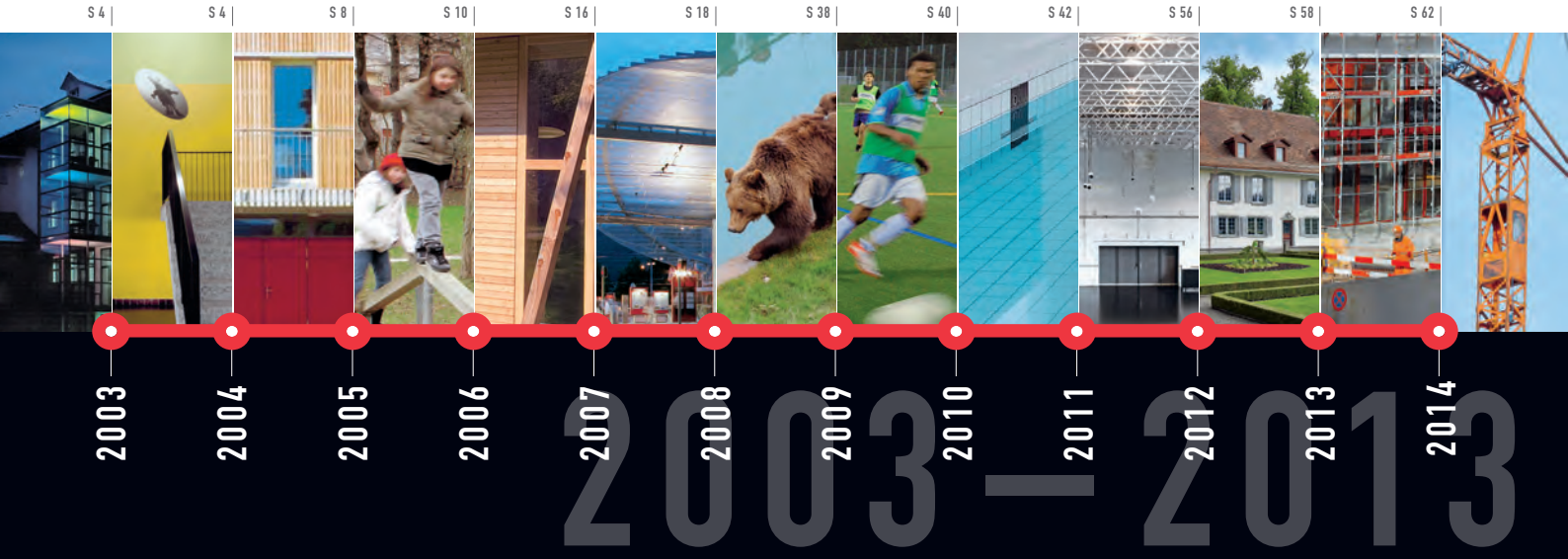
Stadtbauten Bern

# Geschäftsbericht 2013

## Rückblick auf elf Jahre Stadtbauten Bern



Stadtbauten Bern

# Geschäftsbericht 2013
# Stadtbauten Bern

Inhaltsverzeichnis


| | |
|---|---|
| • Vorwort | 2 |
| • Gesellschaftsorgane | 6 |
| • Organigramm | 7 |
| • Jahresrückblick 2013 | 12 |
| • Modell «Stadtbauten Bern» | 20 |
| • Allgemeine Kennzahlen | 22 |
| • Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr 2013 | 25 |
| Geschäftsbereich CEO | 25 |
| Geschäftsbereich Immobilienmanagement | 26 |
| Geschäftsbereich Bauprojektmanagement | 30 |
| Geschäftsbereich Immobilien- und Portfolioentwicklung | 34 |
| Geschäftstätigkeit der Tochterfirma SBS Stadtbauten Services AG | 44 |
| • Finanzielle Berichterstattung 2013 | 45 |
| Corporate Governance | 45 |
| Konsolidierte Bilanz 2013 | 48 |
| Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz/Aktiven | 49 |
| Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz/Passiven | 53 |
| Konsolidierte Erfolgsrechnung 2013 | 54 |
| Erläuterungen zur konsolidierten Erfolgsrechnung | 55 |
| Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung | 61 |
| Konsolidierte Mittelflussrechnung 2013 | 64 |
| Bericht der Revisionsstelle | 65 |

## Vorwort

Stadtbauten Bern (StaBe) ist Geschichte. Auf Anfang dieses Jahres wurde das eigenständige, öffentlich-rechtliche Unternehmen nach elf Jahren Ausgliederung wieder in die Stadtverwaltung integriert. Seit dem 1. Januar 2014 arbeiten die 413 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von StaBe nun für Immobilien Stadt Bern, Hochbau Stadt Bern oder für das Personalamt.

Zwischen 2003 und 2013 war Stadtbauten Bern als Eigentümerin, Bauherrin und Betreiberin verantwortlich für alle städtischen Gebäude in den Bereichen Schule, Sport, Soziales, Infrastruktur, Kultur und Verwaltung. Die StaBe-Mitarbeitenden haben geplant, gebaut, bewirtschaftet, repariert, gereinigt, abgerechnet und dokumentiert. Die zentrale Aufgabe und gleichzeitig die grösste Stärke von StaBe war klar: alles aus einer Hand.

Der Ihnen vorliegende Geschäftsbericht 2013 ist also der letzte von Stadtbauten Bern. Wir werfen darin einen Blick auf die vergangenen elf Jahre. Was wurde in dieser Zeit geschaffen? Und noch wichtiger: Was bleibt nach elf Jahren Stadtbauten Bern?

Stellvertretend für die in den elf Jahren rund 800 kleineren und grösseren realisierten Bauprojekte stellen wir Ihnen eine Auswahl von elf Gebäuden vor, die bedeutend, prägend oder sinnbildlich für die bauliche Tätigkeit von StaBe waren. Zudem dokumentieren wir die organisatorischen Veränderungen innerhalb des Unternehmens. Seit 2003 hat sich das Gesicht von StaBe stark verändert. So wurde ein Immobilienmanagement komplett neu aufgebaut, das Bauprojektmanagement hat sich weiter spezialisiert und die Strategieabteilung definierte wertvolle Grundlagen für den Planungs- und Bestellungsprozess. Der neu gegründete Bereich Finanzen, Personal und Support hat eine Vielzahl an Instrumenten zur Unterstützung der anderen Geschäftsbereiche definiert und weiterentwickelt. Fünf langjährige Mitarbeitende blicken in einer persönlichen Aussage auf ihre Zeit bei Stadtbauten Bern zurück.

### Mit Volldampf voraus

2013 ist nicht nur das Jahr, in dem das Kapitel StaBe abgeschlossen wurde. 2013 haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von Stadtbauten Bern enorm viel geleistet und bewegt – es war wohl das intensivste Jahr in der Geschichte des Unternehmens. Und es war in jeder Hinsicht ein gelungenes Jahr. Der Einsatz für den Fortschritt der Projekte war riesig, vieles wurde in die Wege geleitet, wichtige Entscheidungen sind getroffen worden. Gleichzeitig wurde der Übergang in die Stadtverwaltung zielstrebig vorbereitet und schliesslich erfolgreich umgesetzt.

Bei vielen Bauprojekten wurden 2013 in Planung oder Bau wichtige Etappenziele erreicht:

- Dank grossem Einsatz konnte die Planung für den Neubau der Volksschule Brünnen abgeschlossen und die politischen Hürden gemeistert werden. Anfang 2014 erfolgte der Baustart.
- An der Fellerstrasse wurde 2013 die Modernisierung und die Erweiterung des Entsorgungshofs praktisch fertiggestellt, seit Februar 2014 läuft der Betrieb auf Hochtouren.
- Im Grossprojekt Neubau Feuerwehrstützpunkt Forsthaus West erreichte man mit der Fertigstellung des Rohbaus ein wichtiges Zwischenziel, damit 2014 der Innenausbau fertiggestellt und bis Ende Jahr das Bauende erreicht werden kann.
- Beim Alters- und Pflegeheim Kühlewil erfolgte im Herbst 2013 die Aufrichte des Gebäudes, bis Ende 2014 wird der Neubau stehen.

2013 wurden auch strategisch wichtige Grundlagen für die Zukunft formuliert. Mit der Ausarbeitung einer Solarstrategie sind die Ziele für die künftige Gewinnung von Solarstrom ab städtischen Dächern nun definiert. Die Strategie sieht vor, schrittweise Fotovoltaikanlagen auf den Dächern von Immobilien im Verwaltungsvermögen zu realisieren. Zwei Pilotprojekte befinden sich bereits in der Umsetzungsphase: Ende 2013 wurde auf dem Dach des Entsorgungshofs Fellerstrasse eine grossflächige Fotovoltaikanlage installiert und im Verlauf des Jahres 2014 wird auch auf dem Neubauteil des Alters- und Pflegeheims Kühlewil eine Anlage montiert. Weiter wurde ein Projekt für die Betriebsoptimierung der Haustechnik gestartet. Nach einer Pilotphase bei fünf Anlagen sollen die gewonnenen Erkenntnisse auf das gesamte Portfolio angewendet werden.

Die intensive Bautätigkeit 2013 (Investitionsvolumen von rund 107 Mio. CHF) spiegelt sich auch im finanziellen Abschluss wider. Für das Geschäftsjahr wurde ein Jahresgewinn von 18,5 Mio. CHF verzeichnet. Der aufgrund der Bautätigkeit höhere bauliche Unterhalt sowie weitere durch die Rückführung bedingte ausserordentliche Positionen führten zu einem tieferen Jahresergebnis als budgetiert. Trotzdem wird – mit Verwendung des Gewinnvortrags aus dem Vorjahr – die Gewinnablieferungsvorgabe von 38,50 Mio. CHF mit einer Ausschüttung von 38,2 Mio. CHF an die Stadt fast erreicht. Per 1. Januar 2014 wurde das StaBe-Vermögen an die Stadt übertragen.

## Strukturelle Anpassungen

Innerhalb der Organisationsstruktur wurden 2013 – in Übereinstimmung mit der Gestaltung der neuen Abteilungen Immobilien Stadt Bern und Hochbau Stadt Bern – verschiedene Veränderungen umgesetzt. Um Fachwissen im Bauprojektmanagement in Zukunft noch besser bündeln und vertiefen zu können, wurden zwei neue Organe geschaffen. Die Fachstelle Bauökonomie wird detaillierte Kostenanalysen erstellen und damit Kostentransparenz und -bewusstsein stärken. Die Abteilung Vorstudien und Wettbewerbe spezialisiert sich auf die Begleitung und die Durchführung von Projektwettbewerben. Aus dem Bereich Immobilien- und Produktentwicklung ist durch den Zusammenschluss mit dem Portfoliomanagement eine starke Strategieabteilung entstanden, welche die Eigentumsinteressen für Immobilien im Verwaltungsvermögen gesamtheitlich vertreten kann.

## Personelle Veränderungen

Eine Übergangszeit bringt auch personelle Veränderungen mit sich. Zwei Geschäftsleitungsmitglieder haben Stadtbauten Bern 2013 verlassen. Im Februar ist René Tschanz, Geschäftsbereichsleiter Immobilienmanagement, aus dem Unternehmen ausgeschieden. Er hat eine neue Stelle in der Immobilien-Bewirtschaftung der Stadt Zürich angetreten. Seine Nachfolge in der Leitung des Bereichs Immobilienmanagement hat seine bisherige Stellvertreterin Renate Rolli Sommaruga angetreten. René Tschanz hat die Professionalisierung des Immobilienmanagements in den letzten Jahren massgeblich geprägt.

Im August 2013 hat CEO Matthias Haag seine bis Ende 2013 befristete Stelle etwas früher als geplant verlassen, um den verantwortungsvollen Posten als Kantonsbaumeister von Zürich anzutreten. Ich danke ihm für seinen grossen Einsatz seit seinem Stellenantritt im September 2011. In dieser relativ kurzen Zeit hat Matthias Haag die Mitarbeitenden und die Organisation von Stadtbauten Bern auf die bevorstehende Rückführung vorbereitet, gleichzeitig hat er es geschafft, die Motivation und die Leistungsbereitschaft im Unternehmen hochzuhalten. Es ist ihm gelungen, mehrere schwierige Projekte zu einem erfolgreichen Abschluss oder auf einen guten weiteren Weg zu bringen. Ich wünsche Matthias Haag in seiner neuen Stelle viel Erfolg und Befriedigung.

Nach dem Weggang von Matthias Haag habe ich als Verwaltungsratspräsident von StaBe zusätzlich die operative Führung des Unternehmens bis zum Jahresende übernommen. Ich bin – als CEO und als Verwaltungsratspräsident – stolz auf die Leistungen, die das gesamte StaBe-Team im letzten Jahr vollbracht hat. Ich danke jeder Mitarbeiterin und jedem Mitarbeiter für den unermüdlichen Einsatz in diesem schwierigen, von Veränderungen geprägten und schliesslich doch so erfolgreichen Jahr 2013. Und ich wünsche unseren Mitarbeitenden, die heute Teil von Immobilien Stadt Bern, Hochbau Stadt Bern und dem Personalamt sind, alles Gute auf ihrem weiteren beruflichen, aber auch privaten Weg.

