil der Lebenszykluskosten einer Immobilie erfahrungsgemäss beim Betrieb und nicht beim Bau entsteht.

6. Beiden Organisationen stehen gleiche Datenbestände und Informationen zum Immobilienportfolio zur Verfügung. Beide Organisationseinheiten sollen mit den gleichen Datenbeständen und der gleichen Software arbeiten, um Bruchstellen zwischen ISB und HBA möglichst zu verhindern und ein effizientes Immobilienmanagement zu gewährleisten.

Die sechs Grundsätze müssen in der Umsetzungsphase weiter konkretisiert werden, um einen möglichst reibungslosen operativen Betrieb sicherstellen zu können.

Im Rahmen der Detailkonzeptphase wurden für sieben zentrale Prozesse des Immobilienmanagements die Zuständigkeiten von ISB, HBA und Nutzenden/Bestellenden definiert. Bei diesen sieben Prozessen handelt es sich um die Bedarfsplanung Standortkonzepte (von der Bedürfnisdefinition bis zum Standortkonzept), die Bedarfsplanung im Rahmen der Mittelfristigen Investitionsplanung, die Immobilien-Gesamtentwicklung, die Strategische Planung gemäss SIA 112, die Definition von Projekten und Beurteilung der Machbarkeit, den Entscheid für das (Planer-)Auswahlverfahren und den Kreditentscheid. Hier wurde jeweils die Verantwortung für die einzelnen Prozessschritte zugeteilt.

#### *Fachstelle Wettbewerbe*

Der Gemeinderat hat entschieden, im HBA ein Kompetenzzentrum für Wettbewerbe nach der einschlägigen Norm des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA), SIA Norm 142, zu schaffen, wobei die nötigen personellen Ressourcen kostenneutral von den bisher zuständigen städtischen Stellen ins HBA zu verlegen sind. Im Rahmen der Detailkonzeptphase wurden nun die Leistungen der Fachstelle (FS) Wettbewerbe präzisiert. Die Grundleistung der FS wird die Begleitung des Auswahlverfahrens nach SIA LM 112, Teilphase 22 sein. Der Entscheid, welches Auswahlverfahren durchgeführt wird (denkbar sind Wettbewerbe, Studienaufträge, Dienstleistungsausschreibungen und weitere Verfahren zur Qualitätssicherung), ist von den auftraggebenden Stellen herbeizuführen. Als Zusatzleistungen kann die FS Wettbewerbe für alle städtischen Auftraggeberinnen und Arbeitgeber Dienstleistungen nach SIA LM 112, Teilphase 21 (Projektdefinition, Machbarkeitsstudie) erbringen. Unter ZIMBE sollen Ergebnisse von sämtlichen Wettbewerben und Studienaufträgen, welche nach den Grundsätzen der SIA-Ordnung 142/143 durchgeführt worden sind, nicht erneut von der Stadtbildkommission beurteilt werden. Die Leistungen der FS Wettbewerbe werden in den Kosten der Wettbewerbsverfahren enthalten sein. Die Finanzierung der Wettbewerbsverfahren wird Sache der Auftraggeberin oder des Auftraggebers und in den entsprechenden Projektkrediten zu berücksichtigen sein. In der Detailkonzeptphase wurde für die FS Wettbewerbe ein Mengengerüst bezüglich des Budgets pro Verfahren und des Stundenaufwands geschätzt, woraus eine Ressourcenbemessung folgte. Zurzeit wird mit einem Ressourcenbedarf von rund 450 Stellenprozenten gerechnet.

#### *Optimierung weiterer städtischer Schnittstellen*

In der Detailkonzeptphase wurde nicht nur die für das erfolgreiche Funktionieren von ZIMBE elementare Schnittstelle zwischen ISB und HBA, sondern auch jene zu weiteren Abteilungen der Stadtverwaltung (Tierpark, Sportamt, Tiefbauamt, Stadtgärtnerei) betrachtet. Die grundlegenden Fragen der Zuständigkeit innerhalb der Stadtverwaltung konnten allesamt erfolgreich geklärt werden.

#### *Ressourcenvergleich Status quo zu ZIMBE*

Auf Basis der für ISB und das HBA definierten Organisationen wurde der Bedarf an personellen Ressourcen definiert. Ein Vergleich zwischen der heutigen Ressourcenausstattung (in Anzahl Vollzeitstellen, full-time equivalent, FTE) der StaBe und der städtischen Liegen-

schaftsverwaltung (LV) mit der Ressourcenausstattung von ISB und HBA unter ZIMBE, ergibt nach gegenwärtigem Projektstand Folgendes:

Stand per 1. Juni 2012		Unter ZIMBE (aktueller Projektstand)	
StaBe	53,45 FTE	HBA	23,60 FTE
LV	52 FTE	ISB	79,40 FTE
Total	105,45 FTE	Total	103,00 FTE

Die Zahlen der StaBe werden exklusive Hauswarschaften (ca. 62 FTE) und Fachkräfte Reinigung (ca. 67 FTE) ausgewiesen. Sowohl die Hauswarschaften als auch die Fachkräfte Reinigung werden bis auf einzelne Ausnahmen (Wechsel zum Tierpark oder zur Stadtgärtnerei) Teil von ISB sein und ihre bestehenden Aufgaben weiterführen. Die Reduktion der Personaleinheiten von 105,45 auf 103,00 FTE im Total ergibt sich aus Synergieeffekten bei den Querschnittsaufgaben. Der für die Ausnutzung der Synergieeffekte nötige Abbau der Personalressourcen erfolgt über die natürliche Fluktuation. Es werden keine Kündigungen ausgesprochen.

## 2.2. Ergebnisse im TP Personal

Im Teilprojekt Personal wurde neben den Rekrutierungsgrundsätzen eine Vereinbarung über die Bedingungen des Übergangs der Anstellungsverhältnisse und eine Vereinbarung über die Aufhebung des bestehenden Gesamtarbeitsvertrags bei den StaBe ausgearbeitet. Dabei waren unter anderem die personalpolitischen Überlegungen leitend, dass für die Mitarbeitenden eine ausgewogene Lösung gefunden werden sollte, die Rechtsgleichheit und Lohngleichheit entspricht. Die Übergangsbestimmung sieht eine zweijährige Besitzstandsgarantie mit anschließender Anpassung des Lohns vor.

Die im TP Personal ausgearbeitete Vereinbarung über die Aufhebung des Gesamtarbeitsvertrags der Stadtbauten Bern (GAV-StaBe) sowie die Vereinbarung über die Bedingungen des Übergangs der Anstellungsverhältnisse von den StaBe zur Stadtverwaltung wurden den Sozialpartnern zur Stellungnahme zugestellt. Diese haben sich grundsätzlich sehr positiv zu den Vereinbarungen geäußert. Der Entscheid über die Aufhebung des GAV-StaBe fällt in den Kompetenzbereich des Verwaltungsrats der StaBe.

