

Entwurf des Gemeinderats

Botschaft des Stadtrats an die Stimmberechtigten

**Rückführung der Stadtbauten Bern (StaBe) in die
Verwaltung; Grundsatzentscheid**



Inhalt	Seite
Das Wichtigste auf einen Blick	
Das Immobilienmanagement der Stadt Bern heute	
Politischer Prozess bis zur Abstimmungsempfehlung	
Weshalb empfehlen Gemeinderat und Stadtrat die Rückführung?	
Zwei Lösungsansätze für die Rückführung in Abhängigkeit von kantonalen Vorschriften	
Warum muss bereits jetzt abgestimmt werden?	
Das Immobilienmanagement der Stadt Bern nach der Abstimmung	
Mehrheits- und Minderheitsstandpunkte im Stadtrat	
Antrag	

Das Wichtigste auf einen Blick

Die städtischen Immobilien im Verwaltungsvermögen befinden sich heute im Eigentum der öffentlich-rechtlichen Anstalt Stadtbauten Bern (StaBe), welche zu 100 % der Stadt gehört. Gemeinderat und Stadtrat möchten das Vermögen und die Mitarbeitenden der StaBe wieder zurück in die Verwaltung führen. Den dazu notwendigen Grundsatzentscheid fällen die Stimmberechtigten.

Am 24. November 2002 haben die Stimmberechtigten der Auslagerung der Immobilien des städtischen Verwaltungsvermögens in die neu gegründete öffentlich-rechtliche Anstalt Stadtbauten Bern (StaBe) zugestimmt. Der Auslagerungsentscheid im Jahr 2002 war primär finanzpolitisch motiviert und in der Schweiz einmalig. Er erlaubte die Anwendung tieferer Abschreibungssätze, was zu jährlichen Einsparungen in der laufenden Rechnung der Stadt von anfänglich rund 20 Mio. Franken führte. Per 1. Januar 2014 werden im Kanton Bern voraussichtlich geänderte Rechnungsvorschriften in Kraft treten. Diese sehen wesentlich tiefere Abschreibungssätze vor. Damit besteht aus abschreibungstechnischer Sicht kein Grund mehr für das Weiterbestehen des Konstrukts der StaBe, das in den Bereichen Schnittstellen zur Verwaltung, Organisation und Verantwortlichkeiten nicht voll zu überzeugen vermag.

Verwaltungsgebäude, Schulhäuser, Kindergärten, Kindertagesstätten, Werkhöfe, Gewächshäuser, Denkmäler, Brunnen, Tiergehege und Zivilschutzanlagen: Aus diesen und zahlreichen weiteren Objekten besteht das Immobilien-Verwaltungsvermögen der Stadt Bern, das sich im Eigentum der StaBe befindet. Das Konstrukt der StaBe als Anstalt hat sich nach Meinung des Gemeinde-

rats und des Stadtrats nicht bewährt. Das Verwaltungsvermögen ist zentral für die Aufgabenerfüllung der öffentlichen Hand. Um wieder direkt politisch Einfluss zu nehmen, klarere Verantwortlichkeiten zu schaffen sowie architektonische und städtebauliche Qualität sicherzustellen, sollen die StaBe in die Verwaltung zurückgeführt werden.

Den Stimmberechtigten wird vorgeschlagen, einen Beschluss mit folgendem Inhalt zu fassen:

1. Die Anstalt Stadtbauten wird komplett in die Stadtverwaltung zurückgeführt (Liquidation der StaBe, Rückführung der Mitarbeitenden und des Vermögens).
2. Falls der Grosse Rat mit der geplanten kantonalen Gesetzesänderung (Änderung des Gemeindegesetzes mit Einführung neuer Rechnungslegungsvorschriften), die für die finanzielle Tragbarkeit der Rückführung von StaBe entscheidend ist, wider Erwarten einen Abschreibungssatz von über vier Prozent festlegt, werden nur die Mitarbeitenden der StaBe in die Stadtverwaltung zurückgeführt. Die Anstalt als blosser Eigentümerin der Immobilien, aber ohne betriebliche Aufgaben, bliebe bestehen.

Abstimmungsempfehlung

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit XY Ja- gegen XY Nein-Stimmen bei X Enthaltungen die Abstimmungsvorlage Rückführung der Stadtbauten Bern (StaBe) in die Verwaltung; Grundsatzentscheid zur Annahme.