Guy Emmenegger
Verwaltungsratspräsident

Stadtbauten Bern

# Rückblick

2003

2004

2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014

## Volksschule Pestalozzi

*«So wird die Bundesstadt mitten im Krieg durch ein herrliches Bauwerk bereichert, das den Eindruck gediegener Kraft und einfacher Schönheit macht.» Mit diesen Worten feiert das «Berner Tagblatt» am 13. Mai 1916 die Eröffnung des neuen Weissensteinschulhauses. 85 Jahre später benötigt das markante Gebäude zum ersten Mal eine Gesamterneuerung. 2001 bewilligt das Berner Stimmvolk den dafür nötigen Kredit über 8,95 Mio. CHF. Ab Juli 2002 werden die Hülle, die Hausinstallationen, der Innenausbau sowie die Umgebung des Schulhauses erneuert, Ende 2004 sind die Arbeiten abgeschlossen. Besonders auffallend am sanierten Gebäude sind die Glasanbauten an der Fassade, in denen zusätzliche Gruppenräume und ein Lift angeordnet sind. Die Anbauten bringen viel Licht nach innen und ermöglichen Ausblicke nach draussen.*

*Die Planungs- und Projektierungsarbeiten für die Sanierung der Pestalozzi-Schule beginnen noch im Hochbauamt der Stadt Bern. Es ist eines der ersten grossen Projekte, welche unter dem neuen Dach «Stadtbauten Bern» abgeschlossen werden.*

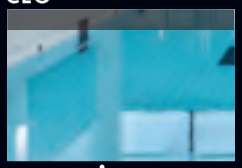
## Gesellschaftsorgane Stadtbauten Bern

| | | |
|---|---|---|
| Verwaltungsrat | Präsident | Guy Emmenegger, Rechtsanwalt |
| | Vizepräsidentin | Barbara Hayoz, ehemalige Gemeinderätin Stadt Bern |
| | Mitglieder | Alexandre Schmidt, Gemeinderat Stadt Bern<br>Direktor für Finanzen, Personal und Informatik |
| | | Charles Pfister, lic.rer.pol. |
| | | Rudolf Rast, dipl. Architekt ETH/SIA |
| Geschäftsleitung | CEO | Matthias Haag bis 31.08.2013 |
| | | Guy Emmenegger a.i. ab 01.09.2013 |
| | stv. CEO | Markus Troller,<br>Geschäftsbereichsleiter Finanzen, Personal und Support |
| | Mitglieder | Michael Althaus,<br>a.i. Geschäftsbereichsleiter Bauprojektmanagement |
| | | Hans Schweri,<br>Geschäftsbereichsleiter Immobilien- und Portfolioentwicklung |
| | | René Tschanz,<br>Geschäftsbereichsleiter Immobilienmanagement bis 31.01.2013 |
| | | Renate Rolli Sommaruga,<br>Geschäftsbereichsleiterin Immobilienmanagement ab 01.02.2013 |

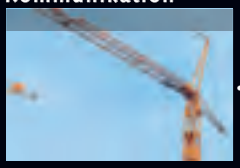
## Gesellschaftsorgane SBS Stadtbauten Services AG

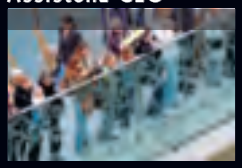
| | | |
|---|---|---|
| Verwaltungsrat | Präsident | Guy Emmenegger, Rechtsanwalt |
| | Mitglieder | Charles Pfister, lic.rer.pol. |
| | | Matthias Haag |
| Geschäftsleitung | Vorsitzender | Matthias Haag bis 31.08.2013 |
| | | Guy Emmenegger a.i. ab 01.09.2013 |
| | Mitglieder | Heinrich Sauter |
| | | Markus Troller |

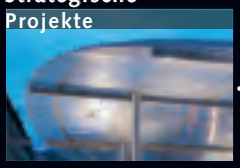
## Organigramm Stadtbauten Bern


CEO

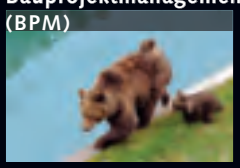
SBS Stadtbauten Services AG


Kommunikation

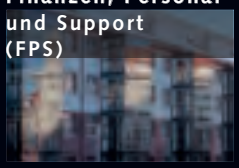

Assistenz CEO

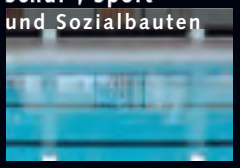

Strategische Projekte

Immobilien- und Portfolioentwicklung (IPE)

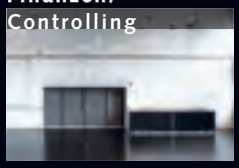

Bauprojektmanagement (BPM)

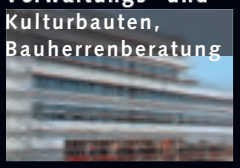
Immobilienmanagement (IMO)

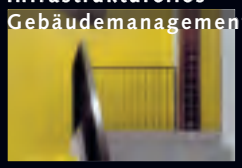

Finanzen, Personal und Support (FPS)


Schul-, Sport- und Sozialbauten

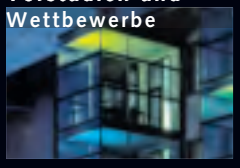
Kaufmännisches Gebäudemanagement

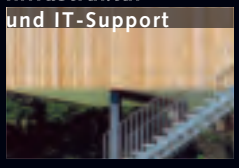

Finanzen/ Controlling

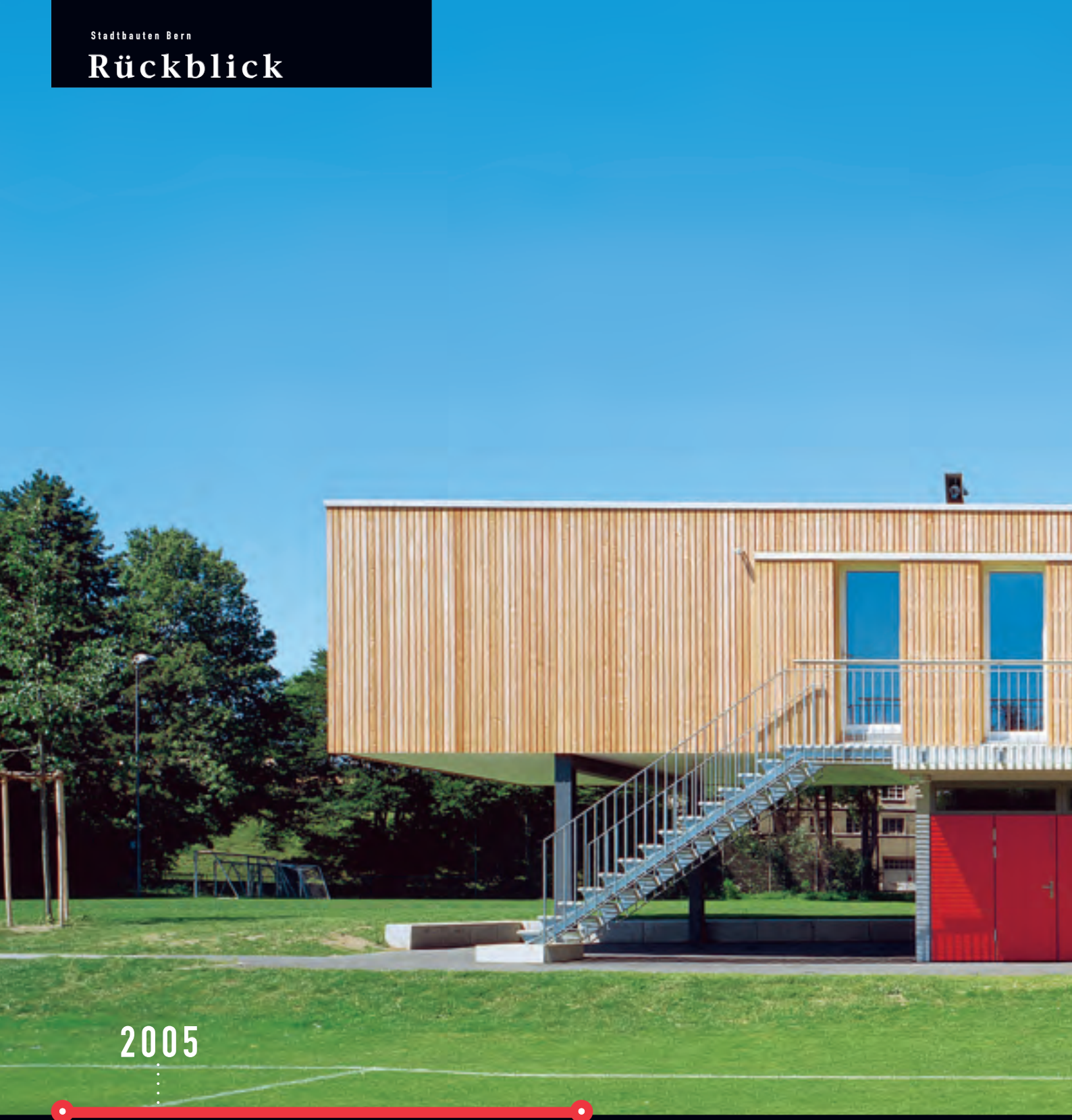

Verwaltungs- und Kulturbauten, Bauherrenberatung


Infrastrukturelles Gebäudemanagement

Personalmanagement


Vorstudien und Wettbewerbe


Infrastruktur und IT-Support



2005

2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014

# Clubhaus Steigerhubel

*Der Fussballclub SC Holligen sucht nach einem neuen Clublokal in der Nähe des Fussballplatzes Steigerhubel. Gleichzeitig muss das bestehende Garderobengebäude beim Sportplatz saniert werden. Eine Machbarkeitsstudie zeigt, dass beide Raumansprüche in einem Projekt erfüllbar sind: Auf dem Dach des bestehenden Garderobengebäudes wird das Clubhaus realisiert. Im Rahmen dieses Projekts wird auch das Sockelgeschoss gesamtsaniert. Das frühere Vordach des Gebäudes bildet neu den Zugang zum Clublokal und dient als Terrasse für die Zuschauerinnen und Zuschauer.*

*Das Garderobengebäude wird in den ursprünglichen Materialien belassen. Als Akzent erhält die Eingangsfront einen roten Anstrich und bildet damit den gewünschten Kontrast zum Grün des Rasenfelds. Für das aufgestockte Clubhaus wurde eine Leichtbauweise aus Holz gewählt.*

*Insgesamt kostet das Projekt CHF 945 000. Nach Abschluss der Arbeiten wird das Clubhausgebäude dem SC Holligen vermietet.*

2006

2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014

# Volksschule Sonnenhof

*Die grosszügige Pavillon-Schulanlage wurde 1950 vom Berner Architekten Walter von Gunten erbaut. Die Anlage überzeugt noch heute durch ihre Einfachheit, ihre klare Gliederung und insbesondere durch das Zusammenspiel von Gebäuden und Aussenräumen. Durch die nahe Baumbepflanzung entwickelte sich im Laufe der Jahre ein ungewöhnliches Zusammenspiel von Pflanzen und Gebäuden.*

*Trotz Umnutzung von frei gewordenen Räumen genügt das Raumangebot den Anforderungen der Schule nicht mehr. Im Jahr 2004 findet ein Projektwettbewerb statt, ab Oktober 2005 wird auf dem Areal ein Neubau errichtet. Nach knapp einem Jahr Bauzeit wird der Erweiterungsbau im August 2006 in Betrieb genommen.*

*Der Neubau ist analog zur bestehenden Anlage konzipiert. Der Baukörper, präzise zwischen den heutigen Baumbestand platziert, webt sich in die vorhandene Umgebung ein und fasst den Schulhof ein. Als Materialien werden die Elemente Beton, Eichenholz, Aluminium und Glas gezielt eingesetzt. Gruppenräume, ein Singzimmer, ein Mehrzweckraum, der neue Lehrerbereich sowie drei Klassenzimmer finden im Neubau Platz. Die Realisierung im Minergie®-Standard kostet knapp 3 Mio. CHF.*

## Jahresrückblick

Januar

### Energieoptimierungen im Restaurant Rosengarten

Während der Winterpause im Januar und Februar werden im Restaurant Rosengarten Massnahmen zur Senkung des Energieverbrauchs umgesetzt. Dank den Anpassungen kann das Restaurant künftig ganzjährig betrieben werden.

### Wettbewerb für Erweiterung der Volksschule Manuel entschieden

Für die Sanierung und die Erweiterung der Volksschule Manuel wird ein Projektwettbewerb durchgeführt. Es gewinnt das Team unter der Leitung der dadarchitekten GmbH aus Bern mit dem Beitrag «Yenga». Das Projekt besticht durch einen sorgfältigen Umgang mit dem Bestand und die kluge Setzung der Neubauten. Es ist geplant, 2016 mit dem Umbau zu beginnen.

Februar

### Stadtbauten Bern informiert über Bautätigkeit

Zur Dokumentation der aktuellen Bautätigkeit verschickt Stadtbauten Bern die neusten Bauflyer zu den Projekten Erneuerung Dampfzentrale, Gesamterneuerung Wohnatelier Goumoensstrasse und Sanierung Tramwartehalle Breitenrainplatz. Die Broschüre Kurzporträt 2013 liefert einen Ausblick auf das aktuelle Geschäftsjahr und zeigt die kommenden Schwerpunkte auf.

März

### Teilweise Zusammenlegung der Schulen Brünnen und Gäbelbach

Die Schule Gäbelbach wird teilweise in die geplante Neue Volksschule Brünnen integriert. In Gäbelbach werden künftig zwei Basisstufen, eine Aula, eine Bibliothek, eine Turnhalle sowie eine Tagesschule angeboten und im Neubau Brünnen vier Basisstufen, acht Primarklassen sowie eine Doppelturnhalle. Der Baubeginn erfolgt Anfang 2014.

### Umbau im Vivarium Dählhölzli

Stadtbauten Bern beginnt im März mit dem grössten Umbau im Tierpark Dählhölzli seit 1985: Das Vivarium wird ab März komplett erneuert. In den kommenden neun Monaten wird die Gebäudehülle saniert und die Aquarienlandschaft neu gestaltet. In dieser Zeit müssen die meisten Tiere und Pflanzen das Vivarium vorübergehend verlassen.