Für die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der StaBe und der LV erfolgt der Übertritt zu ISB und zum HBA nach den folgenden Rekrutierungsgrundsätzen:

Kategorie von Mitarbeitenden	Gleiche Funktion	Erweiterte Funktion	Vakanz oder neue Funktion
Kaderstufe 1 HBA		<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausschreibung intern und extern</li> <li>Selektionsverfahren Präsidialdirektion</li> <li>Wahl durch Gemeinderat</li> </ul>	
Kaderstufe 2	<ul style="list-style-type: none"> <li>Übertritt in neue Organisation ohne Ausschreibung</li> <li>Genehmigungsvorbehalt bzw. Anstellungsentscheid durch die/den politische/n Vorgesetzte/n</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gespräche mit potenziellen Kandidatinnen und Kandidaten</li> <li>Anstellungsvorschlag an die/den politische/n Vorgesetzte/n</li> <li>Anstellungsentscheid durch die/den politische/n Vorgesetzte/n</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Entscheid durch Anstellungsinstanz vor Ausschreibung, ob nur intern oder intern und extern ausgeschrieben wird</li> <li>Assessment</li> <li>Anstellungsentscheid durch die/den politische/n Vorgesetzte/n</li> </ul>
Kaderstufe 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>Übertritt in neue Organisation ohne Ausschreibung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gespräche mit potenziellen Kandidaten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausschreibung intern (bei fehlenden/ungeeigneten Kandidaten zusätzlich extern)</li> </ul>
Mitarbeitende StaBe ohne Kaderfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>Übertritt in neue Organisation ohne Ausschreibung</li> <li>Mit neuem Anstellungsvertrag</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausschreibung intern (bei fehlenden/ungeeigneten Kandidaten zusätzlich extern)</li> </ul>
Mitarbeitende LV ohne Kaderfunktion	<ul style="list-style-type: none"> <li>Übertritt in neue Organisation ohne Ausschreibung</li> <li>Mit altem Anstellungsvertrag</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>Ausschreibung intern (bei fehlenden/ungeeigneten Kandidaten zusätzlich extern)</li> </ul>

### 2.3. Ergebnisse im TP Finanzen

In der Detailkonzeptphase wurde im TP Finanzen geklärt, wie mit Geschäftsfällen im Rahmen der Mittelfristigen Investitionsplanung (MIP), des Integrierten Aufgaben- und Finanzplans (IAFP) und des Budgets vorzugehen ist. Ebenfalls geklärt wurden Fragen des operativen Rechnungswesens. Zudem wurde, wie aus den nachfolgenden Abbildungen ersichtlich, eine Produktgruppen und Produktstruktur für ISB und das HBA festgelegt.

#### Produkt- und Produktgruppenstruktur für das Hochbauamt:

Org.	Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
DST	140	Hochbauamt	
PG	140100	Hochbau und Wettbewerbe	
P	140110	Projektierung Hochbauten	
P	140120	Realisierung Hochbauten	
P	140130	Dienstleistungen für VV + FV	
P	140140	Wettbewerbe Hoch- und Tiefbau	

*Produkt- und Produktgruppenstruktur ISB:*

Org.	Nr.	Bezeichnung	Bemerkungen
DST	620	Immobilien Stadt Bern	
PG	620100	Bewirtschaftung Immobilien VV	
P	620110	Bewirtschaftung Verwaltungsliegenschaften (32 Objekte)	
P	620120	Bewirtschaftung Schul- und Sportanlagen (334 Objekte)	Interne Unterprodukte z.B. für Schulen, Sportanlagen, Eis- und Wasser
P	620130	Bewirtschaftung Spezialobjekte (1'293 Objekte)	Interne Unterprodukte z.B. Stadttheater, Reithalle, Brunnen, Denkmäler, Tierpark, Wartehallen, WC-Anlagen, Kirchen, Altersheim
P	620140	Leistungen für Behörden und Verwaltung	
P	620150	Leistungen für Dritte	
PG	620200	Liöl (Liegenschaften im öffentlichen Interesse)	
P	620210	Liöl	
DST	621	Rebgut Neuenstadt	
PG	621100	Rebgut Neuenstadt	
P	621110	Rebgut Neuenstadt	

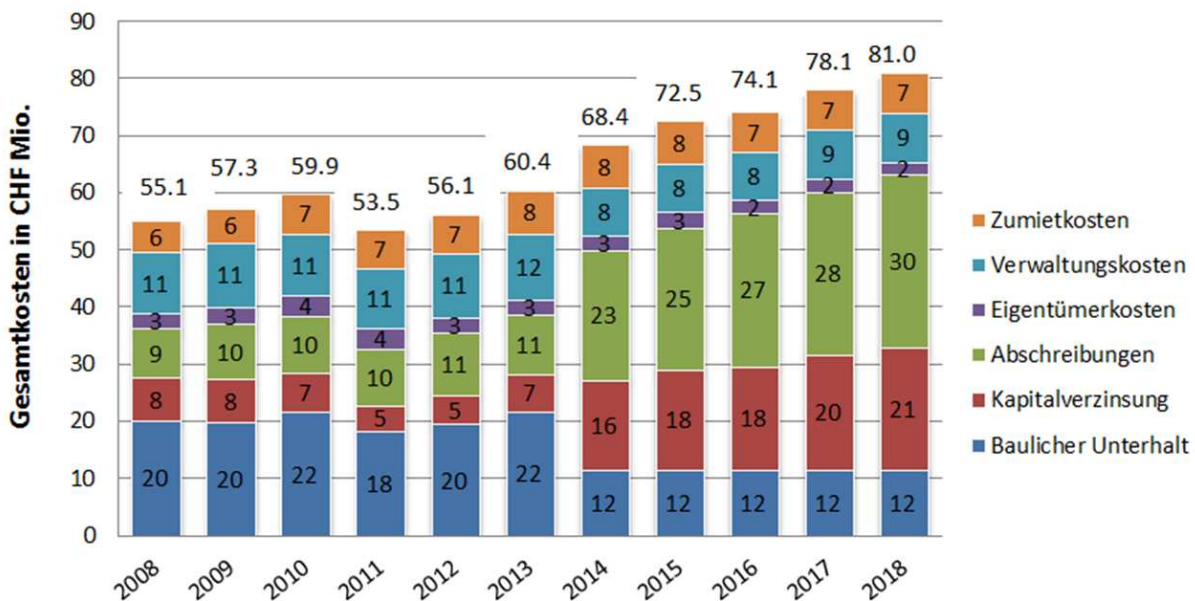
Der Stadtrat wird im Rahmen der Debatte zum Produktegruppenbudget 2014 über die vorgeschlagene Budgetstruktur befinden können.