Verwendete Begriffe

Immobilienmanagement: Das Immobilienmanagement umfasst als Oberbegriff sämtliche mit Immobilien im Zusammenhang stehenden Managementleistungen. Hierzu gehören insbesondere die Gestaltung/Planung und bauliche Realisierung eines Gebäudes, sämtliche Bewirtschaftungsaufgaben an bestehenden Gebäuden sowie die systematische Kontrolle und strategische Steuerung eines Immobilienportfolios.

Abschreibungen: Abschreibungen dienen dazu, Wertverluste von Vermögensbestandteilen, die durch die allgemeine Alterung oder durch Abnutzung entstehen, buchhalterisch zu erfassen und als Kosten auszuweisen. Die Höhe der Abschreibungen bemisst sich nach der zu erwartenden Lebensdauer, gesetzlichen Vorgaben und Usanzen der Rechnungsführung.

Finanzvermögen: Vermögen der öffentlichen Hand, das zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben nicht oder nicht mehr notwendig ist und meist einen Ertrag abwirft. Häufig handelt es sich um Wohnungen und Wertschriften. Die Immobilien im Finanzvermögen der Stadt (Wohn- und Geschäftliegenschaften, Baurechte, Baulandparzellen und Landwirtschaftsland) befinden sich im Eigentum des Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (städtische Sonderrechnung).

Verwaltungsvermögen: Vermögen der öffentlichen Hand, das unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dient. Beispiele: Schulhäuser, Sportplätze, Grünanlagen, Verwaltungsgebäude. Die Immobilien im Verwaltungsvermögen (genannte Beispiele) befinden sich heute im Eigentum der Stadtbauten Bern (StaBe).

Harmonisiertes Rechnungsmodell (HRM): Das Harmonisierte Rechnungsmodell macht für die Gemeinden in der Schweiz verbindliche Vorgaben für das Rechnungswesen. Gegenwärtig gilt im Kanton Bern noch das HRM1, welches Anfang der 1990er Jahre eingeführt worden ist. Es sieht harmonisierte Abschreibungen auf dem Restbuchwert des Verwaltungsvermögens in der Höhe von 10 Prozent vor. Nach heutigem Planungsstand soll das Nachfolgemodell HRM2 auf den 1. Januar 2014 in Kraft treten. Mit HRM2 ist die Einführung eines neuen Abschreibungssystems nach Nutzungsdauer der Anlagegüter vorgesehen. Für ein Schulhaus wird heute mit einer harmonisierten Abschreibung von 10 Prozent gerechnet. Unter HRM 2 würde für ein Schulhaus, für das die Vorschriften eine Nutzungsdauer von 25 Jahren veranschlagen, die Abschreibung zum Beispiel noch 4 Prozent betragen.

Das Immobilienmanagement der Stadt Bern heute

Die Stadt Bern verfügt über namhafte Immobilienbestände im Verwaltungs- und im Finanzvermögen. Sämtliche Immobilien im Verwaltungsvermögen befinden sich im Eigentum der StaBe. Der Fonds für Boden- und Wohnbaupolitik (Fonds) als Sonderrechnung ist Eigentümer der Immobilien im städtischen Finanzvermögen. Die Fondsimmobilien werden durch die städtische Liegenschaftsverwaltung bewirtschaftet.

Verwaltungsvermögen

Immobilienbestand im Verwaltungsvermögen:

- Gebäudeversicherungswert von 1,7 Milliarden Franken (ohne Aussenanlagen und Land),
- 1 600 Einzelobjekte, darunter 29 Verwaltungsgebäude, 158 Schulbauten, 101 Kindergärten und Kindertagesstätten, über 50 Sportbauten, Brunnen, Werkhöfe und andere mehr,
- bewirtschaftet durch StaBe.

Die StaBe:

- öffentlich-rechtliche Anstalt mit gesetzlicher Grundlage im Stadtbauereglement,
- erfüllt sämtliche Aufgaben eines umfassenden Immobilienmanagements. Hauswartungs- und Reinigungsleistungen erfolgen in Eigenregie,
- Strategische Führung: fünfköpfiger Verwaltungsrat (zwei Mitglieder des Gemeinderats und drei verwaltungsexterne Mitglieder),
- Operative Führung: Geschäftsleitung mit fünf Mitgliedern inklusive CEO,
- rund 450 Mitarbeitende in Verwaltung, Hauswartung und Reinigung,
- Entscheidungskompetenzen: Über finanzielle Verpflichtungen bis 2,0 Mio. Franken entscheidet der Verwaltungsrat, bis 7,0 Mio. Franken der Gemeinderat und darüber der Stadtrat.