April

### Geschäftsbericht 2012

Der Geschäftsbericht 2012 von Stadtbauten Bern liegt vor. Das Jahr 2012 kann mit dem positiven Ergebnis von 26,68 Mio. CHF und einer Gewinnausschüttung von 22,5 Mio. CHF an die Stadt Bern abgeschlossen werden.

### Stadtrat genehmigt Kredit für Sportplatz Wyler

Der Sportplatz Wyler kann umgebaut werden. Das 1970 erbaute Rasenfeld erhält einen Kunstrasen sowie eine neue Beleuchtung und es werden zusätzliche Garderobenräume geschaffen. Der Stadtrat genehmigt den dafür notwendigen Kredit über 9 Mio. CHF. Die Bauarbeiten beginnen im Herbst 2013.

Mai

### Grundstein im Alters- und Pflegeheim Kühlewil gelegt

In einem feierlichen Akt legt Gemeinderätin Franziska Teuscher zusammen mit StaBe-CEO Matthias Haag und Heimleiter Christof Stöckli den Grundstein für den Neubauteil des Alters- und Pflegeheims Kühlewil. Bis im Sommer 2017 wird in Etappen das gesamte Alters- und Pflegeheim renoviert.

### Schadstoffe: Bericht gibt Entwarnung für Schulen und Kindergärten

Stadtbauten Bern hat seit November 2011 rund 4000 Räume von Kindergärten und Schulen auf eine Belastung durch Schadstoffe untersucht. Im Mai 2012 wurden die Erhebungen betreffend Naphthalin abgeschlossen. In fünf Anlagen erfolgten wegen zu hohen Vorkommen Sanierungsmassnahmen. Im Frühling 2013 liegt nun der auf weitere Schadstoffe (Formaldehyd, Schimmelpilz, flüchtige organische Verbindungen, Asbest, Holzschutzmittel und Radon) ausgeweitete Bericht vor. Dieser zeigt: In keiner Anlage wurden gesundheitsgefährdende Konzentrationen festgestellt.

### Schäden am Baldachin nach «Tanz dich frei»

Bei Ausschreitungen im Zuge der «Tanz dich frei»-Demonstration kommt es zu Schäden an sieben Glasplatten des Baldachins. Zum Schutz der Passantinnen und Passanten wird bis zum Ersatz der massangefertigten Scheiben ein Gerüst installiert. Die Kosten von rund CHF 130'000 werden von der Gebäudeversicherung Bern (GVB) übernommen.

### Neue Gewächshäuser für Stadtgrün Bern in der Elfenau

Die bestehende Gewächshausanlage von Stadtgrün Bern in der Elfenau wird umgebaut und erweitert. Die Fläche der Gewächshäuser soll verdoppelt und gleichzeitig der Energiebedarf halbiert werden. Die Arbeiten dauern von Mai 2013 bis Frühling 2014.

Juni

### Wettbewerb für Erweiterung der Volksschule Kirchenfeld entschieden

Die Schulanlage Kirchenfeld muss saniert und erweitert werden. In einem Projektwettbewerb wird der Beitrag «Aarasse» des Teams um Thomas De Geeter Architektur GmbH und Graf Landschaftsarchitektur GmbH einstimmig zum Sieger gewählt. Das Projekt überzeugt durch sein Konzept, den Neubauteil in einem Sockelbau zu realisieren und damit die Architektur des bestehenden Gebäudes zu stärken. Die Erweiterung soll ab 2015 realisiert werden.

### Wettbewerb für die Tagesstätte Aaregg ist entschieden

Auf der Parzelle des Kindergartens Aaregg wird eine neue Tagesstätte für Kinder und Jugendliche geplant. Das Projekt dafür wurde in einem Wettbewerb bestimmt. Gewonnen hat das Generalplanerteam unter der Leitung von Büro B Architekten und Planer AG mit dem Beitrag «Lotte & Luise». Es ist vorgesehen, mit dem Neubau 2016 zu beginnen.

Juli

### Länggass-Schule wird saniert

Mit dem Ferienbeginn startet die Gesamtsanierung des grossen Länggass-Schulhauses. Das Sanierungsprojekt KARI stammt vom Architekturbüro spaceshop Architekten GmbH und wurde 2010 in einem Projektwettbewerb erkoren. Die Arbeiten am 1891 erbauten Gebäude dauern rund ein Jahr.

August

### Neuer Kindergarten Haspelweg eröffnet

Pünktlich zum Schuljahresbeginn nimmt der neue Doppelkindergarten am Haspelweg 49 seinen Betrieb auf. Beim Ersatzneubau handelt es sich um einen modularen Holzbau im Minergie-P-ECO-Standard. Der neue Kindergarten wurde nach nur sechsmonatiger Bauzeit fertiggestellt und kostet 2,1 Mio. CHF.

### Tagesstätte Kleefeld neu am Freieckweg

Die Tagesstätte Kleefeld in Bümpliz zügelt von der Mädergutstrasse in das frisch sanierte Gebäude am Freieckweg. Stadtbauten Bern hat die Liegenschaft innerhalb von neun Monaten von einem Wohnhaus in eine Tagesstätte umgebaut. Das Projekt kostete 1,42 Mio. CHF.

### Brunnen in der Marktgasse wieder aufgebaut

Die Sanierung der Marktgasse neigt sich dem Ende zu, weshalb der Anna-Seiler-Brunnen sowie der Schützenbrunnen wieder aufgebaut werden können. Beim Abbau des Schützenbrunnens war es im April zu einem Unfall gekommen, bei dem die Figur beschädigt wurde. Die Originalfigur des Schützen wird repariert und künftig im Historischen Museum ausgestellt. Ab Ende 2014 ziert eine Kopie den Schützenbrunnen.

September

### CEO Matthias Haag verlässt Stadtbauten Bern

Matthias Haag verlässt seinen bis Ende 2013 befristeten Posten als CEO von Stadtbauten Bern und tritt im September seine neue Stelle als Kantonsbaumeister von Zürich an. Verwaltungsratspräsident Guy Emmenegger übernimmt die operative Führung von StaBe für die letzten vier Monate bis zur Rückführung.

### Oppenheim-Brunnen wird saniert

Der Meret-Oppenheim-Brunnen auf dem Waisenhausplatz wird während dreier Wochen saniert. Einseitige Ablagerungen von Kalk und Moos gefährden auf lange Sicht seine Stabilität. Aufgrund der Bedeutung des Brunnens findet eine breite Diskussion darüber statt, wie tief der Eingriff sein soll. Es wird entschieden, das langfristige Bestehen des Brunnens sicherzustellen, jedoch nur wenig am Aussehen zu verändern. Bei der Sanierung werden rund 400 Kilogramm Kalktuff abgetragen.

### Heiliggeistkirche wird in drei Etappen erneuert

Die Aussenhülle der Kirche beim Hauptbahnhof wird während zweier Jahren gesamtsaniert. Die Massnahmen umfassen neben umfangreichen Sandsteinarbeiten an der Fassade auch eine Erneuerung von Ziffernblatt, Uhrwerk und Geläut.

### Stadtrat genehmigt Baukredit für Schule Brünnen

Der Stadtrat genehmigt den Baukredit für den Neubau der Volksschule Brünnen in der Höhe von 37,5 Mio. CHF. Der Baubeginn ist für Anfang 2014 geplant. Ab dem Schuljahr 2016/2017 soll die neue Schulanlage den Betrieb aufnehmen.

Oktober

### Kleine Schanze: Sanierung der Stützmauer beginnt

Die Stützmauer der Kleinen Schanze wird repariert und erneuert. Gleichzeitig wird das bestehende Geländer ersetzt und in seiner Höhe den neuen Normen angepasst. Die Bauarbeiten dauern bis Sommer 2014.

### «karl» gewinnt den Architekturwettbewerb

Für die Erweiterung der Schule Stapfenacker wurde ein Projektwettbewerb durchgeführt. Aus den insgesamt 36 eingereichten Vorschlägen wurde das Projekt «karl» vom Generalplanerteam spaceshop Architekten GmbH ausgewählt. Der Baubeginn ist für 2016 geplant, damit die Kinder das Gebäude im Sommer 2017 beziehen können.

November

### Tierpark Dählhölzli: Vivarium ist fertig saniert

Mit einem grossen Fest für die Bevölkerung feiert der Tierpark Dählhölzli die Wiedereröffnung des Vivariums. In verschiedenen Projekten hat Stadtbauten Bern in den vergangenen Monaten das Gehege der Totenkopfäffchen saniert, die Glashülle und die Tragekonstruktion erneuert sowie die Aquarienanlage neu gestaltet.

### Sanierung Schlachthaus Theater abgeschlossen

Nach vier Monaten Bauzeit öffnet das sanierte Schlachthaus Theater wieder seine Türen. Moderne Technik, verbesserter Sitz- und Sichtkomfort sowie sanierte Betriebsräumlichkeiten bieten nun Mitarbeitenden, Kunstschaffenden und Zuschauenden gute Bedingungen für gelungene Theateraufführungen.

### Munzinger-Schulhaus: hell und freundlich nach Sanierung

Die Schulanlage Munzinger ist nach knapp eineinhalb Jahren Bauzeit fertig saniert. Das 90-jährige Schulhaus wurde im Minergie®-Standard umgebaut und die Turnhalle in eine Aula umgestaltet. Die Kosten betrugen 15,6 Mio. CHF

Dezember

### Bauarbeiten an der Nägeligasse 2 sind im Gang

Im Zuge der Sanierungsarbeiten wird im Verwaltungsgebäude Näggeligasse 2 die durchgehende Treppenanlage wiederhergestellt, sicherheitsrelevante Vorgaben umgesetzt und die Haustechnik erneuert. Die Stockwerke eins bis vier stehen nach Abschluss der Arbeiten als Büroräumlichkeiten für die Stadtverwaltung zur Verfügung. Die Flächen im Erd- und im Untergeschoss sind für das «Konzept Nachtleben Bern» vorgesehen.

### Kunstrasenfelder Allmend können gebaut werden

Der Stadtrat bewilligt den Kredit über 8,67 Mio. CHF für zwei neue Kunstrasenfelder auf der Grossen Allmend. Mitte 2014 soll mit dem Bau begonnen werden.

### Neuer Entsorgungshof Schermen

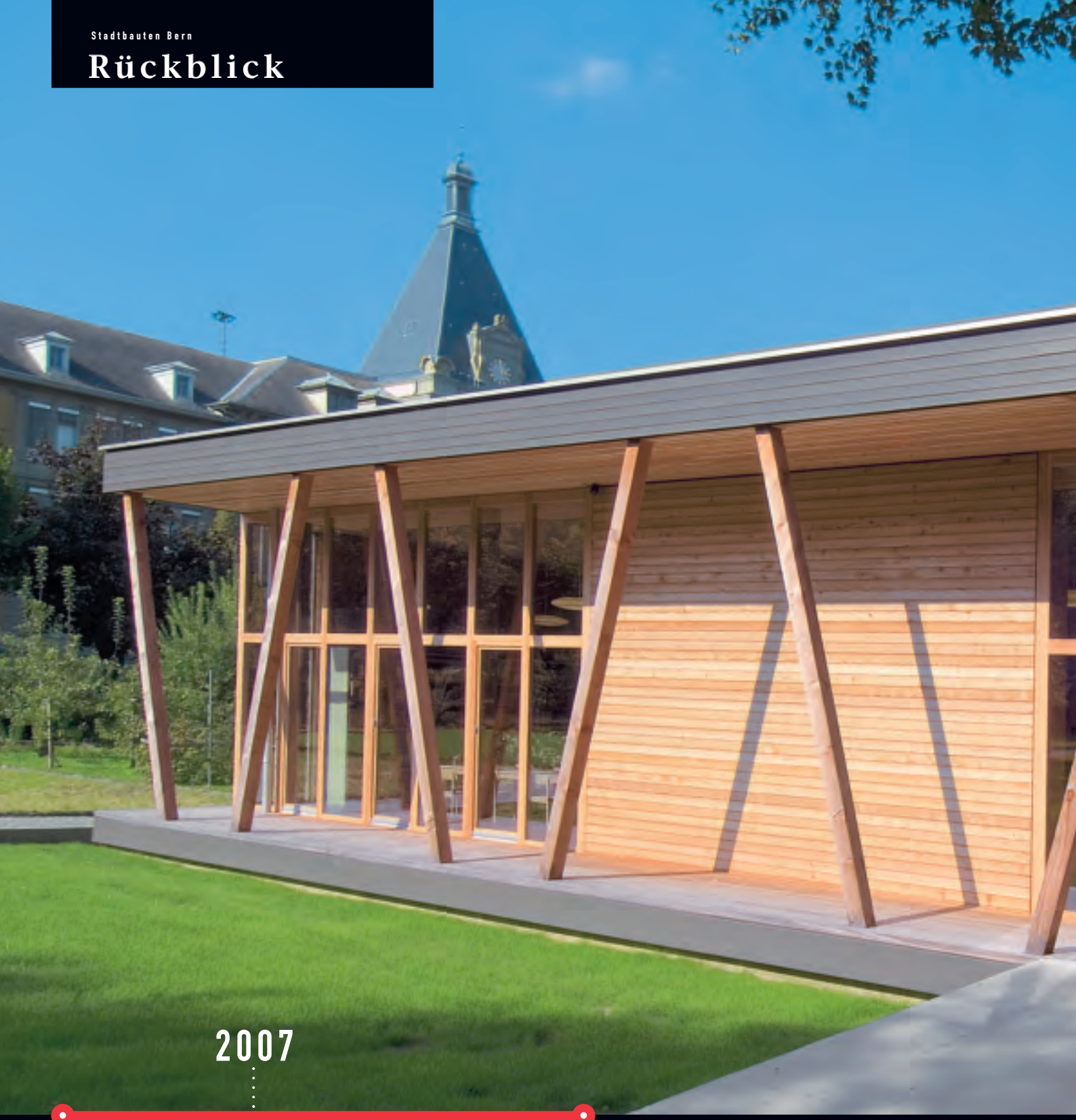
Das Berner Nordquartier erhält einen neuen Entsorgungshof auf dem Schermenareal. Der Stadtrat beschliesst den dafür notwendigen Kredit über 15,7 Mio. CHF. Der Entsorgungshof soll den Betrieb 2015 aufnehmen.