*2.4. Ergebnisse im TP Raumkostenverrechnung*

Im TP Raumkostenverrechnung wurden die bestehenden betrieblichen und baulichen Standards auf ihre Zweckmässigkeit hin überprüft und in der Stadtverwaltung in eine Vernehmlassung gegeben. Die heutigen Baustandards wurden grösstenteils übernommen, nötigenfalls aber auch aktualisiert und teilweise ergänzt. Die Betriebsstandards wurden völlig neu erarbeitet. Dabei wurden modular die Grundleistungen Reinigung und Standards für Grünflächen/Aussenbereiche definiert.

Die zukünftige Raumkostenverrechnung richtet sich nach den in den Jahren 2014 bis 2018 durchschnittlich erwarteten Plankosten für die Instandhaltung, die Kapitalverzinsung, die Abschreibungen (nach Rechnungslegungsmodell HRM2) sowie die Eigentümer- und die Verwaltungskosten von ISB. Die verrechneten Raumkosten spiegeln damit die effektiv beim Immobilienmanagement entstehenden Kosten wider. Der Kalkulation wird der Kostendurchschnitt zu Grunde gelegt, damit die Raumkostenverrechnung während den fünf Jahren 2014 bis 2018 unverändert bleiben kann und somit Planungssicherheit und Vergleichbarkeit gewährleistet bleibt. Zusätzlich verrechnet werden in dieser Periode aber selbstverständlich die neu bestellten Flächen und Objekte.

Die ab 2008 angefallenen und bis 2018 nach heutigem Projektstand prognostizierten Gesamtkosten für die städtischen Immobilien weisen die nachfolgende Entwicklung auf:



Mit der Rückführung der StaBe in die Stadtverwaltung werden sich markante Kostenverschiebungen, insbesondere bezüglich Abschreibungen und Kapitalverzinsung, ergeben:

- Die Abschreibungskosten verdoppeln sich infolge der Einführung des Rechnungslegungsmodells HRM2 (Annahme: im Durchschnitt betragen die Abschreibungen auf den Immobilien rund 4 % statt 2 % wie bisher bei den StaBe).
- Die steigende Verschuldung wegen hoher Investitionen (inklusive Neubestellungen) führt zu steigenden Kapitalzinsen.
- Höhere Zinsen ergeben sich auch durch den Wegfall des bisherigen unverzinslichen Dotationskapitals der StaBe (neue Zinsbasis: gesamter Buchwert aller Liegenschaften des Verwaltungsvermögens von ISB).
- Höhere Kosten verursachen auch verschiedene Standardanpassungen seit 2008 wie neue gesetzliche Vorschriften, Erdbebenertüchtigung oder Minergiestandard usw.
- Die Plankosten berücksichtigen ausserdem die Teuerung seit 2008 (der bisher gültige Rahmenvertrag mit den StaBe wurde nie der Teuerung angepasst).

Entlastend auf die Gesamtkosten wirkt sich ab 2014 der tiefere bauliche Unterhalt zu Lasten der Erfolgsrechnung aus, da mit HRM2 viel mehr über die Investitionsrechnung aktiviert werden kann und muss.

Diese Planwerte sind provisorisch, da noch nicht feststeht wie hoch das tatsächliche Investitionsvolumen sein wird; berücksichtigt wurde daher die aktuelle StaBe-Investitionsplanung. Ebenfalls noch nicht gesichert sind die eingeplanten Abschreibungen. Diese hängen einerseits vom Investitionsvolumen ab, andererseits aber auch von der noch nicht abschliessend feststehenden Art der HRM2-Abschreibungen (Bewertung des zurückgeführten Immobilienbestands, Beurteilung der individuellen Restlebensdauer dieses Bestands).

Die ermittelten Gesamtkosten werden auf die Nutzenden nach folgenden Grundsätzen verteilt:



- Für die Stadtverwaltung und stadtnahe Dritte mit Leistungsvertrag erfolgt die Verrechnung nach genutzten Hauptflächen (Flächenkostenverrechnung) oder nach Objektkosten.
- Zumieten durch ISB werden wie eigene Liegenschaften verrechnet.
- Für Dritte ohne Leistungsvertrag mit der Stadt werden Marktmieten verrechnet, wobei Verträge nach Mietrecht (Obligationenrecht) abgeschlossen werden.
- Für einzelne Objekte führt ISB eigene Produkte ohne Verrechnung an andere Dienststellen, nämlich für Brunnen, Denkmäler, Wartehallen (ohne Typ Link), WC-Anlagen, Kirchen und Geläute.

Die neue stadtinterne Raumkostenverrechnung ersetzt die Regelungen im heutigen Rahmenvertrag zwischen der Stadt Bern und den StaBe, der aufgehoben wird. Sie erfolgt nach klaren, möglichst einfachen Grundsätzen, sorgt aber weiterhin für grösstmögliche Kostentransparenz bei den Mietenden/Nutzenden.

Erste Musterrechnungen zeigen, dass sich die Raumkostenverrechnungen für städtische Verwaltungsgebäude nach gegenwärtigem Projektstand durch die Abkehr von marktnahen Mieten hin zur Kalkulationsbasis „effektive Gesamtkosten“ um rund 40 % verbilligen werden. Demgegenüber werden Objekte, deren Mietkalkulation bisher auf dem Buchwert basierte, teurer. Dies betrifft insbesondere die Volksschulen, Sportanlagen, Werkhöfe, Kulturbauten oder die Feuerwehrkaserne. Durchschnittlich steigen bei diesen Objekten die Raumkosten um rund 12 %, ebenso für die dazu gehörenden Aussenflächen. Bei bisher nach Kostenmiete verrechneten Objekten wie zum Beispiel dem Tierpark, Zivilschutzanlagen oder Anlagen aus dem Teilportfolio „Eis und Wasser“ kommt es tendenziell zu Verbilligungen, in Einzelfällen kostenbedingt aber auch zu geringen Erhöhungen, je nach bisher zu Grunde gelegten Buchwerten (neu: Wiederbeschaffungswerte).

#### *2.5. Ergebnisse im TP Logistik und Informatik*

Bei der Rückführung der StaBe in die Stadtverwaltung soll die heutige IT-Systemlandschaft vereinheitlicht und wenn möglich vereinfacht werden. Im TP Logistik und Informatik wurde geprüft, ob dem Einsatz der heute bei den StaBe genutzten Software Microsoft Dynamics Navision 2009 (Navision) im ZIMBE technische oder betriebliche Hindernisse entgegenstehen. Dies ist grundsätzlich nicht der Fall. Für den umfassenden Einsatz von Navision sind jedoch gewisse Anpassungen, Zusatzprogrammierungen und die Einbindung von Schnittstellen nötig. Erst damit kann unter ZIMBE eine integrative Anwendung eingesetzt werden. Die notwendigen Informatikinvestitionen bilden den grössten Kostenblock im Rahmen der kommenden Umsetzungsphase. Die Beschaffung der Programmiererweiterungen und Informatikdienstleistungen kann nach der am 27. Juni 2012 bereits erfolgten ordentlichen Publikation im Kantonalen Amtsblatt freihändig durchgeführt werden. Die freihändige Vergabe erfolgt gestützt auf Artikel 7 Absatz 3 Buchstabe f der Verordnung vom 16. Oktober 2002 über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBV; BSG 731.21), da es sich um eine Erweiterung eines bereits eingesetzten Produkts handelt. Navision deckt die Anforderungen von ZIMBE ab. Ein Wechsel auf andere Softwarelösungen wurde geprüft, aber aus finanziellen und betrieblichen Gründen klar verworfen.