Finanzvermögen

Immobilienbestand im Finanzvermögen:

- Gebäudeversicherungswert von 0,905 Milliarden Franken (ohne Baurechte und Land),
- rund 2 500 Wohnungen, 750 Gewerbe-, Lager- und Büroräume, rund 350 Baurechte, 480 Park- und Abstellplätze, 31 landwirtschaftlich genutzte Gebäude und 10 Restaurants,
- bewirtschaftet durch die städtische Liegenschaftsverwaltung, eine Abteilung der Direktion für Finanzen, Personal und Informatik mit rund 50 Mitarbeitenden. Die Liegenschaftsverwaltung erfüllt sämtliche Aufgaben des Immobilienmanagements.

Der Fonds:

- Sonderrechnung der Stadt Bern mit gesetzlicher Grundlage im Reglement über die Boden- und Wohnbaupolitik,
- Entscheidungskompetenzen: Über finanzielle Verpflichtungen bis 2,0 Mio. Franken entscheidet die Betriebskommission des Fonds, welche durch die Direktorin für Finanzen, Personal und Informatik präsiert wird und aus zwei weiteren Mitgliedern des Gemeinderats, drei Abteilungsleitenden der Stadtverwaltung und sieben durch den Stadtrat gewählten Mitgliedern besteht. Entscheide bis 5,0 Mio. Franken obliegen dem Gemeinderat, bis 10,0 Mio. Franken ist der Stadtrat zuständig, darüber die Stimmberechtigten.

Politischer Prozess bis zur Abstimmungsempfehlung

Nach einem über zwei Jahre dauernden politischen Prozess hat der Stadtrat im März 2010 entschieden, dem Volk einen Grundsatzentscheid zur Rückführung der StaBe in die Verwaltung vorzulegen.

Seit der Auslagerung der Immobilien im Verwaltungsvermögen in die StaBe ist das Immobilienmanagement der Stadt Bern ein kontrovers diskutiertes Thema. Die in erster Linie abschreibungstechnisch begründete Auslagerung fand eine politische Mehrheit, weil die laufende Rechnung der Stadt erheblich entlastet werden konnte. Aufgrund der Erfahrungen mit der Auslagerung mehrten sich kritische Stimmen, die eine Rückgängigmachung der Auslagerung forderten.

Wissenschaftliches Gutachten bringt Rückführung ins Rollen

Ein im Jahr 2006 durch den Stadtrat in Auftrag gegebenes wissenschaftliches Gutachten kommt zum Schluss, dass mit abnehmenden Abschreibungsvorteilen eine Rückführung der StaBe in die Verwaltung eine Option sei, die der Stadtrat prüfen könnte. Aufgrund dieses Gutachtens erklärte das Parlament einen Vorstoss für erheblich, der vom Gemeinderat die notwendigen Entscheidungsgrundlagen für eine Rückführung forderte. Der Gemeinderat hat den Vorstoss zum Anlass genommen, das Immobilienmanagement der Stadt Bern in seiner Gesamtheit zu überprüfen. Nach einem zweijährigen verwaltungsinternen Prozess unter Einbezug externer Expertinnen und Experten entschied der Gemeinderat im Herbst 2009, die StaBe in die Verwaltung zurückzuführen zu wollen. Seiner Entscheidung stützte der Gemeinderat in erster Linie auf eine umfassende, in der Verwaltung unter externer Leitung erarbeitete Vorstudie, die belegt, dass einer Rückführung keine grösseren Hindernisse

entgegenstehen. Zudem stellte der Gemeinderat fest, dass das Konstrukt der StaBe in den Bereichen Schnittstellen zur Verwaltung, Organisation und Verantwortlichkeiten nicht voll zu überzeugen vermag.

Stadtrat für Wiederherstellung der ordentlichen Finanzkompetenzen

Im Frühling 2010 folgte der Stadtrat den Empfehlungen des Gemeinderats. Er verlangte vom Gemeinderat die Vorlage einer Abstimmungsbotschaft zuhanden der Stimmberechtigten für einen Grundsatzentscheid zur Rückführung der StaBe in die Zentralverwaltung. Gleichzeitig entschied der Stadtrat, dass bei einer Rückführung wieder die ordentlichen Finanzkompetenzen der Gemeindeordnung gelten sollen und dass durch organisatorische Massnahmen bei der Rückführung die architektonische und städtebauliche Qualität des Hochbaus sicherzustellen sei.