### Bürogebäude an der Zieglerstrasse 62 ist saniert

Die Bauarbeiten am Verwaltungsgebäude an der Zieglerstrasse 62 sind nach rund 14 Monaten abgeschlossen. Neben einer neuen Fassade wurden in erster Linie Massnahmen im Sicherheits-, Energie- und Technikbereich sowie beim Innenausbau umgesetzt. Die Immobilie wird durch die Stadtverwaltung und BERNMOBIL belegt.

### Stadtbauten Bern verabschiedet sich

Stadtbauten Bern verabschiedet sich in einem Schreiben von ihren Kundinnen und Kunden sowie Partnern und Lieferanten. Ab 2014 werden die Aufgaben von Stadtbauten Bern von den neuen städtischen Abteilungen Immobilien Stadt Bern und Hochbau Stadt Bern wahrgenommen.



2007

2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014

# Kindergarten Spitalacker 3

*Der bis anhin im Schulhaus Viktoria untergebrachte Kindergarten Spitalacker 3 muss ab Sommer 2007 einen neuen Standort finden. Das Schulhaus wechselt im Zuge der Kantonalisierung der Berufsschulen in die Zuständigkeit des Kantons, weshalb der Mietvertrag des Schulamts nicht verlängert wird. Eine Studie von Stadtbauten Bern schlägt vor, als Ersatz einen Neubau am nördlichen Parzellenrand des ehemaligen Schulgartens des Viktoriaschulhauses zu realisieren. Den Kindern stehen damit die vielfältige Gartenanlage und eine faszinierende Erlebniswelt zur Verfügung.*

*Das eingeschossige, quadratische Gebäude verfügt über je eine Veranda auf der Ost- und der Südseite sowie grossflächige Fenster. So kommen viel Licht und Bezüge zur Natur ins Innere des Kindergartens. Der Neubau ist als Holzrahmenbau konzipiert. Fassaden, Wand- und Deckenelemente wurden in einer Werkstatt vorfabriziert und als Elemente innerhalb eines Tages auf der Baustelle montiert. So dauert die Bauzeit insgesamt nur von November 2006 bis August 2007. Die Gesamtkosten für den Neubau betragen CHF 813 500.*

*Der Neubau wird – unter anderem dank einer Erdsonden-Wärmepumpe sowie einer kontrollierten Lüftung mit Wärmerückgewinnung – im Minergie®-Standard realisiert.*

# Rückblick

2008

2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014

## Baldachin Bahnhofplatz

*Der in den 1970er-Jahren eröffnete Bahnhof Bern muss nach gut 30 Jahren umfassend erneuert werden. Während die SBB das Bahnhofgebäude sanieren, gestaltet die Stadt Bern die Christoffelunterführung, die Platzoberfläche und die Verkehrsführung neu. 2000/2001 führt die Stadt einen Wettbewerb durch. Das erstprämierte Projekt sieht vor, mit einem Dach über den Bahnhofplatz ein markantes Tor und gleichzeitig einen geschützten Raum für wartende Fahrgäste zu realisieren. Vom Juryentscheid bis zum Spatenstich sollen sechs Jahre vergehen – Projektänderungen, Variantenentscheide und Beschwerden verlangsamen den Prozess.*

*2008 wird der neu gestaltete Platz nach einem Jahr Bauzeit eingeweiht. Auf einer Länge von 85 Meter überspannt der Baldachin mit seinen insgesamt 528 Glasplatten den Bahnhofplatz. Getragen werden die Gläser von einer Stahlkonstruktion auf zwölf Stützen. Durch die transparente Gestaltung bleiben das Burgerspital und die Heiliggeistkirche gut sichtbar und die Wirkung der historischen Bauwerke wird nicht geschmälert.*

*Der Bau kostet rund 6,7 Mio. CHF*
*2009 zeichnet das Schweizerische Zentrum für Stahlbau den Baldachin mit dem begehrten Stahlbaupreis Prix Acier aus.*

## *Modell «Stadtbauten Bern»*
## *Von der finanzpolitischen Idee zum ganzheitlichen Immobiliendienstleister*

*«Mit der Bildung von StaBe wollte man nur Geld sparen», so lautet eine viel gehörte Aussage zum Modell Stadtbauten Bern. Diese mag zu einem gewissen Teil auch stimmen. Auslöser für Überlegungen, die schliesslich zur Gründung von Stadtbauten Bern führten, war die Einführung des Neuen Rechnungsmodells HRM1 im Kanton Bern Anfang der 1990er-Jahre. Damit wurden die Abschreibungen auf dem Verwaltungsvermögen erhöht, was für die Stadt Bern im Einführungsjahr zu Mehrkosten von 18 Mio. CHF führte. In der Folge verzeichnete die Stadt Defizit um Defizit – der Bilanzfehlbetrag erreichte 1999 schliesslich über 370 Mio. CHF. Die Stadt Bern stand vor der Herausforderung, während der nächsten 16 Jahre rund 20 Mio. CHF jährlich einzusparen.*

*Als besonders nachhaltige Sparmassnahme erwies sich die Auslagerung der Immobilien des Verwaltungsvermögens (alle städtischen Bauten für Bildung, Sport, Verwaltung, Kultur und Infrastruktur) in eine öffentlich-rechtliche Anstalt. In einer Anstalt gilt das öffentliche Haushaltsrecht nicht und es können betriebswirtschaftliche Rechnungslegungsmodelle gemäss Aktienrecht angewendet werden. Aufgrund tieferer Abschreibungen konnte die Stadt Bern jährlich Einsparungen in zweistelliger Millionenhöhe machen – 2003 waren es rund 20 Mio. CHF, im Jahr 2011 waren es Einsparungen von 37,1 Mio. CHF.*

### *Alles aus einer Hand*

*Der Gedanke, die Besonderheiten des Modells Stadtbauten Bern allein mit finanziellen Überlegungen zu begründen, greift aber zu kurz. StaBe war ein schweizweit einzigartiges Pionierprojekt, das für den Umgang mit Immobilien im Verwaltungsvermögen grundsätzlich neue Möglichkeiten bot: nämlich eine Professionalisierung des öffentlichen Bereichs nach immobilienmarktüblichen Ansätzen.*

*Mit der Gründung von Stadtbauten Bern wurde die Betreuung der Immobilien in eine Hand gegeben: Neubau, Instandhaltung, Instandsetzung, Unterhalt, Vermietung, Bewirtschaftung – all diese Dienste waren bisher auf mehrere städtische Stellen aufgeteilt, nämlich auf das Hochbauamt und auf die Direktionen und Abteilungen der Stadt Bern, welche ihre Liegenschaften selbst betreuten und auch die Hauswartschaften sowie die Fachkräfte Reinigung direkt anstellten. Mit dem neuen Modell erhielten die städtischen Kundinnen und Kunden einen kompetenten Partner, der für alle Belange im Zusammenhang mit Immobilien zuständig war.*

### *Langfristige Planung und wirtschaftliche Transparenz*

*Unter StaBe wurde ein kostengerechtes Mietmodell eingeführt. Dieses beinhaltete eine Berechnung der Mietzinse nach einer einfachen, transparenten und verursachergerechten Methode sowie eine detaillierte Übersicht über die jährlichen Heiz- und Betriebskosten.*

*Mit dem neuen Besteller-Ersteller-Prinzip erfolgten Neubestellungen durch den Gemeinderat nur noch in Kenntnis der daraus resultierenden Mietfolgekosten. Gestützt auf Bedürfnisabklärungen, eine Priorisierung der Projekte und die Staffelung durch die verwaltungsinterne Arbeitsgruppe Mittelfristige Investitionsplanung (AMIP) wurden Raumbestellungen koordiniert und unter Berücksichtigung wirtschaftlicher Überlegungen getätigt. Die systematisierte Bedürfnisabklärung schuf klare Abläufe für die Instandhaltung, die Instandsetzung sowie den Neubau von Immobilien.*

### *Schnelleres Bauen*

*Die Nähe zur Strategischen Planung und zum Immobilienmanagement ermöglichte eine bessere Koordination der Bauprojekte sowie grundsätzlich eine wirtschaftlichere Betrachtungsweise. Das neue Abschreibungsregime erlaubte in Verbindung mit den vorhandenen hohen Reserven auch eine starke Erhöhung des Investitionsvolumens. Dies führte dazu, dass wesentlich mehr gebaut und saniert werden konnte als früher. Eine Strategie für die Unterhaltsplanung der Gebäude wurde umgesetzt und anstelle*

*zahlreicher kleinerer Baumassnahmen Gesamtsanierungen angestrebt. Unterstützend für eine intensive Bautätigkeit waren auch die kürzeren Entscheidungswege aufgrund höherer Finanzkompetenzen. Viele Kredite für Grossprojekte konnten durch den Verwaltungsrat oder durch den Gemeinderat bewilligt werden, nur noch eine Handvoll Kreditanträge pro Jahr lagen in der Kompetenz des Stadtrats. In der Zeit ihres Bestehens hat StaBe rund 800 Bauprojekte erfolgreich umgesetzt.*

### *Wieder unter direkten politischen Einfluss*

*So viele Vorteile – und trotzdem steht Stadtbauten Bern Ende 2013 am Übertritt zurück in die Stadtverwaltung. Warum?*

*Es zeigte sich, dass die Distanz zur Politik und zu den politischen Entscheidungsträgern in einigen Fällen problematisch war und die Verantwortlichkeiten zu unklar definiert. Hinzu kam die Kreditüberschreitung beim Projekt BärenPark, welche StaBe in der Öffentlichkeit grosse Kritik und Imageverlust brachte.*

*Ein anfängliches Problem lag auch im Selbstverständnis des Unternehmens StaBe. Der Aufbau einer eigenen Kultur und eines Selbstbewusstseins war ein wichtiger Prozess, der die Organisation in der Anfangsphase stabilisierte. Gleichzeitig führte dieses Selbstverständnis dazu, dass die eigentliche Hauptaufgabe zeitweise zu wenig gewichtet wurde: nämlich der konsequente Dienstleistungsgedanke zugunsten der Stadt Bern – der Eigentümerin des Unternehmens. Diese Problematik wurde zu spät erkannt. Trotz intensiven Bemühungen und erzielten Erfolgen in der Verbesserung der Kundenzufriedenheit konnte der Rückführungsprozess politisch nicht mehr aufgehalten werden.*

*Ab 2014 entfällt mit der Einführung des neuen Rechnungsmodells HRM2 zudem der finanzpolitische Anreiz, welcher der Auslöser für die Auslagerung 2003 war. Beim Modell HRM2 orientiert sich das Abschreibungssystem nicht mehr am Restbuchwert einer Immobilie, sondern an deren Lebensdauer. Damit entfällt der Spareffekt, was eine Rückführung auch aus finanzieller Sicht rechtfertigt.*

### *Gewonnenes geht nicht verloren*

*Ab 2014 wird die Politik wieder mehr Mitsprachemöglichkeiten haben. Einerseits durch die Organisationsveränderungen – Stadtbauten Bern wird auf zwei Direktionen verteilt in die Stadtverwaltung integriert und die operative und strategische Führung der Abteilungen wieder unter direkten politischen Einfluss gestellt. Andererseits werden in den nächsten Jahren durch die veränderten Finanzkompetenzen zahlreiche Kreditvorlagen neu dem Stadtrat, einige auch dem Berner Stimmvolk, vorgelegt werden. Dies wird dazu führen, dass sich der Bauprozess etwas verlangsamt, auch aufgrund des engeren finanziellen Rahmens. Dafür werden aber die politischen Entscheidungsmöglichkeiten und demokratischen Rechte gestärkt.*

*Die Frage, ob das Modell Stadtbauten Bern als solches zum Scheitern verurteilt war oder ob das Scheitern die Folge davon war, wie das Modell umgesetzt wurde, ist nicht abschliessend zu beantworten. Unbestreitbar ist, dass in der StaBe-Zeit sehr viel erreicht und erschaffen wurde. Seien es die neu- oder umgebauten Gebäude oder das gewonnene Know-how in Management und Wirtschaftlichkeit. Diese Errungenschaften werden auch nach Stadtbauten Bern in den neuen Abteilungen Hochbau Stadt Bern und Immobilien Stadt Bern weiterbestehen.*