#### *2.6. Ergebnisse im TP Recht*

Im TP Recht wurde die Art und Weise der Rücktransaktion der Immobilien der StaBe auf die Stadt konkretisiert. Weiter wurde die Auflösung der Anstalt und der daraus folgende Anpassungsbedarf des städtischen Rechts analysiert.

### *Kosten der Immobilientransaktionen*

Grundsätzlich setzt die Übertragung von Eigentum an Grundstücken einen Rechtsgrund (beispielsweise einen Vertrag) sowie einen Eintrag im Grundbuch voraus (Art. 656 und folgende des Schweizerischen Zivilgesetzbuchs vom 10. Dezember 1907 [ZGB, SR 210]). Zudem sind Verträge über Grundstückstransaktionen öffentlich zu beurkunden (d.h. im Kanton Bern durch eine Notarin oder einen Notar), was mit erheblichen Kosten verbunden ist. Bei der Auslagerung der StaBe beliefen sich die Kosten für die Vermögenstransaktion, bestehend aus Notariats- und Grundbuchgebühren sowie dem Zusatzaufwand für die Verwaltung, auf rund 1,8 Mio. Franken. Wie weitere Abklärungen im Rahmen des Projekts inzwischen gezeigt haben, werden als Rechtsgrund für einen Eigentumserwerb, insbesondere bei der Übertragung von Verwaltungsvermögen zwischen öffentlich-rechtlichen Körperschaften, ausnahmsweise auch andere Titel akzeptiert (vgl. Art. 64 lit. f der Grundbuchverordnung vom 23. September 2011 [GBV; SR 211.432.1]). Zu denken ist an einen öffentlich-rechtlichen Vertrag oder an eine Verfügung gestützt auf eine reglementarische Grundlage, jeweils ohne Erfordernis der notariellen Beurkundung. Diese Option ist finanziell deutlich vorteilhafter, bedingt aber, dass die Stadt eine formell-gesetzliche Grundlage (Reglement) über die Übertragung der Grundstücke von den StaBe an die Stadt erlässt. Das Grundbuchamt hat in der Antwort auf eine Voranfrage grundsätzlich sein Einverständnis für eine solche Lösung signalisiert. Ein Reglement über die Übertragung der Grundstücke der StaBe auf die Stadt wäre kurz und singulär insofern, als es ein Gesetz darstellt, das lediglich eine Übergangsphase, aber nicht einen generell-abstrakten Sachverhalt auf Dauer regelt. Dies ist rechtlich jedoch ohne Weiteres zulässig. Der Gemeinderat wird daher ein entsprechendes Reglement ausarbeiten lassen und es dem Stadtrat im Jahr 2013 zur Verabschiedung vorlegen. Die verwaltungsinternen Kosten für dieses Reglement können voraussichtlich im Rahmen des Budgets aufgefangen werden. In jedem Fall setzt die Übertragung der Grundstücke jedoch einen Grundbucheintrag voraus. Dieses Erfordernis ist unabhängig vom gewählten Rechtsgrund. Die dabei entstehenden Kosten sind abhängig von der Anzahl grundbuchamtlich zu behandelnder Objekte. Ausgehend von einer Höchstzahl von 1 600 Objekten wird zurzeit mit Maximalkosten für die Grundbucheintragung von rund Fr. 20 000.00 gerechnet. Die Kosten der Immobilientransaktionen können damit gegenüber den ursprünglichen Erwartungen massiv gesenkt werden.

### *Auflösung der öffentlich-rechtlichen Anstalt*

Die StaBe sind eine öffentlich-rechtliche Anstalt, die durch Gesetz (Reglement der Stadtbauten Bern vom 5. September 2002 [StaBeR; SSSB 152.013]) geschaffen worden ist. Das StaBeR wurde durch den Stadtrat beschlossen. Auch die Auflösung der Anstalt wird wiederum durch gesetzlichen Akt, nämlich durch Aufhebung des StaBeR, welches konstitutive Grundlage der Anstalt ist, erfolgen. Zuständig für diesen nunmehr formellen Akt ist der Stadtrat oder allenfalls, soweit es sich um einen reinen Nachvollzug des Gemeindebeschlusses vom 15. Mai 2011 handelt, der Gemeinderat.

### *Anpassungsbedarf im städtischen Recht*

Anpassungsbedarf im städtischen Recht aufgrund der Rückführung der StaBe besteht dort, wo Aufgaben und Zuständigkeiten, die bisher die StaBe wahrgenommen haben, neu ausdrücklich bestimmten Dienststellen zugewiesen werden sollen. Diesbezüglich muss insbesondere die Organisationsverordnung angepasst werden, was in der Kompetenz des Gemeinderats liegt.

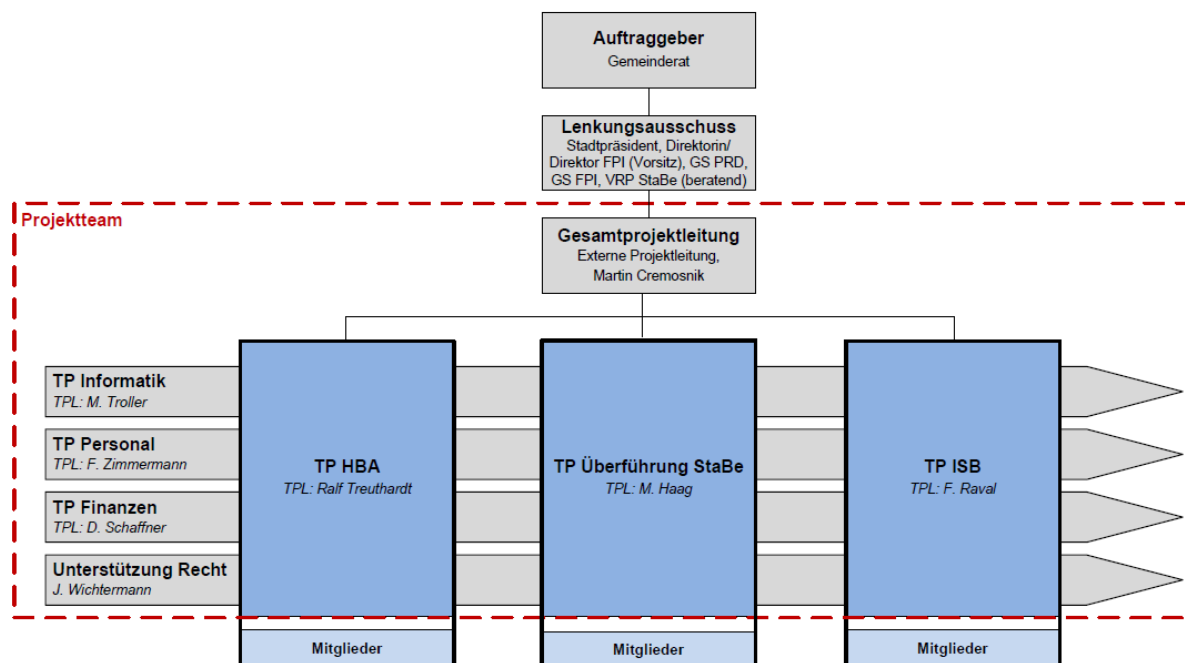
### 3. HRM2: Einführung per 1. Januar 2014 gesichert