Ordentliche Finanzkompetenzen in der Stadt Bern

Die Gemeindeordnung der Stadt Bern vom 3. Dezember 1998 (GO) legt die ordentlichen Finanzkompetenzen der Behörden und der Stimmberechtigten fest. Demnach ist der *Gemeinderat* für finanzielle Verpflichtungen bis Fr. 300 000.00 zuständig (Artikel 101 Absatz 1 GO). Der *Stadtrat* entscheidet über neue Ausgaben von Fr. 300 000.00 bis 7,0 Mio. Franken (Artikel 51 Absatz 1 GO) und die Stimmberechtigten stimmen obligatorisch über neue Ausgaben über 7,0 Mio. Franken ab (Artikel 36 Buchstabe f GO). Neue finanzielle Verpflichtungen über 2,0 Millionen Franken unterliegen der fakultativen Volksabstimmung (Artikel 37 Buchstabe c GO).

Weshalb empfehlen Gemeinderat und Stadtrat die Rückführung?

Die Immobilien im Verwaltungsvermögen sind ein zentraler Bestandteil des Angebots der öffentlichen Hand. Ihr Management sollte daher unter Berücksichtigung städtebaulicher und architektonischer Anliegen in der Verwaltung angesiedelt werden. Die Rückführung der StaBe sichert die gewünschte politische Einflussnahme und garantiert klare Verantwortlichkeiten.

Seit ihrer Gründung haben die StaBe ein professionelles Immobilienmanagement für Immobilien im Verwaltungsvermögen aufgebaut, das den ganzen Lebenszyklus einer Immobilie von der Planung, Realisierung und Nutzung bis zur Liquidation abdeckt. Die StaBe haben eine verbesserte Kostentransparenz für die Ressource „Raum“ geschaffen und die Effizienz bei der Bewirtschaftung gesteigert. Zudem ist es den StaBe gelungen, den Gebäudeunterhalt kontinuierlich zu steigern. Diese positiven Errungenschaften der StaBe sollen bei der Rückführung beibehalten werden.

Monopolistische Stellung

Die heutige Anstaltslösung kennt jedoch auch erhebliche Nachteile. Auslagerungen aus der Verwaltung sind nur sinnvoll, wenn für die ausgelagerten staatlichen Leistungen ein Markt mit privater Konkurrenz existiert. Ist dies der Fall, können für die Bürgerinnen und Bürger bessere und zugleich günstigere Leistungen resultieren. Die StaBe bewegen sich aber in einer Monopolsituation: Sie sind die einzige Anbieterin eines Immobilienmanagements im Verwaltungsvermögen für die Stadtverwaltung und zugleich sind die Stadtverwaltung und ihr nahestehende Dritte mit wenigen Ausnahmen die einzigen (Zwangskundinnen). Die Stadt ist Bestellerin von Raumbedürfnissen, Nutzerin und Eigentü-

merin der StaBe. Dies führt zu unlösbaren Rollenkonflikten.

Öffentliche Infrastruktur als Kernaufgabe

Eine öffentlich-rechtliche Anstalt ist sowohl der politischen als auch der gesellschaftlichen Einflussnahme weitgehend entzogen. Mit der Bewirtschaftung der Immobilien im Verwaltungsvermögen erfüllen die StaBe aber eine Kernaufgabe der öffentlichen Hand. Sie handeln hoheitlich. Daher sollte das Management des Verwaltungsvermögens möglichst eng durch die politischen Behörden gesteuert werden können. Mit der Rückführung der StaBe können wieder klare politische Verantwortlichkeiten geschaffen werden.

Gesamtstädtische Sichtweise nötig

Die Auslagerung der StaBe hat zu einem Know-how Transfer von der Verwaltung in die Anstalt geführt. Insbesondere bei grösseren Projekten der StaBe fehlt auf Seite der Stadtverwaltung als Bestellerin und Nutzerin das Hochbauwissen für die fachlich korrekte Beurteilung und die Sicherstellung der gewünschten städtebaulichen und architektonischen Qualität. Immobilien haben nicht nur eine finanzielle Dimension, sondern stellen auch kulturelle Werte dar. Die Wahrung dieser Werte ist nicht ausschliesslich eine Frage der Erstellungs-, Unterhalts- und Bewirtschaftungskosten. Diese umfassende Sichtweise konnte durch die Anstaltslösung nicht gewährleistet werden.