## Allgemeine Kennzahlen

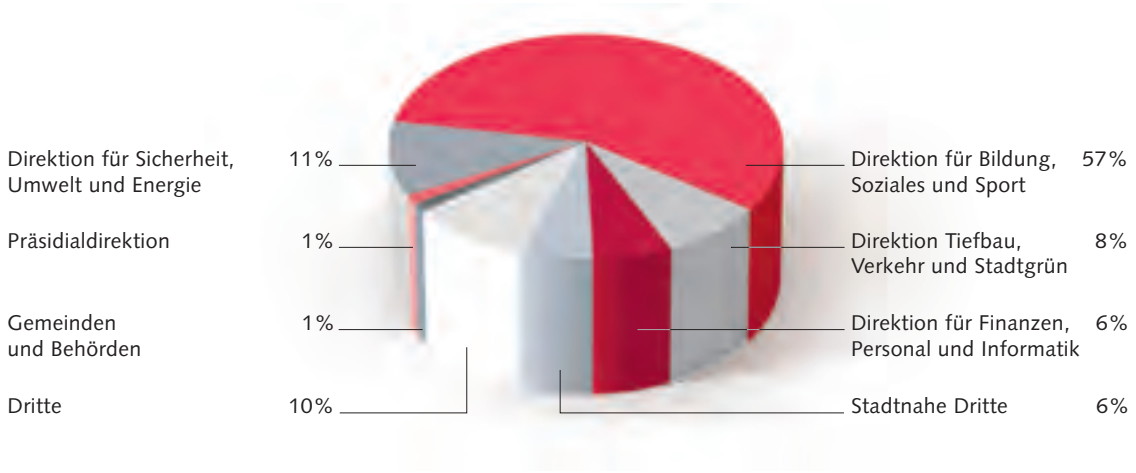
| Finanzielle Kennzahlen 2013 | in CHF 1'000 |
|---|---|
| Mietertrag mit der Stadt Bern | 66'761 |
| Mietertrag mit stadtnahen Dritten* | 4'372 |
| Mietertrag mit Dritten | 7'056 |
| Mieterausbau | 905 |
| Leerstand | –1'177 |
| Total Liegenschaftsertrag | 77'917 |
| Unternehmensergebnis | 18'510 |
| Bilanzsumme | 575'559 |
| Anlagevermögen | 559'161 |
| Eigenkapital | 122'786 |

* Stadtnahe Dritte sind selbstständige Organisationen, die von der Stadt Bern unterstützt werden, wie beispielsweise die Stiftung Konzert Theater Bern (Stadttheater), der Verein Dampfzentrale u.a.

| Personalkennzahlen 2013 | |
|---|---|
| CEO inkl. Stab | 4 |
| Bauprojektmanagement | 15 |
| Immobilienmanagement | 19 |
| Immobilien- und Produktentwicklung | 5 |
| Finanzen, Personal und Support | 10 |
| SBS Stadtbauten Services AG | 2 |
| Hauswartung | 94 |
| Fachkräfte Reinigung | 259 |
| Lernende | 5 |
| **Gesamtbestand** | **413** |

| Bewirtschaftete Mietverhältnisse | Anzahl |
|---|---|
| Stadt Bern / Mietverträge Flächenmiete | 1'905 |
| Stadt Bern / Mietverträge Objektmiete | 594 |
| Stadtnahe Dritte/Anzahl Mietverhältnisse | 162 |
| Dritte / Anzahl Mietverhältnisse | 377 |
| Zumiete / Anzahl Mietverhältnisse | 285 |
| **Total bewirtschaftete Mietverhältnisse** | **3'323** |
| **Total vermietete Hauptnutzfläche (HNF) m²** | **245'504** |

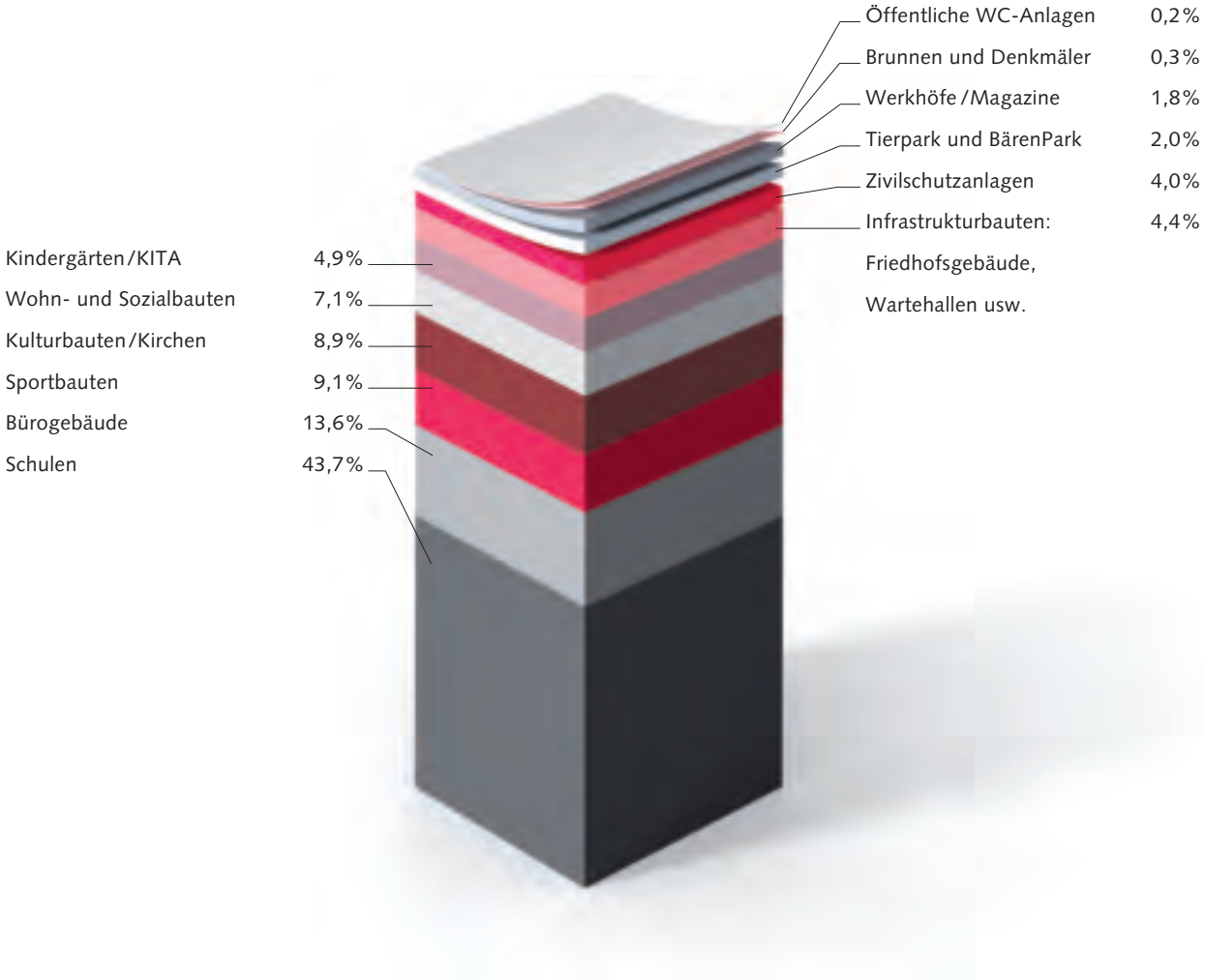
| Mietertrag nach Kundengruppe | in % |
|---|---|



## Portfolio-Kennzahlen

| Gebäude im Eigentum Stadtbauten Bern | Anzahl | Gebäudeversicherungswert |
|---|---|---|
| Total | 1'044 | 1'687'807'678 |
| Bürogebäude | 22 | 247'042'300 |
| Schulen | 147 | 734'322'900 |
| Kindergärten/KITA | 91 | 88'776'645 |
| Sportbauten | 69 | 152'707'700 |
| Kulturbauten/Kirchen | 24 | 151'124'500 |
| Wohn- und Sozialbauten | 57 | 114'897'600 |
| Tierpark und BärenPark | 45 | 35'190'000 |
| Brunnen und Denkmäler | 176 | 4'214'900 |
| Öffentliche WC-Anlagen | 53 | 2'368'100 |
| Werkhöfe/Magazine | 128 | 29'873'400 |
| Infrastrukturbauten: Friedhofsgebäude, Wartehallen usw. | 166 | 80'956'633 |
| Zivilschutzanlagen | 66 | 46'333'000 |

Portfolio-Aufteilung nach Gebäudeversicherungswert in % — 100% = 1'687'807'678

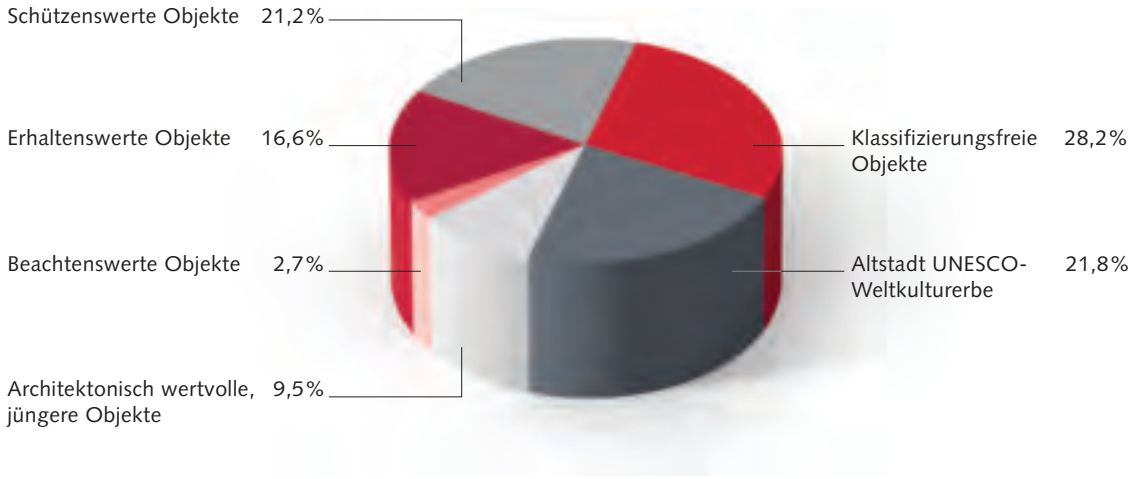


| Zumiete von Gebäuden, Grundstücken, Baurechten | |
|---|---|
| Anzahl Verträge | 285 |
| Zumietkosten pro Jahr CHF | 9'055'362 |
| Zumietkosten pro Jahr CHF in% des Mietertrages | 12% |

| Grundstücke (Eigentum, Baurechte, Zumieten) | |
|---|---|
| Anzahl Park- und Grünanlagen | 178 |
| Anzahl Grundstücke Parzellen | 318 |
| Grundstückfläche Parzellen StaBe m² | 4'637'387 |
| Grundstückfläche Parzellen StaBe Stadt Bern m² | 4'269'980 |
| Anteil an Gemeindegrundfläche Bern | 8,3% |

| Zonenzuordnung Parzellen Stadt Bern | m² |
|---|---|
| Freifläche/Wald/Grün- und Schutzzone | 3'349'187 |
| Dienstleistungs-/Gewerbe-/Industriezone | 143'860 |
| Wohnzone/Kernzone | 205'694 |
| Landwirtschaftszone | 358'616 |
| Verkehrsanlagen | 106'071 |
| Diverse | 106'552 |

Portfolio nach Einstufung Denkmalpflege — in% des GVB-Wertes



## Geschäftstätigkeit im Berichtsjahr 2013
### Geschäftsbereich CEO

Das zentrale Thema des Jahres 2013 lag im Geschäftsbereich CEO in der Vorbereitung des Übergangs von Stadtbauten Bern in die Stadtverwaltung. Ein intensiver Austausch mit den verschiedenen Stellen der Stadtverwaltung sowie die systematische Vorbereitung der Übergabe der einzelnen Projekte an die neuen Organisationen prägten das Jahr. Nach Austritt von CEO Matthias Haag Ende August übernahm im September Guy Emmenegger als Präsident des Verwaltungsrats zusätzlich die operative Führung des Unternehmens.

#### Grosse Anzahl Kreditgeschäfte

Die in den letzten Jahren eingegangenen Bestellungen der Direktionen wurden 2013 so weit bearbeitet, dass aussergewöhnlich viele Kreditanträge in den Verwaltungsrat gebracht werden konnten. In 12 Sitzungen hat der Verwaltungsrat von Stadtbauten Bern insgesamt 73 Anträge behandelt. Darin enthalten waren 24 Anträge für Projektierungskredite und 19 Baukredite. Dank grossem Einsatz der zuständigen Projektleitenden konnten die gut dokumentierten Geschäfte in den Gremien Geschäftsleitung und Verwaltungsrat im Detail diskutiert und fundierte Entscheidungen getroffen werden.

#### Zentrale Themen der Rückführung

Seit 2011 haben die Mitarbeitenden von StaBe in sechs Teilprojekten (Organisation, Personal, Finanzen, Raumkostenverrechnung, Informatik und Recht) gemeinsam mit den zuständigen Stellen der Stadtverwaltung auf die Rückführung hingearbeitet. Im vergangenen Jahr gingen die Teilprojekte in die abschliessende Phase. Die als prioritär eingestuften Themen und Projekte konnten bis Ende Dezember 2013 erfolgreich abgeschlossen werden.

Bis im Frühling 2013 wurde allen Mitarbeitenden von Stadtbauten Bern ein Stellenangebot für die Abteilungen Immobilien Stadt Bern, Hochbau Stadt Bern oder für das Personalamt unterbreitet. Praktisch alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter wechseln in gleicher oder ähnlicher Funktion in die Stadtverwaltung.

Damit per 1. Januar 2014 alle Aufgaben und Funktionen nahtlos weitergeführt werden können, mussten verschiedene Anpassungen in den Abläufen und in der Informatik vorgenommen werden. Insbesondere der Umstand, dass StaBe ab 2014 auf zwei Direktionen verteilt sein wird, macht die Sicherstellung einer reibungslosen Zusammenarbeit über die Abteilungen hinweg zu einer zentralen Voraussetzung für eine erfolgreiche Integration in die Stadtverwaltung. Nach intensiver Projektarbeit wurden im Herbst 2013 die notwendigen Schnittstellen geschaffen, eine direktionsübergreifende Datenablage für die Immobilien im Verwaltungsvermögen angelegt und die zukünftigen Austausch- und Kommunikationsgefässe zwischen den Abteilungen definiert.

## Geschäftsbereich Immobilienmanagement

Ein wichtiger Fokus im Geschäftsbereich Immobilienmanagement lag 2013 – neben der Umsetzung des Tagesgeschäfts und der Rückführung – im Bereich der Effizienzsteigerung und bei den Themen Umwelt und Nachhaltigkeit. Obwohl die Rückführung viele Ressourcen gebunden hat, wurde die Phase des Übergangs auch genutzt, um wichtige Projekte aufzugleisen, abzuschliessen oder aus neuer Perspektive zu betrachten.