In der Märzsession 2012 hat der Grosse Rat die Teilrevision des Gemeindegesetzes vom 16. März 1998 (GG; BSG 170.11) im Hinblick auf die Einführung von HRM2 beschlossen. Die Einführung für alle Gemeinden ist erst auf den 1. Januar 2016 vorgesehen. Bereits ab 2014 sollen jedoch einzelne Testgemeinden ihren Finanzhaushalt ausschliesslich nach den Vorschriften von HRM2 führen. Der Stadt Bern wurde seitens des Kantons zugesichert, dass ihr die Bewilligung erteilt werden wird, HRM2 als Testgemeinde einzuführen. Die formelle Bewilligungserteilung wird im Januar 2013 erfolgen. Um die Einführung von HRM2 für die Stadtverwaltung vorzubereiten, wurde bereits ein entsprechendes Projekt gestartet. Es besteht das Ziel, dass der Budgetierungsprozess für das Jahr 2014, welcher im Frühjahr 2013 beginnt, bereits unter Berücksichtigung von HRM2 erfolgt. Für die Rückführung der StaBe bedeutet die Einführung von HRM2, dass auf den beantragten Rückführungszeitpunkt 1. Januar 2014 sowohl die Immobilien als auch das Personal der StaBe in die Stadtverwaltung zurückgeführt werden können, weil HRM2 wesentlich tiefere Abschreibungssätze als das heute geltende HRM1 vorsieht. Auf die Ausarbeitung einer alternativen Rückführungsvariante ohne Vermögensrücktransaktion kann daher verzichtet werden.

### 4. Projektvorgaben für die Umsetzungsphase

#### 4.1. Projektorganisation für die Umsetzungsphase

Aufgrund der guten Erfahrungen wird in der Umsetzungsphase mit einer leicht modifizierten bisherigen Projektorganisation weitergearbeitet.



Gegenüber der Projektorganisation in der Detailkonzeptphase bleibt der Gemeinderat unverändert Auftraggeber und der Lenkungsausschuss für die Gesamtsteuerung des Projekts und die Überwachung der Arbeiten zuständig. Weiterhin wird die Gesamtprojektleitung durch Herrn Martin Cremosnik (pom+ Consulting AG) als externe Fachkraft erfolgen. In den Teilprojekten HBA, Überführung StaBe, ISB sowie Personal, Finanzen und Informatik werden die die

fachspezifischen Fragestellungen geklärt. Zudem steht dem Projektteam rechtliche Unterstützung durch die Stadtkanzlei zur Verfügung. Die Teilprojektleitenden stellen Anträge an die Gesamtprojektleitung und erteilen Aufträge an ihre Projektmitarbeitenden. Im Projektteam, bestehend aus der Gesamtprojektleitung und den Teilprojektleitungen, werden die Projektarbeiten koordiniert und Anträge an den Lenkungsausschuss beschlossen. Da in der Umsetzungsphase keine konzeptionellen Entscheide von politischer Tragweite mehr getroffen werden, wird in dieser Phase auf das bewährte Projekt-Soundingboard (vorberatende Kommission für Finanzen, Sicherheit und Umwelt) verzichtet.

#### 4.2. *Ergebnis- und Vorgehensziele*

Für die Umsetzungsphase bleiben die bisherigen vier Ergebnisziele unverändert:

- Schaffung der Voraussetzungen für die Einhaltung des Rückführungstermins 1. Januar 2014.
- Mindestens Kostenneutralität in Bezug auf wiederkehrende Kosten (Summe von Personal- und Sachkosten).
- Effiziente und kundennahe Bewirtschaftung entlang der Wertschöpfungskette (ISB).
- Stärkung der Architektur und städtebaulicher Anliegen (Hochbauamt).

Ebenfalls unverändert bleibt das bisherige Vorgehensziel:

- Hohe Transparenz bei den laufenden Projektarbeiten: Proaktive und stufengerechte Information der betroffenen Mitarbeitenden.

### 5. **Kostenfaktoren für die Phase der Umsetzung**

In sämtlichen Teilprojekten wurden während der Detailkonzeptphase detaillierte Umsetzungspläne für die Umsetzungsphase erstellt. Grundsätzlich geht es bei den anstehenden Arbeiten darum, die vorhandenen konzeptionellen Grundlagen soweit operativ umzusetzen, dass die Rückführung der StaBe per 1. Januar 2014 erfolgen kann. So müssen beispielsweise bestehende Prozesse an die neuen Gegebenheiten angepasst oder Daten mutiert werden. Mehrheitlich werden diese Arbeiten durch Mitarbeitende der durch ZIMBE betroffenen Organisationseinheiten ohne externe Unterstützung geleistet. Einzelne Arbeiten bedürfen jedoch der externen Unterstützung und/oder haben Investitionen zur Folge. Weiter sollen stark im Projekt involvierte Mitarbeitende bei administrativen Tätigkeiten temporär entlastet werden. Im Folgenden wird in absteigender Kostenfolge auf die Kostenfaktoren für die Phase der Umsetzung eingegangen.

#### 5.1. *Vornahme von notwendigen Anpassungen an der Informatik*

Für ZIMBE soll eine einheitliche und integrierte betriebswirtschaftliche Softwarelösung eingeführt werden. Ziel ist die optimale Unterstützung der zukünftigen Kern-, Führungs- und Supportprozesse bei der Verwaltung von Immobilien und Bauprojekten sowie im Finanz- und Rechnungswesen. Wie die bisherigen Arbeiten im Teilprojekt Informatik und Logistik belegen, ist die Erreichung dieses Ziels am effizientesten mit der Erweiterung der heute bei den StaBe eingesetzten Software Navision möglich. Damit nicht nur die Softwareanforderungen bei der Verwaltung von Immobilien im Verwaltungsvermögen, sondern auch jene bei der Verwaltung von Immobilien im Finanzvermögen erfüllt werden können, sind grössere Anpassungen, Zusatzprogrammierungen, eine umfangreiche Datenmigration und die Einbindung von Schnittstellen nötig. So müssen Schnittstellen zu drei bei der Liegenschaftsverwaltung im Einsatz stehenden Programmen für das Flächenmanagement (automatischer Datenaustausch zwi-

schen Navision und Conject FM), für die Finanz- und Investitionsplanung (Datenfluss in das städtische SAP-System aus Navision) und für die Immobilienbewertung (Datenfluss Navision/Vitruvius) programmiert werden. Zudem müssen für die Arbeitsplätze der heutigen Mitarbeitenden der Liegenschaftsverwaltung zusätzliche Lizenzen für Navision beschafft werden. Für Softwarelizenzen sowie Konzeption und Realisation wird mit Gesamtkosten von total 1,233 Mio. Franken gerechnet. Dieser Betrag lässt sich wie folgt aufschlüsseln:

*Kosten der Informatikanpassungen für ZIMBE*

<b>Ausgabenbestandteile (externe Kosten)</b>	<b>Höhe in Franken</b>
<b>Software</b>	
Zusätzliche Softwarelizenzen (Ergänzung der bisherigen Lizenzen der StaBe)	Fr. 105 000.00
<b>Schnittstellen zu Umsystemen</b>	
Diverse Schnittstellenprogrammierungen zu Umsystemen	Fr. 200 000.00
<b>Extern zu erbringende Dienstleistungen</b>	
Vorstudie	Fr. 21 000.00
Detaillkonzeption	Fr. 136 000.00
Customizing und Programmierung (Anpassungen von Standard Modulen an die Bedürfnisse des städtischen Immobilienmanagements)	Fr. 440 000.00
Schulung (Vorbereitung und Durchführung der Schulung von Anwenderinnen und Anwendern)	Fr. 115 000.00
Betreuung des produktiven Live-Starts	Fr. 16 000.00
Datenübernahme aus den bisherigen Systemen	Fr. 200 000.00
<b>Gesamtkosten für Informatikanpassungen total</b>	<b>Fr. 1 233 000.00</b>

In die oben aufgeführten externen Kosten sind die für die Umsetzung des Vorhabens notwendigen internen Personalressourcen nicht eingerechnet. Die Einbindung der Mitarbeitenden in Teilbereichen des Projekts führt zu deutlichen Mehrbelastungen und kann aufgrund der Spezifikation der Aufgaben nicht ohne weiteres mit externen Ressourcen gelöst werden. Aus heutiger Sicht werden seitens der Informatikdienste der Stadt Bern keine wesentlichen Eigenleistungen beansprucht werden.

Die jährlich wiederkehrenden Betriebskosten für die Informatik ISB und HBA bewegen sich nach Abzug der Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung der Investitionen) im Rahmen der aktuell anfallenden jährlichen Gesamtkosten für die Informatik von StaBe und städtischer Liegenschaftsverwaltung zusammen.

In der Vorstudie zur „All-in-one“-Lösung des Immobilienmanagements der Stadt Bern vom 17. September 2009 wird festgehalten, dass die Zusammenführung der unterschiedlichen Informatiklösungen innerhalb einer einzigen für das Immobilienmanagement zuständigen Verwaltungseinheit Umsetzungsarbeiten mit Kostenfolgen erfordern wird. Aufgrund einer groben ersten Schätzung wurden damals die Investitionskosten für die Einführung von Navision in einer „All-in-one“-Organisation auf rund Fr. 650 000.00 (Konzeption, Realisierung, Schulung, Einführung, Lizenzen und Migration) beziffert, wobei auf die finanzielle Quantifizierung zur Ablösung der Umsysteme aus Aufwandgründen verzichtet worden war. In der Vorstudie

wurde mit einem Einführungszeitraum von drei Jahren gerechnet, bis sämtliche Prozesse im neuen System funktionieren würden. Dabei wurde jedoch auch bereits angetönt, dass sich der Einführungszeitraum durch zusätzliche Ressourcen verkürzen liesse.

In der Detailkonzeptphase zeigte sich, dass vor allem die Programmierung von Schnittstellen zu Umsystemen, die Datenmigration sowie die Systemanforderungen gemäss Pflichtenheft mit Mehraufwendungen gegenüber den ersten Annahmen in der Vorstudie verbunden sind. Da die nun gewählte Organisationsvariante mit ISB und einem HBA gegenüber der Organisationsvariante „All-in-one“ mehr Informatikschnittstellen aufweist, mussten gewisse Kostensteigerungen bereits aufgrund der geänderten organisatorischen Ausgangslage erwartet werden. Zudem wurde das Ziel formuliert, Navision per 1. Januar 2014 für sämtliche Prozesse produktiv zu schalten und auf einen parallelen Betrieb von zwei Systemen zu verzichten. Die Erreichung dieses Ziels ist infolge der kurzen Projektdauer nur mit einem hohen Anteil externer Dienstleistungen möglich. Die erwähnten Faktoren führen gegenüber den ursprünglichen groben Schätzungen und Annahme in der „All-in-one“-Vorstudie zu den jetzt veranschlagten Kosten.

Sobald sich Informatikprojekte über mehrere Anwendungen erstrecken, ist das Risiko von Kostensteigerungen relativ hoch, weil Schnittstellen eine grosse Herausforderung darstellen. Aufgrund der vertieften Vorabklärungen sind die für das ZIMBE zu leistenden Arbeiten aber ausreichend bekannt, weshalb kaum unliebsame Überraschungen und damit Kostensteigerungen gegenüber den jetzt ausgewiesenen Beträgen zu erwarten sind.

Unabhängig von ZIMBE würde in der Liegenschaftsverwaltung als Verwalterin des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) eine Ablösung der heute eingesetzten Software anstehen. Da mit der Erweiterung von Navision ISB als zukünftige Verwalterin des Fonds eine moderne Softwarelösung erhält, wird der grössere Teil der anfallenden Informatikkosten durch den Fonds getragen werden, wodurch der steuerfinanzierte Haushalt eine Entlastung erfahren wird. Die Beiträge des Fonds, welche in ihrer Höhe zurzeit noch nicht feststehen, werden zu Abschreibungszwecken verwendet.

#### *5.2. Anpassungen des bisherigen Corporate Designs der StaBe*

Mit der Rückführung der StaBe in die Stadtverwaltung ist der bisherige Auftritt der StaBe an die städtischen Corporate Design Vorgaben anzugleichen. Hierzu sind Neuanschaffungen und Abänderungen der Berufskleider (Hauswartinnen und Hauswarte sowie Reinigungskräfte) und neue Fahrzeugbeschriftungen nötig. Zudem müssen Gebäudebeschriftungen angepasst werden. Die Gesamtkosten werden auf Fr. 200 000.00 veranschlagt.