Finanzpolitisch nicht mehr nötig

Da per 1. Januar 2014 im Kanton Bern voraussichtlich ein neues Harmonisiertes Rechnungsmodell (HRM2) mit tieferen Abschreibungssätzen entsprechend der Nutzungsdauer der Vermögensteile in Kraft tritt,

verliert die StaBe ihre finanzpolitische Legitimation.

Zwei Lösungsansätze für die Rückführung in Abhängigkeit von kantonalen Vorschriften

Gemeinderat und Stadtrat möchten die StaBe inklusive ihrem Vermögen in die Verwaltung zurückführen. Die finanzielle Tragbarkeit dieses Vorhabens steht und fällt mit den Abschreibungsvorschriften. Falls mit dem neuen Harmonisierten Rechnungsmodell (HRM2) per 1. Januar 2014 keine tieferen Abschreibungssätze eingeführt werden, sollen nur die operativen Teile der StaBe verschoben werden.

Der Kanton Bern macht den Bernischen Gemeinden verbindliche Vorgaben zur Rechnungsführung. Das seit den 1990er Jahren geltende Harmonisierte Rechnungsmodell (HRM1) sieht harmonisierte Abschreibungen auf dem Restbuchwert des Verwaltungsvermögens von 10 Prozent vor. Damit soll ein hoher Selbstfinanzierungsgrad der Gemeinden sichergestellt werden. Ein hoher Selbstfinanzierungsgrad bedeutet, dass Neuinvestitionen zu einem grossen Teil aus selbst erarbeiteten Mitteln finanziert werden und keine oder nur eine geringe Neuverschuldung eintritt.

Weil die kantonalen Vorschriften keine auf die Bedürfnisse der Stadt Bern zugeschnittene Abschreibungspraxis zulassen, stellte die Gründung der StaBe den einzigen Weg zu tieferen Abschreibungssätzen für Immobilien im Verwaltungsvermögen dar. Im Gegensatz zur Verwaltung gelten für öffentlich-rechtliche Anstalten die einschlägigen Rechnungslegungsvorschriften des Schweizerischen Obligationenrechts, welche wesentlich tiefere Abschreibungssätze als HRM1 zulassen. Mit der Anstaltslösung erreichte die Stadt Bern in den letzten Jahren durch tiefere Abschreibungen eine Entlastung der laufenden Rechnung von jährlich 20 bis 35 Mio. Franken.

HRM2 bringt Neuerungen

Nach heutigem Planungsstand der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion (JGK) ist per 1. Januar 2014 im Kanton Bern die Einführung eines revidierten Harmonisierten Rechnungsmodells (HRM2) vorgesehen. Die erste Vernehmlassung bei Fachverbänden hat bereits stattgefunden. Grundlegende Opposition förderte sie keine zu Tage. Im Verlauf des Jahres 2012 wird der Grosse Rat mit hoher Wahrscheinlichkeit die für die Einführung von HRM2 nötigen Änderungen des Gemeindegesetzes und weiterer Erlasse gutheissen. HRM2 sieht wesentlich tiefere Abschreibungssätze als HRM1 vor, weil neu ein Abschreibungssystem nach Nutzungsdauer der Anlagegüter vorgesehen ist. Eine neue Immobilie mit voraussichtlich 25-jähriger Lebensdauer müsste in diesem System neu mit jährlich 4 Prozent abgeschrieben werden. Je nach Objekt resultieren Abschreibungssätze zwischen jährlich 2,5 bis 4 Prozent.

Komplette Rückführung als Ziel

Gemeinderat und Stadtrat möchten die StaBe inklusive ihrem Vermögen zurück in die Verwaltung führen, was der Liquidation der StaBe mit einer Vermögensrücktransaktion gleichkommt. Dies kommt in Ziffer 1 des Beschlussantrags an die Stimmberechtigten zum Ausdruck. Unter HRM1 würde eine komplette Rückführung im Vergleich zu den für das Jahr 2010 budgetierten Werten rund 40 Mio. Franken höhere Abschreibungen zur Folge haben – eine finanzpolitisch nicht tragbare Belastung. Auch unter HRM2 würden die jährlichen Abschreibungen ab dem Jahr 2014 stark zunehmen. Unter Berücksichtigung aller relevanten Faktoren (Investitionen, Aktivierungsregeln, Abschreibungen, Zinssituation) resultieren gemäss Modell-

rechnung bei einer Rückführung finanziell tragbare Mehrkosten (2014 2,4 Mio. Franken, 0,5 Mio. Franken mehr als 2013 vor der Rückführung).