### Leistungsanalyse Hauswartschaft

2013 konnte das mehrjährige, aufwendige und wichtige Projekt zur Leistungsanalyse in der Hauswartschaft zum grossen Teil in die Endphase und damit in den «alltäglichen Betrieb» überführt werden. Mit diesem methodischen und strukturierten Vorgehen ist es möglich, den konkreten Ressourcenbedarf für die hauswartschaftlichen Leistungen in den Volksschulen der Stadt Bern zu berechnen und den Anforderungen anzupassen. Für die Analyse wurden die erforderlichen Tätigkeiten in klar differenzierte Prozesse aufgeteilt, erfasst und anschliessend in die Gesamtberechnung einbezogen. Das Projekt erfolgte in engem Austausch mit den betroffenen Hauswartinnen und Hauswarten. Durch deren frühzeitigen Einbezug konnte die erforderliche Akzeptanz sichergestellt und ein gemeinsamer Prozess für die Berechnung und die Sicherstellung der personellen Ressourcen etabliert werden.

Das Ergebnis der berechneten Werte (Soll) und die vorhandenen Daten (Ist) wurden einander gegenübergestellt. Das Gesamtbild war sehr erfreulich, ergab sich doch auf fast 90'000 Jahresstunden eine Abweichung vom Soll zum Ist von lediglich 350 Stunden oder 0,4%. Es ist festzuhalten, dass es bei einzelnen Anlagen Abweichungen von bis zu 30% ergab. Dort wurden in persönlichen Gesprächen die konkreten Gründe und Einflussfaktoren bestimmt und, wo erforderlich, bereits erste Massnahmen in Absprache mit den zuständigen Stellen und den betroffenen Mitarbeitenden ergriffen.

Heute steht dem Infrastrukturellen Gebäudemanagement ein professionelles Tool zur Verfügung, welches die tägliche Arbeit unterstützt und dabei hilft, auf zukünftige Veränderungen besser und rascher reagieren zu können.

### Umweltmanagement

*Solarstrategie*

Stadtbauten Bern hat für die städtischen Gebäude im Verwaltungsvermögen eine Solarstrategie erarbeitet. Diese umfasst einerseits eine Erhöhung der Menge an zertifiziertem Ökostrom um 50%. Gleichzeitig sieht die Strategie vor, die Menge an Solarstrom von städtischen Dächern in den nächsten zwei Jahren deutlich zu steigern. Bereits in der Realisierung befinden sich die Pilotprojekte «Alters- und Pflegeheim Kühlewil» und «Entsorgungshof Fellerstrasse». In beiden Fällen werden grössere Dachflächen mit Solarkollektoren verkleidet, welche den erzeugten Solarstrom ins öffentliche Stromnetz einspeisen werden.

*Evaluationsbericht Umweltmanagement*
Zuhanden des Gemeinderats wurde ein Evaluationsbericht über die Tätigkeiten der Fachstelle Umweltmanagement erarbeitet. Der Bericht zeigt die erbrachten Leistungen und Erfolge der Fachstelle seit der Einführung 2008 auf. Neben den erzielten Einsparungen im Energiebereich wurden zahlreiche eigene Projekte umgesetzt oder städtische Projekte mit Daten und Ressourcen unterstützt. Weiter wurde aufgezeigt, wie die zukünftige Organisation des Umweltmanagements innerhalb von Immobilien Stadt Bern aussehen wird. Zusammen mit der bestehenden Fachstelle der Liegenschaftsverwaltung wird ein gemeinsames «Nachhaltiges Immobilienmanagement» entstehen.

*Optimierungen Haustechnik*
2013 wurde das Projekt «Betriebsoptimierung Haustechnik» gestartet. In zwei Schulen, zwei Hallenbädern sowie in der Sporthalle Wankdorf besuchten die Hauswarte und technischen Dienste eine Schulung in Ressourcenschonung und für Möglichkeiten zur Reduktion von Betriebskosten. Das Projekt weist Ende 2013 bereits erste Erfolge aus. Es wird mit Einsparungen von 15% und mehr gerechnet. Weiter wird über das gesamte Portfolio darauf geachtet, dass beim Ersatz von Heizungen ein Betrieb mit erneuerbaren Energien angestrebt wird.

*Mitarbeit in Projekten*
Für den Umweltbericht der Stadt Bern wies Stadtbauten Bern auch im vergangenen Jahr die Energiekennzahlen über alle Gebäude im Verwaltungsvermögen aus. Diese Zahlen wurden auch zur Sensibilisierung und zur Schulung der Hauswartschaft in den Bereichen Effizienz und Betrieb verwendet. Als Mitglied des «Netzwerk Nachhaltiges Bauen Schweiz» wirkte Stadtbauten Bern massgeblich an der Gestaltung und Entwicklung des neuen Labels «Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz» mit. Weiter leistete StaBe einen Beitrag zur Teilnahme der Stadt Bern am Umwelt-Gemeinderating des WWF und VCS, aus welchem die Stadt Bern 2013 als umweltfreundlichste Berner Gemeinde hervorging.

## *Geschäftsbereich Immobilienmanagement 2003 bis 2013*

*Bei der Gründung von Stadtbauten Bern bestand das Immobilienmanagement aus drei Personen (ohne Hauswartschaft und Fachkräfte Reinigung). In den vergangenen Jahren hat der Bereich stark an Kompetenz und entsprechend auch an Bedeutung gewonnen. Ende 2013 verfügt das Immobilienmanagement über 20 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter, welche für eine professionelle Bewirtschaftung und einen nachhaltigen Betrieb der Objekte sorgen.*

### *Anstellung Hauswartschaften*

*Per 2003 wechselten die Arbeitsverhältnisse der Hauswartinnen und Hauswarte von den Nutzerdirektionen zu Stadtbauten Bern. Dies war eine Herausforderung, denn das Modell wurde von den Beteiligten nicht von Anfang an begrüsst: Es waren viele Rollenklärungen und Gespräche nötig. Heute hat sich die Organisation bewährt und stösst auf Akzeptanz.*

### *Flächenmanagement*

*Bei der Gründung von Stadtbauten Bern fehlte eine transparente Übersicht über die Flächen und Objekte im Besitz des städtischen Verwaltungsvermögens. Jede gemietete und vermietete Fläche musste im System neu abgebildet werden. Erst die detaillierte Dokumentation der Flächen ermöglichte eine genaue Errechnung der Mieten.*

### *Miet- und Rahmenverträge*

*Bis zur Gründung von Stadtbauten Bern wurden die städtischen Mietverhältnisse von den Direktionen einzeln betreut. Seit 2003 werden sie zentral durch das Immobilienmanagement bewirtschaftet. Die Grundlage für die Errechnung der Mietbeträge liefert der Rahmenvertrag. Er definiert die Richtlinien für Raumkosten und Standards. Nach einer ersten dreijährigen Dauer des Rahmenvertrags wurde per 1. Januar 2009 die revidierte Version «Rahmenvertrag 2009» in Kraft gesetzt. Dieser Vertrag hatte bis Ende 2013 Gültigkeit. Für die neue Organisation Immobilien Stadt Bern werden die Grundlagen des Rahmenvertrags 2009 mehrheitlich übernommen.*

### *Heiz- und Betriebskosten (HBK)*

*Zwischen 1. Januar 2006 und 30. Juni 2007 wies Stadtbauten Bern erstmals die effektiven Kosten für Heizung und Betrieb der einzelnen Anlagen und darauf basierend eine genaue Abrechnung für jeden Mieter aus. Seither wurden sechs weitere Perioden erfolgreich abgerechnet. Die HBK-Erfassung wurde zu einem wichtigen Werkzeug für die Dokumentation des Verbrauchs pro Anlage und bildet die Grundlage für Optimierungen.*

### *Kundenkontakt*

*Stadtbauten Bern vermietet den städtischen Direktionen den benötigten Raum. In den letzten Jahren war es StaBe ein wichtiges Anliegen, als Dienstleistungsbetrieb wahrgenommen zu werden. Dank intensivem Austausch ist es gelungen, eine konstruktive Zusammenarbeit mit den städtischen Mieterinnen und Mietern aufzubauen, die für beide Seiten einen Mehrwert bringt.*

*Ab 2014 wechselt das Immobilienmanagement in die Abteilung Immobilien Stadt Bern und bildet den neuen Bereich Immobilienmanagement Verwaltungsvermögen.*

*«In der Gebäudebewirtschaftung starteten wir mit drei Personen, zahlreichen Excel-Listen und Kartonschachteln voller Mietverträge. Wir wussten am Anfang nicht genau, welche Objekte StaBe gehören – da war teilweise viel Detektivarbeit nötig! In relativ kurzer Zeit ist es uns gelungen, ein professionelles und transparentes Facility-Management aufzubauen.»*

→ | **Yolanda Nussbaumer, Immobilienbewirtschafterin**

## Geschäftsbereich Bauprojektmanagement

Neben dem Kerngeschäft Bauprojektmanagement war 2013 das Jahr der Organisationsentwicklung. Beschäftigt haben den Bereich einerseits die neue Abteilung Vorstudien und Wettbewerbe und die Fachstelle Bauökonomie sowie andererseits die Rückführung von Stadtbauten Bern in die Stadtverwaltung. Hier lag der Fokus insbesondere auf der zukünftigen Organisation von Hochbau Stadt Bern sowie der Zusammenarbeit mit Immobilien Stadt Bern und weiteren städtischen Abteilungen.

### Abteilung Vorstudien und Wettbewerbe

Der Aufbau der Abteilung Vorstudien und Wettbewerbe konnte 2013 abgeschlossen werden, bereits seit Frühjahr 2013 ist sie operativ tätig. In der Abteilung arbeiten neben der Leitung zwei Projektleiter und seit Herbst 2013 auch zwei Projektleiterinnen. In Zukunft wird die Abteilung Vorstudien und Wettbewerbe als Bereich von Hochbau Stadt Bern auch für andere städtische Baufachorgane Projektwettbewerbe durchführen. Die Koordination mit diesen Auftraggebern wurde 2013 gestartet und ist weit fortgeschritten.

### Fachstelle Bauökonomie

Die Fachstelle Bauökonomie unterstützt seit Sommer 2013 das Tagesgeschäft. Sie beschäftigt sich in erster Linie mit der Entwicklung und Erstellung von vergleichenden Baukostenanalysen als Beilage zu Kreditanträgen zuhanden des Verwaltungsrats, Gemeinderats und Stadtrats. Weiter arbeitet die Fachstelle intensiv an der Definition eines Baukostentools, mit dem in frühen Phasen eines Bauprojekts einfache und präzise Grobkostenschätzungen erstellt werden können. Die Fachstelle wird künftig eine Datenbank mit Kostenvergleichswerten aufbauen und damit Berechnungen zur ökonomischen Nachhaltigkeit von Bauprojekten liefern können.

### Hochbau Stadt Bern

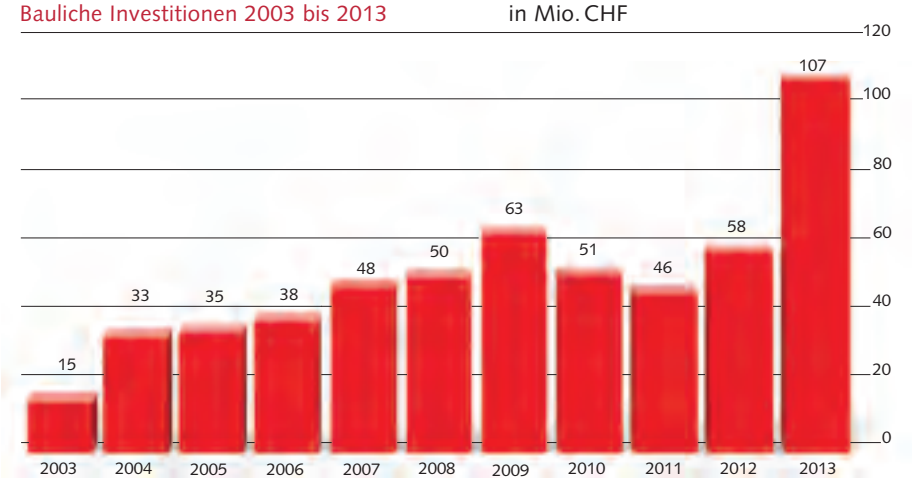
Die Organisation der neuen städtischen Abteilungen nach der Rückführung von Stadtbauten Bern in die Verwaltung ist weit fortgeschritten. Die Überführung des Bauprojektmanagements in «Hochbau Stadt Bern» innerhalb der Präsidialdirektion ist zu einem guten Teil vorbereitet, im Herbst 2013 wurde auch der zukünftige Stadtbaumeister gewählt. Eine Herausforderung für die Zukunft ist die Erhaltung der guten und intensiven Zusammenarbeit mit den heute zu StaBe-gehörrenden Abteilungen Immobilien- und Portfolioentwicklung sowie Immobilienmanagement, welche ab 2014 Teil von Immobilien Stadt Bern sein werden. Es wird grosser Wert darauf gelegt, diese Zusammenarbeit über die Abteilungen hinweg zu pflegen und zu erhalten.

### Bauprojekte

Im Durchschnitt wurden ca. 140 Bauprojekte bearbeitet, davon ungefähr 100 in den Phasen Projektierung bis Abrechnung. Viele der aktuell bearbeiteten Projekte sind Bestellungen aus den Jahren 2009 und 2010 mit einem wertvermehrenden Anteil. Die meisten dieser Projekte beinhalten aber auch einen hohen Anteil an Werterhaltung, sodass das Portfolio von Stadtbauten Bern zwar kontinuierlich wächst, gleichzeitig aber auch die nötige Instandsetzung der bestehenden Bausubstanz zu einem Teil umgesetzt werden kann. Um die grosse Anzahl an Projekten bearbeiten zu können, wird das Bauprojektmanagement seit 2010 durch externe Projektleiter unterstützt.