#### *5.3. Weiterführung der externen Gesamtprojektleitung*

Das Mandat an den bisherigen Projektleiter, Herrn Martin Cremosnik, wurde bis und mit Detailkonzeptphase erteilt, da zu Projektbeginn noch nicht abgeschätzt werden konnte, ob in der Umsetzungsphase weiterhin externe Unterstützung nötig sein würde. Inzwischen hat sich gezeigt, dass für einen erfolgreichen Projektabschluss auch in der Umsetzungsphase nicht auf eine externe Gesamtprojektleitung verzichtet werden kann. Aufgrund der positiven Erfahrungen mit der bisherigen Auftragnehmerin soll die Zusammenarbeit weiter geführt werden. Die freihändige Vergabe des Folgeauftrags an die Firma pom+ Consulting AG erfolgt beschaffungsrechtskonform gemäss Artikel 7 Buchstabe e der Verordnung vom 16. Oktober 2002 über das öffentliche Beschaffungswesen (ÖBV; BSG 731.21).

Konkret werden durch die Firma pom+ Consulting AG in der Umsetzungsphase die folgenden Leistungen erbracht:

*Gesamtprojektleitung:* Koordination der einzelnen Teilprojekte, Vorbereitung, Durchführung und Protokollierung der Sitzungen des Projektteams und des Lenkungsausschusses, Vorbereitung, Teilnahme und Nachbearbeitung der Arbeitssitzungen des Kernteams Organisation (Teilprojekte HBA, ISB und Überführung StaBe) und Durchsicht der Ergebnisse der Teilprojekte inklusive Prüfung auf Durchgängigkeit mit den anderen Teilprojekten.

*Schnittstellen zwischen ISB und HBA:* Vorbereitung, Teilnahme und Nachbereitung der Arbeitssitzungen bezüglich Schnittstellen-Bereinigung zwischen ISB und HBA sowie Aufbereitung von ausgewählten Spezialthemen.

*Erarbeitung eines Immobilienhandbuchs:* In das ZIMBE werden mehrere städtische Dienststellen in unterschiedlicher Art und Weise involviert sein. Um einen raschen Überblick zu geben, soll in der Umsetzungsphase ein „Handbuch Immobilienmanagement“ erarbeitet werden. Dieses Handbuch soll unter Zuhilfenahme sinnvoller Grafiken die wichtigsten Fragen zum städtischen Immobilienmanagement möglichst benutzerfreundlich aufarbeiten (Prozesse und Verantwortlichkeiten). Leitend soll die Frage sein, wie das städtische Immobilienmanagement für das Verwaltungsvermögen funktioniert. Für das Handbuch Immobilienmanagement ist die folgende Grobstruktur vorgesehen:

- Ziele und Geltungsbereich des Handbuchs
- Zielpublikum
- Rollenmodell für das städtische Immobilienmanagement
- Prozesslandkarte städtisches Immobilienmanagement
- Rolleninhaber
- Zuständigkeiten der einzelnen Rolleninhaber pro Prozess.

Die Erarbeitung des Immobilienhandbuchs mit Festlegung der definitiven Struktur und der definitiven Inhalte soll durch die Gesamtprojektleitung unterstützt werden. Die Vorbereitung und Durchführung von entsprechenden Arbeitssitzungen ist ebenfalls Aufgabe der Gesamtprojektleitung.

*IT-Review:* Vorbereitung und aktive Teilnahme an Projektteam-Sitzungen, Durchsicht und Feedbacks zum IT-Detailkonzept inklusive Prüfung Übereinstimmung mit dem IT-Pflichtenheft, Durchsicht und Feedbacks zum Migrations- und Einführungskonzept inkl. Prüfung Übereinstimmung mit dem IT-Pflichtenheft, Durchsicht und Feedbacks zum Testplan, Durchsicht und Feedbacks zum Anwenderhandbuch.

Für die durch die Firma pom+ Consulting AG zu erbringenden Leistungen ist ein Kostendach von Fr. 108 108.00 veranschlagt.

#### *5.4. Administrative Unterstützung während der Umsetzungsphase*

Die Arbeiten im Projekt ZIMBE erfolgen neben dem Tagesgeschäft. In der Umsetzungsphase wird eine noch stärkere Belastung einzelner Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter erwartet. Um die betroffenen Mitarbeitenden zu entlasten, sollen gewisse delegierbare administrative Arbeiten durch temporäre Arbeitskräfte erfüllt werden. Im beantragten Umsetzungskredit sind hierfür Fr. 100 000.00 eingestellt.

### 5.5. Flächenerhebungen bei Zumieten aufgrund neuer Raumkostenverrechnung

Die StaBe verrechnen heute die Kosten von zugemieteten Objekten 1:1 an die Nutzenden/Mietenden weiter. Das Raumkostenverrechnungsmodell unter ZIMBE sieht vor, dass neu auch Zumieten nach einheitlicher Flächenmiete verrechnet werden, womit alle Verwaltungsstellen gleich behandelt werden, unabhängig davon, ob sie sich in einer Zumiete oder in einem stadteigenen Gebäude befinden. Damit dies möglich ist, müssen die Hauptnutz- und Nebenflächen der Zumietobjekte erfasst und in die Immobilienmanagementsoftware übertragen werden. Insgesamt wird hierfür mit einem Aufwand von Fr. 30 000.00 gerechnet.

### 5.6. Rückführung der Vermögenswerte mittels städtischem Reglement

Wie weiter oben ausgeführt, ist für die Transaktion der Immobilien der StaBe auf die Einwohnergemeinde Bern ein Reglement zu erarbeiten. Dieses Reglement wird dem Stadtrat im Jahr 2013 zum Entscheid vorgelegt werden. Die Kosten für die Ausarbeitung des Reglements können voraussichtlich verwaltungsintern aufgefangen werden. Für die grundbuchamtliche Behandlung der Immobilientransaktionen (neue Grundbucheinträge) wird mit Maximalkosten von Fr. 20 000.00 gerechnet.

### 5.7. Raumkostenverrechnung: Vorarbeiten hinsichtlich Budget 2014 und verwaltungsinterne Informationsveranstaltungen

Die neuen Modalitäten der Raumkostenverrechnung werden erstmals im Jahr 2014 budgetwirksam. Bei der Berechnung der Raumkosten hinsichtlich des IAFP und des Budgets sowie für die insgesamt fünf vorgesehenen Informationsveranstaltungen in den Verwaltungsdirektionen wird auf Unterstützung von Charles Pfister, ehemaliger städtischer Finanzverwalter und bisheriger Teilprojektleiter Raumkostenverrechnung zurückgegriffen. Für diese Unterstützung werden Kosten von maximal Fr. 6 000.00 veranschlagt.