Rückführung ohne Vermögensrücktransaktion

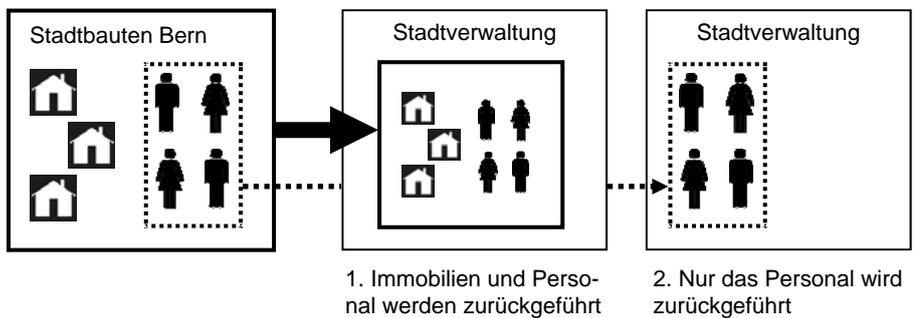
Falls HRM2 im Kanton Bern nicht eingeführt werden sollte oder falls mit HRM2 wider Erwarten Abschreibungssätze über den finanzpolitisch verkraftbaren 4 Prozent gelten würden, käme Ziffer 2 des Beschlussantrags an die Stimmberechtigten zum Tragen. Dies würde bedeuten, dass nur die Mitarbeitenden der StaBe in die Verwaltung zurückgeführt würden. Die StaBe selbst bliebe als juristische Person des öffentlichen Rechts bestehen, würde aber auf ihre Eigentumsfunktion reduziert und damit zu einer Anstalt ohne eigentliche Geschäftstätigkeit. Die Verwaltung würde das Immobilienvermögen der StaBe im Mandatsverhältnis verwalten. Die nötigen Änderungen des Stadtbautenreglements liegen in der Kompetenz des Stadtrats. Die Rückführung ohne Vermögensrücktransaktion ist mit dem Gemeindegesetz vereinbar. Die entsprechende Zusage der kantonalen Justiz-, Gemeinde- und Kirchendirektion liegt vor.

Kosten der Rückführung

Sowohl bei der integralen Rückführung der StaBe mit als auch bei jener ohne Vermögensrücktransaktion fallen einmalige Kosten an. Bei der Gründung der StaBe beliefen sich die Kosten für die Vermögensrücktransaktion (unter anderem Notariats- und Grundbuchgebühren sowie Zusatzaufwand für die Verwaltung) auf rund 1,8 Mio. Franken. Es wird erwartet, dass die einmaligen Kosten für die Rücktransaktion des Vermögens tiefer ausfallen werden. Die vertieft untersuchte Organisationsvariante „Zusammenführung Liegenschaftsverwaltung und StaBe“ hätte bezüglich wiederkehrender Personalkosten Einsparungen von rund 1,0 Mio. Franken zur Folge. Die einmaligen Migrations- und Lizenzkosten in der Informatik würden rund 0,5 Mio. Franken betragen. Die übrigen Organisationsvarianten würden wegen des fehlenden Synergiegewinns mit gleichbleibenden oder steigenden Personalkosten einhergehen. Wie hoch die übrigen Reorganisationskosten ausfallen, wird erst nach der Festlegung der neuen Organisationsform des Immobilienmanagements präzisiert werden können.

Findet die Rückführung bei den Stimmberechtigten eine Mehrheit, wird der Gemeinderat die Integration starten und dem Stadtrat aufgrund der konkretisierten Rückführungskosten einen ordentlichen Kreditantrag an das finanzkompetente Organ stellen.

Zwei Lösungsansätze für die Rückführung:



Warum muss bereits jetzt abgestimmt werden?

Ein früher Grundsatzentscheid der Stimmberechtigten schafft Klarheit für die StaBe-Mitarbeitenden, lässt dem Gemeinderat genügend Vorbereitungszeit für die operative Umsetzung und dient dem verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen.

