

2021.FPI.000050

Vortrag des Gemeinderats an den Stadtrat

Zumiete Ersatzstandort Logistik Bern (Freiburgstrasse 634, 3172 Niederwangen); Verpflichtungskredit

1. Worum es geht

Logistik Bern (LB) ist gemäss Verordnung vom 22. April 2015 über Logistik Bern (Logistikverordnung, VLB; SSSB 152.311.3) für die zentrale Beschaffung, Lagerung und Verteilung verschiedenster Verbrauchsgüter zuständig, welche die Stadtverwaltung und die städtischen Schulen benötigen. Zurzeit befindet sich LB an der Stöckackerstrasse 37 (Hauptstandort) und am Pappelweg 24 (Zweitlager). Energie Wasser Bern (ewb) als Eigentümerin der Liegenschaft Stöckackerstrasse 37 hat den langjährigen Mietvertrag an der Stöckackerstrasse 37 per 31. Januar 2022 gekündigt. Dem Stadtrat wird vorliegend ein Verpflichtungskredit von Fr. 1 415 400.00 für den Abschluss eines Mietvertrags für Ersatzräumlichkeiten an der Freiburgstrasse 634 in 3172 Niederwangen über fünf Jahre mit Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre beantragt. Durch betriebliche Optimierungen reduziert sich der Flächenbedarf am neuen Standort, womit die Stadt gegenüber heute jährliche Einsparungen von rund Fr. 180 000.00 realisieren dürfte.

2. Ausgangslage

Seit dem 1. November 1999 ist die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (Immobilien Stadt Bern [ISB]) Mieterin von Büro- und Gewerbeflächen an der Stöckackerstrasse 37 in 3018 Bern. Diese werden seither von LB als Verwaltungs-, Lager- und Produktionsflächen genutzt. Die Gesamtfläche beläuft sich auf ca. 1 650m², wovon rund 300m² als Büroflächen zur Verfügung stehen. Zusätzlich zum Hauptstandort verfügt LB seit dem 1. Februar 2017 über eine Lagerfläche von 970m² am Pappelweg 24 in 2013 Bern. Diese wurde auf Grund der zu engen Platzverhältnissen am Hauptstandort ebenfalls durch ISB zugemietet.

LB ist gemäss Verordnung vom 22. April 2015 über Logistik Bern (Logistikverordnung, VLB; SSSB 152.311.3) für die zentrale Beschaffung, Lagerung und Verteilung verschiedenster Verbrauchsgüter, welche die Stadtverwaltung und die städtischen Schulen benötigen, zuständig. Die Lagerflächen werden für die Lagerung der strategisch wichtigen Güter (inkl. Pandemiematerial) sowie für die Bereitstellung verschiedenster Logistikdienstleistungen wie Zentraler Posteingang- und Ausgang, Wahl- und Abstimmungsmaterial, Mehrweg-Material für Anlässe, Bereitstellung verschiedener Konfektionierungsaufträge, etc. benötigt.

Ewb als Eigentümerin der Liegenschaft Stöckackerstrasse 37 hat den langjährigen Mietvertrag an der Stöckackerstrasse 37 per 31. Januar 2022 gekündigt. Die Kündigung steht im Zusammenhang mit der Entwicklung Holligen, welche unter anderem den Neubau des Hauptsitzes von ewb an diesem Standort vorsieht. Um unabhängig vom Zeitfahrplan der Arealentwicklung eine Anschlusslösung für LB zu finden, wurde auf das Angebot von ewb für eine kurzfristige Verlängerung des Mietverhältnisses verzichtet und umgehend die Suche nach einem geeigneten Ersatzstandort gestartet. Da im Immobilienportfolio der Stadt Bern keine geeigneten freien Flächen vorhanden sind, wurde nach einer Zumietlösung gesucht.