## 6. Kredit für die Umsetzung

Mit SRB 180 vom 10. Mai 2012 hat der Stadtrat den Investitionskredit für das ZIMBE von Fr. 300 000.00 um Fr. 185 000.00 auf Fr. 485 000.00 aufgestockt. Per 1. Oktober 2012 wurden von diesem Kredit kumuliert Fr. 390 222.25 ausgegeben. Wie der Gemeinderat bereits im Kreditantrag vom 1. Februar 2012 angekündigt hat, ist für die dritte Projektphase (Umsetzungsphase) eine weitere Aufstockung des Investitionskredits I6000001 nötig. Aufgrund der Arbeiten in der Detailkonzeptphase wird die Kreditaufstockung durch den Gemeinderat auf total Fr. 1 780 000.00 veranschlagt (Kreditaufstockung von Fr. 485 000.00 um Fr. 1 780 000.00 auf Fr. 2 265 000.00). Die beantragte Kreditaufstockung setzt sich in der Übersicht aus den nachfolgenden Bestandteilen zusammen:

Projektarbeiten in der Umsetzungsphase	Erwartete Kosten
Anpassungen der Informatik	<b>Fr. 1 233 000.00</b>
Diese Summe setzt sich wie folgt zusammen:	
- Lizenzen	Fr. 105 000.00
- Schnittstellen	Fr. 200 000.00
- Dienstleistungen	Fr. 928 000.00
Anpassung Corporate Design StaBe (Arbeitskleidung, etc.)	<b>Fr. 200 000.00</b>



Externe Projektleitung durch die Firma pom+ Consulting AG (inklusive Spesen und Mehrwertsteuer)	<b>Fr. 108 108.00</b>
Diese Summe (Kostendach) setzt sich wie folgt zusammen:	
- Gesamtprojektleitung	Fr. 36 800.00
- Schnittstellen zwischen ISB und HBA	Fr. 9 600.00
- Immobilienhandbuch	Fr. 24 000.00
- IT-Review	Fr. 27 200.00
- Spesen	Fr. 2 500.00
- Mehrwertsteuer von 8 Prozent	Fr. 8 008.00
Externe Unterstützung für administrative Arbeiten während der Umsetzungsphase	<b>Fr. 100 000.00</b>
Flächenerhebungen bei Zumieten aufgrund neuer Raumkostenverrechnung	<b>Fr. 30 000.00</b>
Grundbuchamtliche Rückführung der Immobilien	<b>Fr. 20 000.00</b>
Fachliche externe Unterstützung bei der Umsetzung der Raumkostenverrechnung	<b>Fr. 6 000.00</b>
<b>Total vor Reserven</b>	<b>Fr. 1 697 108.00</b>
Reserve (4,88 %)	<b>Fr. 82 892.00</b>
<b>Total</b>	<b>Fr. 1 780 000.00</b>

ISB und das HBA sollen im Verwaltungsgebäude an der Schwanengasse 14 untergebracht werden. Der Gemeinderat hat zuhanden des Stadtrats entschieden, die Schwanengasse 14 zu sanieren. Dies wird voraussichtlich in unbelegtem Zustand erfolgen. Im Sanierungskredit für die Schwanengasse 14 sind daher die Kosten für Umzüge und Provisorien enthalten. Entsprechend enthält die vorliegende Kreditaufstockung für ZIMBE keine solchen Kosten. Sollte das Projekt Schwanengasse 14 nicht wie vorgesehen realisiert werden, ist für ZIMBE mit zusätzlichen Kosten zu rechnen.

In der Abstimmungsbotschaft für die Gemeindeabstimmung vom 15. Mai 2011 wird zu den Kosten der Rückführung festhalten, dass bei der Gründung der StaBe einmalige Kosten für Vermögenstransaktionen von 1,8 Mio. Franken angefallen sind, für die Rücktransaktionen aber von tieferen Kosten ausgegangen wird. Für einmalige Migrations- und Lizenzkosten werden rund 0,5 Mio. Franken veranschlagt. Die übrigen Reorganisationskosten werden offen gelassen, da sie im Zeitpunkt des Grundsatzentscheids vor der Festlegung der zukünftigen Organisation noch nicht bezifferbar waren. Die erfolgten Arbeiten zeigen nun, dass die Immobilientransaktionskosten unter der Voraussetzung der Zustimmung des Grundbuchamts und des Stadtrats zum noch zu erarbeitenden Reglement massiv tiefer ausfallen werden (maximal Fr. 20 000.00 statt 1,8 Mio. Franken), die nun vollständig bekannten einmaligen Migrations- und Lizenzkosten für die Informatik hingegen etwas mehr als eine Verdoppelung erfahren. Da sich die übrigen erwarteten Reorganisationskosten in einem vertretbaren Rahmen bewegen, wird die Rückführung unter dem Strich dennoch weniger kosten, als im Zeitpunkt der Grundsatzabstimmung erwartet.

Das Projekt ZIMBE konnte bis anhin termingerecht und innerhalb des budgetierten Rahmens abgewickelt werden. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass dies auch für die Phase der Umsetzung der Fall sein wird.

## **7. Festlegung des Zeitpunkts der Rückführung gemäss Entscheid der Stimmberechtigten**

Gemäss Gemeindebeschluss vom 15. Mai 2011 bestimmt der Stadtrat den Zeitpunkt der Rückführung des Personals der StaBe in die Stadtverwaltung (Ziffer 1) und jenen der Liquidation der StaBe mit Rückführung sämtlicher Vermögenswerte (Ziffer 2). Die Trennung der Rückführung in Personal und Vermögenswerte erfolgte, um Flexibilität zu erlangen, falls sich HRM2 wider Erwarten verzögern würde. Da inzwischen klar ist, dass die Stadt HRM2 ab 1. Januar 2014 einführt und die Arbeiten im Projekt ZIMBE gemäss Terminplan fortgeschritten sind, beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat sowohl das Personal als auch die Vermögenswerte der StaBe per 1. Januar 2014 in die Verwaltung zurückzuführen. Noch offen ist die Frage, ob die StaBe als städtische Anstalt auf den gleichen Zeitpunkt hin liquidiert wird oder ob es aus operativen Gründen sinnvoll ist, mit der Liquidation während der Übergangszeit zuzuwarten. Da die StaBe als städtische Anstalt durch das Reglement der Stadtbauten Bern vom 5. September 2002 (StaBeR; SSSB 152.013) geschaffen worden sind, erfolgt auch deren Auflösung durch gesetzlichen Akt, nämlich durch Aufhebung des StaBeR. Die Aufhebung des StaBeR ist ein rein formeller Akt des Nachvollzugs des Gemeindebeschlusses. Der Gemeinderat beantragt dem Stadtrat daher die Kompetenz zur Aufhebung des StaBeR und zur Liquidation der StaBe an den Gemeinderat zu übertragen.

### **Antrag**

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Projekt Zukünftiges Immobilienmanagement der Stadt Bern (ZIMBE); Aufstockung Investitionskredit und Festlegung des Rückführungstermins der Stadtbauten Bern in die Stadtverwaltung.
2. Für die Umsetzungsphase im Projekt ZIMBE wird die Aufstockung des Investitionskredits I6000001 von Fr. 485 000.00 um Fr. 1 780 000.00 auf Fr. 2 265 000.00 bewilligt.
3. Der Stadtrat beschliesst die Rückführung der Vermögenswerte und des Personals der Stadtbauten Bern in die Stadtverwaltung per 1. Januar 2014. Die Kompetenz zur Auflösung des Reglements der Stadtbauten Bern wird dem Gemeinderat übertragen.

Bern, 17. Oktober 2012

Der Gemeinderat