Die intensive Planungsarbeit in den Jahren 2011 und 2012 hat Wirkung gezeigt. 2013 starteten zahlreiche grosse Bauprojekte in die Phase Realisierung. Betrug das umgesetzte Investitionsvolumen 2011 noch 46 Mio. CHF und 2012 knapp 58 Mio. CHF, waren es 2013 ca. 107 Mio. CHF, welche in Planung und Umsetzung von Baumassnahmen investiert wurden. Wie bereits 2012 wurde die Instandhaltung von knapp 11 Mio. CHF vornehmlich durch den Geschäftsbereich Immobilienmanagement erbracht.

Bauliche Investitionen 2003 bis 2013 in Mio. CHF




## Studien und Wettbewerbe 2013

- Volksschule Kirchenfeld: Mit der Jurierung im Juni 2013 wurde der Projektwettbewerb erfolgreich abgeschlossen. Das Vorprojekt wird bis Ende 2014 fertiggestellt.
- Tagesstätte Aaregg: Auf der Parzelle des Kindergartens Aaregg soll eine neue Tagesstätte gebaut werden. Die Jury hat sich im Juni 2013 für ein Projekt entschieden.
- Volksschule Stapfenacker: Die Jury hat im Oktober 2013 den Sieger des Projektwettbewerbs für den Ersatzneubau und die Erweiterung der denkmalpflegerisch geschützten Anlage erkoren.
- Eis- und Wasseranlagen: Für die sanierungsbedürftigen Anlagen wurde in Zusammenarbeit mit dem Sportamt und der Abteilung Immobilien- und Portfolioentwicklung das Sanierungskonzept weiterentwickelt und die Investitionsplanung entsprechend angepasst.

## Wichtigste Bauprojekte 2013

- Kindergarten Haspelweg: Der basisstufentaugliche Doppelkindergarten wurde nach sechsmonatiger Bauzeit im August 2013 dem Betrieb übergeben. Er ist das erste Minergie®-P-Gebäude von Stadtbauten Bern.
- Sportplatz Spitalacker: Der Rasenplatz wurde durch ein Kunstrasenfeld ersetzt, wodurch die Nutzungsdauer verbessert werden kann. Im September 2013 konnte der Sportplatz in Betrieb genommen werden.
- Oppenheim-Brunnen: Die Sanierung des Brunnens stiess auf reges öffentliches Interesse und führte zu intensiven und konstruktiven Diskussionen über die richtige Sanierung. Im September 2013 wurden die Baumassnahmen erfolgreich durchgeführt.
- Volksschule Munzinger: Die Gesamtsanierung konnte Anfang November 2013 abgeschlossen und die sanierten Gebäude dem Betrieb übergeben werden.
- Vivarium im Tierpark Dählhölzli: Das erneuerte und umgebaute Vivarium wurde im November 2013 wiedereröffnet.
- Verwaltungsgebäude Beerhaus: Die Informatikdienste mit dem neuen Rechenzentrum, das Vermessungsamt und das Finanzinspektorat konnten nach erfolgtem Ausbau im Oktober 2013 planmässig ins Beerhaus umziehen.
- Entsorgungshof Fellerstrasse: Der Entsorgungshof wurde bis Ende 2013 zum grössten Teil umgebaut. Der Betrieb wird im Februar 2014 aufgenommen.
- Feuerwehrstützpunkt Forsthaus: Die Rohbauarbeiten sind abgeschlossen, der Innenausbau hat begonnen. Im Februar 2015 bezieht die Feuerwehr den Neubau.
- Volksschule Rossfeld: Die während des Umbaus festgestellte schlechte Statik des Gebäudes führte zu Terminverzögerungen in der ersten Etappe. Bis zum dritten Quartal 2014 sollen wie geplant alle Baumassnahmen abgeschlossen werden.
- Alters- und Pflegeheim Kühlewil: Seit Oktober 2013 steht der Rohbau des neuen Pflegetraktes. Bis im Herbst 2014 wird der Neubau fertiggestellt, Ende 2017 werden alle Arbeiten zirka abgeschlossen sein.

## *Geschäftsbereich Bauprojektmanagement 2003 bis 2013*

*Aus vier Bereichen des städtischen Hochbauamtes sind mit dem Start von Stadtbauten Bern zwei Abteilungen mit insgesamt 24 Projektleitenden entstanden. Das Technische Gebäudemanagement (TGM) war für Instandhaltungsmassnahmen und kleinere Projekte zuständig, das Bauprojektmanagement (BPM) setzte mit externen Architekten grössere Bauprojekte um. 2005 wurden die Bereiche TGM und BPM zum Geschäftsbereich Bauprojektmanagement zusammengelegt. Ab diesem Zeitpunkt wurden keine Planerleistungen mehr durch StaBe erbracht. Dies führte dazu, dass die Anzahl Mitarbeitende deutlich reduziert wurde. Ende 2005 waren 15 Projektleitende für BPM tätig, Ende 2013 waren es 14 Projektleitende sowie rund 300 Stellenprozente für externe Projektleitende.*

### *Nähe zu Bewirtschaftung und strategischer Planung*

*Das Kerngeschäft des Bauprojektmanagements veränderte sich im Vergleich zum Hochbauamt wenig – neu war die enge Zusammenarbeit und die Abstimmung mit der Liegenschaftsabteilung IMO und der strategischen Planung IPE. Dieser Austausch brachte dem Baubereich mehr Nähe zur langfristigen Strategie und zum Betrieb der Gebäude, was sich positiv auf die Entwicklung der Bauprojekte auswirkte. Der erste Rahmenvertrag zwischen der Stadt und Stadtbauten Bern regelte ab 2006 die Leistungserbringung sowie die Kosten für die Flächen. Der Rahmenvertrag diente auch als Grundlage für den immer enger werdenden Austausch mit den Abteilungen IMO und IPE.*

### *Entwicklung Bausumme*

*Aufgrund der intensiven Arbeiten am Aufbau der neuen Organisation lag 2003 die Bausumme auf dem relativ tiefen Stand von 15 Mio. CHF. Bereits ab 2004 stiegen die baulichen Investitionen stark an. Um sich noch besser auf das Bauprojektmanagement konzentrieren zu können, wurde 2008 ein Rahmenvertrag mit rund 40 Architektur- und Ingenieurbüros abgeschlossen. Diese wurden mit Planerleistungen für kleinere und mittlere Instandhaltungs- und Instandsetzungsprojekte beauftragt. Die Massnahme führte 2009 zum hohen Investitionsvolumen von 63 Mio. CHF. Die Investitionen erreichten 2013 einen Höchststand, was unter anderem auf die hohe Zahl an Bestellungen aus den Jahren 2010/2011 zurückzuführen ist. (siehe S. 31).*

### *Unterhaltsrückstand*

*Obwohl seit der Anfangsphase von StaBe Anstrengungen unternommen wurden, den angestauten Unterhaltsrückstand aufzuarbeiten, konnte dieser bis 2009 nur wenig reduziert werden. Um dies zu ändern, wurden ab 2009 – zusätzlich zum Rahmenvertrag mit den Architektur- und Ingenieurbüros – acht externe Projektleitende zur Verstärkung verpflichtet. Eine 2012 durchgeführte Erhebung dokumentiert den Stand des Sanierungsbedarfs und zeigt auf, dass der Rückstand in den nächsten Jahren deutlich reduziert werden wird. 2012 befanden sich von total 54 Gebäuden in schlechtem Zustand (Gesamtwert: 172,5 Mio. CHF) 39 bereits in den Phasen Planung oder Realisierung, bei 5 Projekten standen politische Grundsatzentscheide offen und nur für 10 Projekte mit einem Gesamtwert von 3,5 Mio. CHF war die Strategie noch offen.*

### *Kostengenauigkeit und Instrumente*

*2009 wurde beim alten Bärengraben der neue tierfreundliche BärenPark am Aarehang eingeweiht. Für einmal war es StaBe wegen der aussergewöhnlich schwierigen Baugrundsituation nicht gelungen, die Baukosten einzuhalten. Es blieb bis zum Schluss das einzige Projekt von Stadtbauten Bern, bei dem die bewilligten Baukosten massgeblich überschritten wurden. In den elf Jahren seit der Gründung wurden rund 800 Bauvorhaben realisiert. Die Quote der Projekte mit Kreditüberschreitungen – vom Baukredit bis zum abgerechneten Projekt – lag unter 1%.*
*Der Geschäftsbereich Bauprojektmanagement bildet ab 2014 die neue Abteilung Hochbau Stadt Bern.*

→ | **Michael Althaus**
**a.i. Geschäftsbereichsleiter Bauprojektmanagement**

*«In den elf Jahren hat sich trotz oder vielleicht auch wegen der vielen Veränderungen bei StaBe eine von Solidarität und guter Zusammenarbeit geprägte Unternehmenskultur entwickelt. Für die neuen Abteilungen ISB und HSB werden sich neue Kulturen bilden.*

*Grosser Wert muss aus meiner Sicht auf den Erhalt der guten Zusammenarbeit gelegt werden. Dies macht nicht nur die tägliche Arbeit angenehmer, sondern ermöglicht auch die effiziente Erbringung unserer Dienstleistungen und ist damit auch für die Stadt gewinnbringend.»*

## Geschäftsbereich Immobilien- und Portfolioentwicklung

### Veränderungen in der Organisation

Per Februar 2013 wurde der Geschäftsbereich Immobilien- und Produktentwicklung mit der Abteilung Portfoliomanagement zum Bereich Immobilien- und Portfolioentwicklung zusammengeführt. Die Organisationseinheiten arbeiteten zu diesem Zeitpunkt bereits intensiv zusammen und teilten sich ein Gruppenbüro. Mit der organisatorischen Anpassung können die Wahrnehmung der eigentumsrechtlichen Portfolioaspekte und die strategische Immobilienplanung neu in ein und demselben Team umgesetzt werden.

### Analysen, Konzepte und Studien

| | |
|---|---|
| • Neue Raumbedürfnisse der Stadt | IPE hat 2013 insgesamt 13 Anmeldungen für neue Bedürfnisse bearbeitet und konkrete Lösungsstrategien aufgezeigt. Davon hat der Gemeinderat 7 Vorhaben mit einem Investitionsvolumen von 14,9 Mio. CHF zur Bestellung angemeldet. Der Neubau Entsorgungshof Schermen (12,4 Mio. CHF) wurde ausserordentlich durch den Gemeinderat bestellt. |
| • 14. Haushaltsanierungsprogramm, Teilprojekt Investitionen, Bereich Hochbau | Im Rahmen des 14. Haushaltsanierungsprogramms musste die Investitionsplanung mit einem Volumen von durchschnittlich ca. 100 Mio. CHF pro Jahr für 2015 und 2016 auf je 75 Mio. CHF und ab 2017 auf 51 Mio. CHF gekürzt werden. IPE hat dazu Vorschläge ausgearbeitet. |
| • Städtische Planungen | In verschiedenen städtischen Planungsarbeiten vertrat IPE die Eigentümerinteressen. Beispiele dafür sind: Spielplatzplanung, Hochwasserschutz, STEK-Wohnen, Masterplanung ARA, Gebietsentwicklung Gaswerkareal, Gebietsentwicklung Weissenbühl, Entwicklung Freiburgstrasse 121 und Entwicklung Jurastrasse 58 ff. |
| • Überarbeitung Konzept Infrastrukturstandorte | Zusammen mit den Nutzern von Tiefbauamt, Stadtgrün Bern, Entsorgung und Recycling Bern, Feuerwehr sowie mit Beteiligung des Stadtplanungsamtes und der Verkehrsplanung wurde das Konzept Infrastrukturstandorte aus dem Jahr 2010 überarbeitet. Das neue Konzept berücksichtigt alle Veränderungen der letzten drei Jahre sowie die neuen Bedürfnisse und Strategien der Nutzer. Es wurden neue Schwerpunkte festgelegt und die notwendigen Massnahmen definiert. |
| • Nutzungsstudie Hallenbad Hirschengraben | Das Hallenbad Hirschengraben ist sanierungsbedürftig. Mit einer Nutzungsstudie wurden verschiedene Lösungsszenarien miteinander verglichen. |
| • Machbarkeitsstudie Volksschule Marzili | Mit einer Machbarkeitsstudie wurden die städtebaulichen und die denkmalpflegerischen Bedingungen für eine Erweiterbarkeit der Volksschule auf dem Areal Marzili aufgezeigt. |

| | |
|---|---|
| • Strategie Raum- und Standortoptimierung RaSa | Eine Gesamtschau der Verwaltungsgebäude zuhanden von Gemeinderat und Stadtrat zeigt den Stand der Strategieumsetzung per 2013 auf. Das Optimierungspotenzial, das sich aus den Auswertungen von Flächen und Kosten pro Objekt ergibt, wird 2014 differenzierter ausgewiesen. |
| • Nutzungszuordnung Volksschulen Gäbelbach und Brünnen, Erwerb Gäbelhaus | Im Rahmen der Planung der Volksschule Brünnen werden im Auftrag des Gemeinderats verschiedene Nutzungsszenarien und -zuordnungen geprüft. Das Gäbelhaus wird als Standort der Tagesschule von der Kirchgemeinde erworben. Basisstufen sowie Schul- und Quartierbibliothek verbleiben in der Schulanlage Gäbelbach. Ab der dritten Klasse wird ausschliesslich in der Schule Brünnen unterrichtet. |