Die Absicht des Gemeinderats, die StaBe zurück in die Verwaltung zu führen, hat unter den Mitarbeitenden der StaBe Verunsicherung ausgelöst. Kommt es als Folge dieser Verunsicherung vermehrt zu Kündigungen, wird sich dies negativ auf die StaBe auswirken. Mit einem möglichst raschen Grundsatzentscheid der Stimmberechtigten kann Klarheit über die Zukunft der StaBe geschaffen werden. Dies ist für den einzelnen Mitarbeitenden und für das Unternehmen StaBe mit Blick auf anstehende strategische Entscheide von grosser Bedeutung.

Umfangreiche Vorarbeiten nötig

Sowohl die vollständige Rückführung inklusive Vermögen als auch die Rückführung ohne Vermögenstransaktion benötigt umfangreiche Vorbereitungsmaßnahmen mit einem entsprechenden Einsatz von personellen und finanziellen Ressourcen. Mit dem frühen Entscheid der Stimmberechtigten wird sichergestellt, dass keine unnötigen Ausgaben getätigt werden und dass die Rückführung bei Zustimmung durch die Stimmberechtigten spätestens auf den 1. Januar 2014 stattfinden kann. Diese Vorteile einer frühen Grundsatzabstimmung gewichten Gemeinderat und Stadtrat höher als den Nachteil, dass bis zum Entscheid des Grossen Rates zur Revision des Gemeindegesetzes nicht abschliessend klar ist, in welcher Form die Rückführung vollzogen wird.

Das Immobilienmanagement der Stadt Bern nach der Abstimmung

Befürworten die Stimmberechtigten die Rückführung der StaBe, wird der Gemeinderat die künftige Organisationsform für das städtische Immobilienmanagement in der Verwaltung festlegen. Bereits skizziert sind vier mögliche Organisationsvarianten.

Gemäss Artikel 100 Absatz 2 Buchstabe a der Gemeindeordnung der Stadt Bern regelt der Gemeinderat in Verordnungen die Organisation der Stadtverwaltung. Er ist damit abschliessend für Organisationsfragen zuständig. Einen Entscheid über die zukünftige Organisationsform des städtischen Immobilienmanagements wird der Gemeinderat aufgrund der Vertiefung der nachfolgend skizzierten vier möglichen Organisationsformen treffen.

Vier mögliche Organisationsvarianten im Überblick

Für die neue Organisation stehen zwei Zielsetzungen im Vordergrund: Das Immobilienmanagement muss erstens sicherstellen, dass alle städtischen Gebäude und Grundstücke als wichtiger Bestandteil des Volksvermögens in jeder Beziehung professionell entwickelt, gebaut und verwaltet werden. Zweitens gilt es, der architektonischen und städtebaulichen Qualität grösse-re Bedeutung zukommen zu lassen. Dies ist deshalb wichtig, weil die Stadt Bern mit ihrem beachtlichen Liegenschaftsbestand auch eine Vorbildrolle einnehmen will.

Ein Blick über die Stadtverwaltungsgrenzen hinaus zeigt, dass es in vergleichbaren öffentlichen wie auch privaten Organisationen verschiedene Lösungsansätze gibt. Die reine Lehre existiert also nicht.

In der Stadt Bern sind für das Immobilienmanagement folgende Lösungsvarianten angedacht:

Modell 1: Die StaBe werden als eigenständige Einheit 1:1 in die Verwaltung zurückgeführt und die Liegenschaftsverwaltung bleibt in ihrer heutigen Form bestehen. Beide Einheiten würden damit weiterhin getrennt das Immobilienmanagement für ihre Liegenschaften wahrnehmen.

Modell 2: Die StaBe und die Liegenschaftsverwaltung werden fusioniert und in einer Verwaltungseinheit zusammengefasst. Diese neue Einheit würde ein umfassendes Immobilienmanagement für sämtliche städtischen Immobilien wahrnehmen.

Modell 3: Es wird ein Hochbauamt geschaffen, das Planungs- und Bauaufgaben für alle städtischen Immobilien wahrnimmt. Die Liegenschaftsverwaltung wäre neu auch für die Bewirtschaftung der Immobilien im Verwaltungsvermögen zuständig. Der heutige Baubereich der Liegenschaftsverwaltung würde in das Hochbauamt integriert.

Neben diesen drei Grundvarianten sind auch Mischformen denkbar - zum Beispiel:

Modell 4: Ein neu geschaffenes Hochbauamt konzentriert sich auf Planungs- und Bauaufgaben ausschliesslich für die Immobilien im Verwaltungsvermögen. Die städtische Liegenschaftsverwaltung übernimmt zusätzlich auch die Bewirtschaftung der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen und ist weiterhin für Planungs- und Bauaufgaben für Immobilien im Finanzvermögen zuständig.