LB benötigt zentral gelegene Gewerbeflächen mit guten Zufahrmöglichkeiten sowie genügend Abstellflächen für Fahrzeuge. Trotz intensiver Suche gelang es ISB nicht, einen geeigneten Standort an einer zentralen Lage auf dem Gemeindegebiet der Stadt Bern zu finden; diverse Verhandlungen mit Vermieter*innen und Eigentümer*innen zu möglichen Standorten sind allesamt gescheitert. Zusätzlich wurde eine Verschiebung des gesamten Lagerbestands an den Pappelweg 24 geprüft: Die verfügbaren Flächen erwiesen sich aber als zu klein. Zudem befindet sich die Liegenschaft in einem Wohnquartier mit suboptimalen Zufahrmöglichkeiten. Aufgrund des schlechten Gebäudezustands wären ausserdem hohe Investitionskosten zu erwarten, welche zwar von der Eigentümergesellschaft getragen würden, jedoch zum Teil auf den Mietzins überwältzt werden könnten.

Inzwischen wurde an der Freiburgstrasse 634 in 3172 Niederwangen ein geeigneter Ersatzstandort in einem Gewerbehause gefunden. Die Eigentümerin, die HIAG Pensionskasse, vertreten durch die Vermieterin von Graffenried AG Liegenschaften, hat ISB eine Lagerfläche von 1 064m² im 1. Obergeschoss angeboten. Diese gegenüber heute um rund 1 250 m² kleinere Lagerfläche wird möglich, weil ein Teil des Sortiments von LB (insbesondere Schul- und Büromaterial) zukünftig nur noch kurzfristig d.h. als Warenumschiag vor Ort gelagert werden wird. Das viergeschossige Gewerbehause in Niederwangen ist mit zwei Waren-, einem Personenlift sowie einer Anlieferungsrampe gut erschlossen und verfügt über die nötige Bodenbelastbarkeit. Das Gebäude weist für den Bedarf von LB eine genügend grosse Anzahl von Parkplätzen auf. Da es sich bei diesen um normale PW-Parkplätze handelt, benötigt LB für ihre LKW- und Lieferwagenflotte 12 PW-Parkplätze. Das Gebäude steht ausserhalb einer Wohnzone. Eine An- und Auslieferung von frühmorgens bis spätabends ist somit problemlos möglich. Durch Anpassungen der Ausliefererouten können die Anlieferzeiten trotz etwas längeren Anfahrtswegen innerhalb des Stadtgebiets auf dem heutigen Niveau gehalten werden. Für Fahrten in den Norden und Osten der Stadt wird allenfalls in Zukunft sogar weniger Zeit benötigt als heute, weil durch den nahen Autobahnanschluss der Weg über die Autobahn zur Option wird. Die Geschossfläche kann mit geringen baulichen Anpassungen den Bedürfnissen von LB angepasst werden und bringt den Vorteil, dass das ganze Sortiment an einem Standort gelagert werden kann. Der Bezug der Räumlichkeiten an der Freiburgstrasse 634 in Niederwangen ist nach baulichen Anpassungen per 1. Dezember 2021 möglich.

Da der Standort in Niederwangen keine freien Büroflächen für die Verwaltungsmitarbeitenden von LB bietet, eruiert ISB gegenwärtig geeignete Räume in Liegenschaften im Eigentum der Stadt Bern. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen und die damit anfallenden Kosten sind in diesem Antrag demnach nicht enthalten. Mit dem neuen Logistikzentrum in Niederwangen werden die Flächen am Pappelweg 24 nicht mehr benötigt und das Mietverhältnis kann gekündigt werden.

3. Verpflichtungskredit für den Abschluss eines Mietvertrags

Der Mietvertrag sieht eine Mindestmietdauer von fünf Jahren vor und enthält eine Verlängerungsoption um weitere fünf Jahre bis zum 30. November 2031. Die Kosten der zum Betrieb notwendigen baulichen Anpassungen von rund Fr. 70 000.00 (Einbau von Garderoben, Arbeitsplätze für die Mitarbeitenden vor Ort, Pausenraum, etc.) werden zulasten des Globalbudgets ISB abgerechnet. Nicht fest mit dem Gebäude verbaute Einrichtungen, wie bspw. die Möblierung, werden direkt durch LB beschafft und finanziert. Da ein Grossteil der Erstausrüstung mit dem Mobiliar der bisherigen Standorte an der Stöckackerstrasse 37 und dem Pappelweg 24 bereits vorhanden ist, fallen nur geringfügige zusätzliche Kosten an.

Die jährlichen Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

| | |
|---|-----------------------|
| a) Nettomiete (p.a. Fr. 110.00 pro m ²) | Fr. 117 000.00 |
| b) 12 Parkplätze | Fr. 4 320.00 |
| c) Akonto Heiz- und Betriebskosten | Fr. 20 220.00 |
| d) Total jährliche Kosten | Fr. 141 540.00 |
| e) Total Kosten für die Stadt (5 Jahre) | Fr. 707 700.00 |

Im Sinne einer langfristigen Planung wird davon ausgegangen, dass ISB von der optionalen Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere fünf Jahre Gebrauch machen wird:

| | |
|--|-------------------------|
| f) Total Bruttomiete 5 Jahre | Fr. 707 700.00 |
| g) Total Bruttomiete Verlängerung um 5 Jahre | Fr. 707 700.00 |
| h) Total Verpflichtungskredit | Fr. 1 415 400.00 |

4. Kostenfolge für die Direktion für Finanzen, Personal und Informatik (FPI)

Im Vergleich zur bisherigen Zumiete vermindern sich die Kosten der FPI um jährlich Fr. 236 742.00 (bisherige Zumieten Fr. 378 282 abzüglich neue Zumiete Fr. 141 540.00). Über zehn Jahre betrachtet, entspricht dies einer Einsparung von Fr. 2 367 420.00. Nicht inbegriffen sind die Kosten der Bürofläche für die Mitarbeitenden von Logistik Bern, für welche zurzeit nach einem geeigneten Standort in Liegenschaften im Eigentum der Stadt gesucht wird. Diese Kosten umfassen die interne Verrechnung gemäss «Richtlinien für Raumkosten und Standards» der Stadt Bern von ca. 200m² à Fr. 181.00/m²/p.a. sowie die Nebenkosten von rund Fr. 130.00/m²/p.a. (die effektiven Kosten variieren je nach Liegenschaft). Damit dürften effektive Einsparungen von jährlich um Fr. 180 000.00 realisiert werden.

5. Nutzen des Geschäfts

LB ist für die Stadtverwaltung sowie Kundinnen und Kunden aus dem öffentlichen Sektor (u.a. Schulen) eine wichtige Dienstleisterin. Mit der Zumiet-Lösung in Niederwangen konnte für LB nach langer Suche ein sehr guter Standort gefunden werden, der die spezifischen Anforderungen eines Logistikbetriebs erfüllt. Durch das Logistikzentrum in Niederwangen kann künftig das ganze Sortiment wieder an einem Standort gelagert werden. Damit lassen sich einerseits betriebliche Prozesse vereinfachen. Durch die Konzentration an einem Standort mit kleinerer Fläche können zudem Kosten von jährlich um Fr. 180 000.00 ab dem Jahr 2022 eingespart werden.

6. Weiteres Vorgehen

Der Mietvertrag mit von Graffenried AG Liegenschaften wurde vorbehaltlich der Genehmigung des Verpflichtungskredits durch den Stadtrat abgeschlossen. Mit der Genehmigung dieses Antrags tritt der Mietvertrag per 1. Dezember 2021 in Kraft.

Antrag

1. Der Stadtrat nimmt Kenntnis vom Vortrag des Gemeinderats betreffend Zumiete Ersatzstandort Logistik Bern (Freiburgstrasse 634, 3172 Niederwangen); Verpflichtungskredit.
2. Er genehmigt zum Abschluss des Mietvertrags für die Räumlichkeiten Freiburgstrasse 634 in 3172 Niederwangen für 5 Jahre mit einer Verlängerungsoption um weitere 5 Jahre einen Verpflichtungskredit von Fr. 1 415 400.00.

Bern, 26. Mai 2021

Der Gemeinderat