Alle Varianten haben ihre Stärken und Schwächen. So lassen sich bei einer Neuausrichtung des städtischen Immobilienmanagements zum Beispiel Synergiepotenziale unterschiedlich nutzen. Die Städtebauliche und architektonische Qualitätssicherung könnte bei einzelnen Varianten zielgerichteter umgesetzt werden, während andere Modelle eher die betriebswirtschaftliche Betrachtung ins Zentrum stellen. All diese Aspekte gilt es nach einem positiven Grundsatzentscheid sorgfältig auszuleuchten, ebenso die Frage, wie und wo das zukünftige Immobilienmanagement in die Stadtverwaltung integriert werden soll.

Was geschieht mit den Mitarbeitenden der StaBe?

Die Rückführung der StaBe ist in erster Linie ein Reorganisations- und kein Personalabbauprojekt. Die Stadt Bern ist eine soziale Arbeitgeberin. Im Rahmen der Vorarbeiten für den vorliegenden Grundsatzentscheid wurden die geltenden Anstellungsbedingungen der Stadt und der StaBe eingehend verglichen. In einigen Punkten sind die Regelungen gemäss städtischem Recht etwas vorteilhafter, in anderen diejenigen des Gesamtarbeitsvertrages (GAV) der StaBe. Unter dem Strich können die Anstellungsbedingungen als gleichwertig bezeichnet werden. Da heute funktionsbezogen Lohnunterschiede bestehen, müssen im Rahmen einer Rückführung Funktionen und Aufgaben der StaBe-Mitarbeitenden überprüft und den städtischen Regelungen angepasst werden. Aussagen dazu, welche Auswirkungen die Rückführung der StaBe für die einzelne Mitarbeiterin oder den einzelnen Mitarbeiter haben wird, sind erst möglich, wenn der Gemeinderat die zukünftige Organisationsform des städtischen Immobilienmanagements festgelegt hat.

Mehrheits- und Minderheitsstandpunkte im Stadtrat

Argumente für die Vorlage

- riure dolor in hendrerit in vulputate Ut wisi enim ad minim veniam, quis nostrud exerci tation ullamcorper suscipit lobortis nisl Lorem ipsum dolor sit amet,
- eu feugiat nulla. Nam liber tempor cum soluta nobis eleifend option congue nihil imperdiet doming id quod mazim placerat facer possim assum. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing

Argumente gegen die Vorlage

- riure dolor in hendrerit in vulputate Ut wisi enim ad minim veniam, quis nostrud exerci tation ullamcorper suscipit lobortis nisl Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut laoreet dolore magna aliquam erat volutpat. Ut wisi enim ad minim veniam, quis nostrud exerci tation ullamcorillum dolore eu feugiat nulla. Nam liber tempor cum soluta nobis eleifend option congue nihil imperdiet doming id quod mazim placerat facer possim assum. Lorem ipsum dolor sit amet, consectetur adipiscing elit, sed diam nonummy nibh euismod tincidunt ut laoreet dolore magna aliquam erat volutpat. aliquam erat volutpat.

Abstimmungsergebnis:

Antrag

Der Stadtrat empfiehlt den Stimmberechtigten mit XY Ja- gegen XY Nein-Stimmen bei XY Enthaltungen den folgenden

Beschluss

zur Annahme:

1. Die Liquidation der Stadtbauten Bern mit Rückführung sämtlicher Vermögenswerte in die Stadtverwaltung wird unter Vorbehalt der Ziffer 2 genehmigt. Das Reglement vom 5. September 2002 der Stadtbauten Bern wird im Zeitpunkt der Rückführung aufgehoben.
2. Falls mit der Einführung des Harmonisierten Rechnungsmodells 2 auf kantonaler Ebene die massgebenden Abschreibungssätze für Liegenschaften des Verwaltungsvermögens über vier Prozent liegen, wird nur die Rückführung des Personals der Stadtbauten Bern in die Stadtverwaltung vollzogen. Das Vermögen verbleibt in den Stadtbauten Bern. Der Stadtrat wird ermächtigt, sämtliche hierfür notwendigen Anpassungen des Reglements der Stadtbauten Bern vom 5. September 2002 vorzunehmen.