## *Geschäftsbereich Immobilien- und Portfolioentwicklung 2003 bis 2013*

*Immobilien- und Portfolioentwicklung (IPE) ist als Strategieabteilung von Stadtbauten Bern für die langfristige Entwicklung von Objekten und die Umsetzung der Nutzerbedürfnisse zuständig. Mit der Reorganisation 2005 und dem Abschluss der Arbeiten am Rahmenvertrag wurde der Geschäftsbereich Strategisches Immobilienmanagement (SIM) in Immobilien- und Produktentwicklung IPE umbenannt und der Mitarbeiterbestand von fünf auf drei Personen reduziert. Im Frühjahr 2013 vereinte sich (IPE) mit der Abteilung Portfoliomanagement (POM) zum Geschäftsbereich Immobilien- und Portfolioentwicklung. Damit war IPE für alle eigentumsrechtlichen Aspekte zuständig und nahm mit neu fünf Mitarbeitenden auch die Eigentümerrolle von Stadtbauten Bern wahr.*

### *Mietmodell und Rahmenvertrag*

*In der Aufbauphase von StaBe war der Geschäftsbereich Strategisches Immobilienmanagement (SIM) in erster Linie für die Erarbeitung des Mietmodells und des Rahmenvertrags verantwortlich, welche das Mietverhältnis zwischen StaBe und der Stadt regeln.*

*Dafür wurden Kalkulationsgrundlagen, Kosten- und Flächenstandards erarbeitet sowie die Hauptnutzflächenbasierte digitale Flächenerfassung auf CAD-Basis etabliert. Gemäss den Vorgaben der Eigentümerinnenstrategie der Stadt Bern wurden in einer nachhaltigen Finanzierungsstrategie Vorgaben für die Unterhalts- und Investitionsplanung sowie deren bilanztechnische Aktivierung erstellt.*

### *Portfolioentwicklung*

*Die konkrete Umsetzung der Portfolioentwicklung war die zweite Haupttätigkeit der Abteilung. Gemeinsam mit den Nutzerdirektionen wurden beispielsweise für Verwaltungs- oder Infrastrukturstandorte räumliche Gesamtstrategien entwickelt sowie Instrumente zur Schulraumplanung der Stadt Bern erarbeitet. Neue Kundenbedürfnisse wurden erfasst und zu Anmeldungen verarbeitet, die nach der Bestellung durch den Gemeinderat zu internen Aufträgen an die Geschäftsbereiche Bauprojektmanagement oder Immobilienmanagement verdichtet wurden.*

*An der Schnittstelle zwischen den Bedürfnissen der Nutzenden und der Umsetzung der Bedürfnisse in Projekten kam der Abteilung IPE eine Schlüsselrolle in der Zusammenarbeit mit den städtischen Direktionen zu. In dieser Funktion ist es IPE gelungen, bei den Kunden Vertrauen zu schaffen und diese kontinuierlich aufzubauen. Die gemeinsam erarbeiteten Konzepte zur Portfolioentwicklung werden auch über die Existenz von Stadtbauten Bern hinaus Gültigkeit behalten.*

*Ab 2014 ist IPE Teil des Bereichs Portfoliomanagement und Recht innerhalb der Abteilung Immobilien Stadt Bern.*

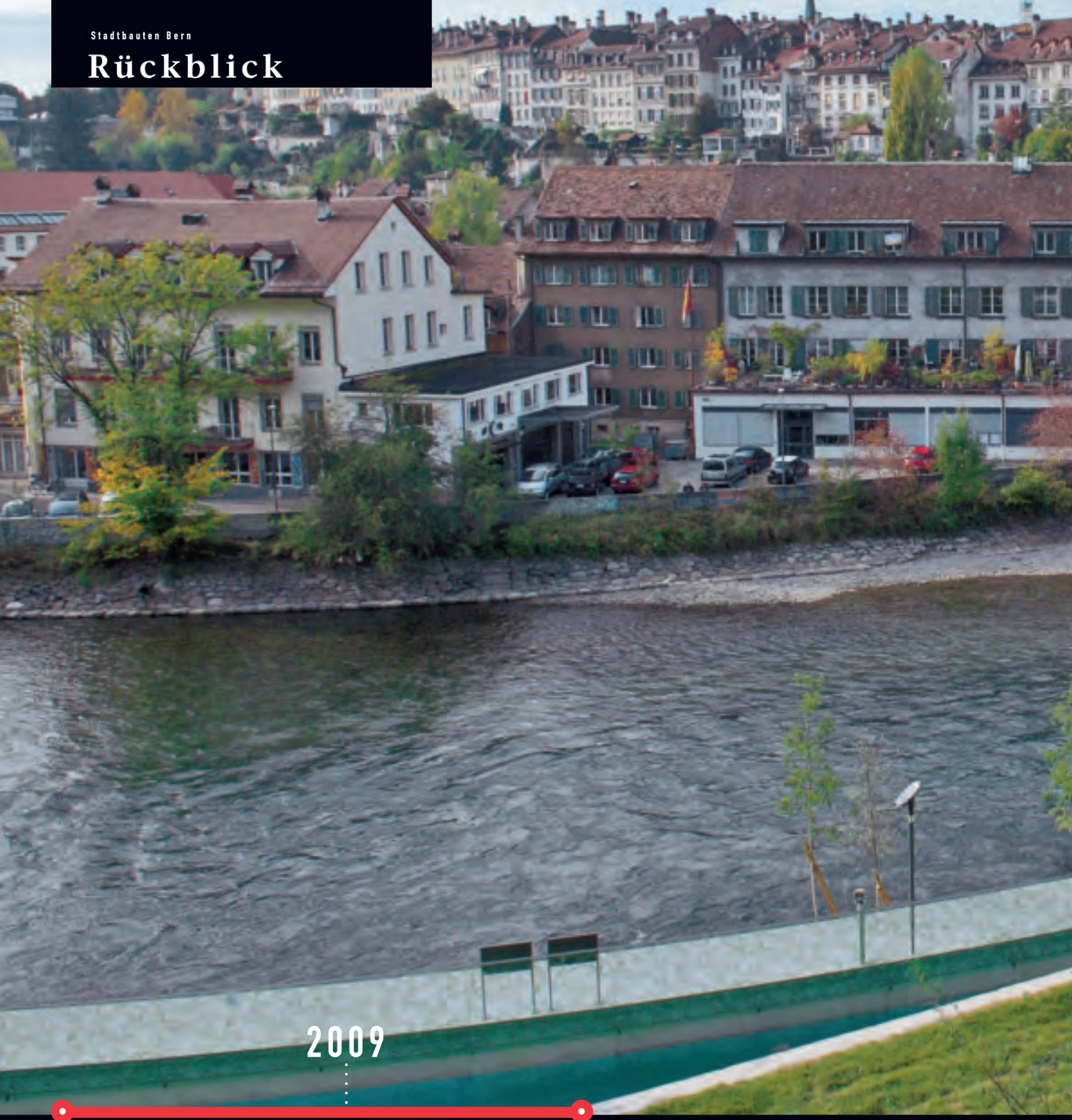
---

*«Als strategischer Planer hatte ich unter anderem die Aufgabe, Lösungsmöglichkeiten für die Bedürfnisse der städtischen Direktionen zu entwickeln. Der Prozess dazu musste zusammen mit den Nutzern erst erfunden werden. Die mit der Zeit eingespielte Zusammenarbeit war erfolgreich und für mich sehr befriedigend.*

*Ich persönlich bedaure die Rückführung von StaBe sehr. Leider hat man mit dem Versuch, sich stark von der Stadt abzugrenzen, und mit der Untergewichtung des Bauprojektmanagements auch selbst Argumente für die Rückführung geliefert.»*

→ | **Erwin Maurer**
**Strategischer Planer**

# Rückblick



2009

2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014

## BärenPark Bern

*Die Bärenhaltung mitten in Bern hat eine lange Tradition. Der alte Bärengraben ist viele Jahre lang das touristische Markenzeichen der Stadt. Mit einer Erweiterung des alten Bärengrabens soll die tiergerechte Bärenhaltung in Zukunft sichergestellt werden. Aus denkmalpflegerischen Gründen ist eine Anpassung des historischen Bärengrabens nicht möglich. Das aus einem internationalen Wettbewerb hervorgehende Siegerprojekt schlägt vor, das Freigehege in den Aarehang zu integrieren, wodurch dieses praktisch ohne Sicherheitszäune auskommt. Waldpartien und Wiesen sowie ein parallel zum Fluss verlaufendes Wasserbecken mit frischem Aarewasser ermöglichen es den Bären, ihr natürliches Verhalten auszuleben.*

*Der Baubeginn erfolgt im Januar 2008. Für die Realisierung des Bärenbads muss der bestehende Hang stark angeschnitten werden. Um die Stabilität des Geländes weiterhin zu gewährleisten, sind umfangreiche Sicherungsmassnahmen notwendig. Mit Mikropfählen wird der Hang von oben bis unten verdübelt, insgesamt werden über elf Kilometer Pfähle verbaut. Aufgrund des Mehraufwands kostet das Projekt schliesslich rund 20 Mio. CHF.*

*Im Oktober 2009 wird der BärenPark mit einem Fest eingeweiht. Die Bären fühlen sich im neuen Zuhause wohl: Nach dem ersten Winterschlaf im BärenPark präsentiert Bärin Björk im Frühling 2010 ihre beiden Jungen Ursina und Berna. Auch bei den Besucherinnen und Besuchern stösst der BärenPark auf Begeisterung. Bern hat ein neues, tiergerechtes Wahrzeichen erhalten.*

2010

2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014

# Sportanlage Bodenweid

*Die Sportanlage Bodenweid mit einem Fussballfeld, verschiedenen Trainingsfeldern, einer Leichtathletik-Rundbahn sowie einem Garderobengebäude und einer Turnhalle wird umgebaut. Aus der Leichtathletik-Rundbahn und dem Fussballfeld entstehen zwei neue Kunststoffrasenfelder. Diese sind im Vergleich zum Naturrasenfeld intensiver nutzbar und können auch in der Wintersaison bespielt werden. Gleichzeitig werden damit die stark belegten Sporthallen entlastet. Die Arbeiten beginnen im April 2009 und dauern rund ein Jahr. Die Kosten betragen knapp 4,2 Mio. CHF.*

*Der Umbau des Fussballfelds ist die erste Etappe eines mehrteiligen Projekts. Auf der Bodenweid sollen in Zukunft insgesamt vier Kunstrasenfelder mit Garderoben sowie der nötigen Infrastruktur Platz finden.*

2011

2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014

# Hallenbad Weyermannshaus

*1970 wurde das beliebte Weyermannshaus-Seelein Weyerli – ein Fischweiher und ehemaliges Ausgleichsbecken für den Stadtbach – um ein Hallenbad und eine Kunsteisbahn erweitert. Nachdem 1995 die Schwimmbadtechnik und das Schwimmbecken des Hallenbads saniert wurden, sind nun eine Erneuerung des Garderobentrakts sowie Anpassungen an geänderte Sicherheitsvorgaben und Kundenbedürfnisse notwendig. Mit dem Umbau werden der Eingangs- und der Garderobenbereich komplett neu gestaltet. Eine vergrösserte Saunalandschaft und ein Gymnastikraum ergänzen das bisherige Angebot des Schwimmbads. Die Gebäudehülle wird nach Minergie®-Standard gedämmt und mit einer Holzfassade verkleidet.*

*Um den Energiebedarf noch weiter zu reduzieren, wird zusätzlich eine Abwärmenutzung mit Wärmerückgewinnung installiert. Der Umbau dauert ein Jahr und kostet 9,8 Mio. CHF.*

**Geschäftstätigkeit der Tochterfirma SBS Stadtbauten Services AG**

Die Mitarbeitenden der Tochterfirma SBS Stadtbauten Services AG haben im Jahr 2013 in erster Linie Leistungen für die neue Abteilung Vorstudien und Wettbewerbe innerhalb des Bauprojektmanagements erbracht. Diese Abteilung wurde im Hinblick auf die Rückführung in die Stadtverwaltung neu geschaffen. Das Team von «Vorstudien und Wettbewerbe» hat die Arbeit im Frühling 2013 aufgenommen und Machbarkeitsstudien sowie Wettbewerbsverfahren von Stadtbauten Bern umgesetzt oder begleitet. Die 2013 getätigten Leistungen sind auf Seite 31 aufgeführt. Ab 2014 wird der Bereich Vorstudien und Wettbewerbe innerhalb von Hochbau Stadt Bern seine Dienstleistungen für alle städtischen Bauprojekte erbringen.

## Finanzielle Berichterstattung 2013
**Corporate Governance**

### Inhalt und Festsetzungsverfahren der Vergütungen
Die jeweiligen Vergütungen werden wie folgt festgelegt:

| Festsetzung der Vergütung durch den | |
|---|---|
| Gemeinderat | für Mitglieder des Verwaltungsrates von Stadtbauten Bern |
| Verwaltungsrat von Stadtbauten Bern | für Mitglieder des Verwaltungsrates von SBS Stadtbauten Services AG |
| Verwaltungsrat von Stadtbauten Bern | für Mitglieder der Geschäftsleitung von Stadtbauten Bern |
| Verwaltungsrat von SBS Stadtbauten Services AG | für Mitglieder der Geschäftsleitung von SBS Stadtbauten Services AG |

Die Vergütungen des Verwaltungsrates von Stadtbauten Bern umfassen eine Jahrespauschale sowie Sitzungsgelder pro Sitzung. Zudem wird ein definierter Stundenansatz für zusätzliche Tätigkeiten entrichtet, welche vom entsprechenden Mitglied unter Nachweis der Leistungen abzurechnen sind. Die Jahrespauschale und Sitzungsgelder des Gemeinderats* im Verwaltungsrat werden der Stadt Bern (Stadtkasse) überwiesen. Die Vergütungen des Verwaltungsrates von SBS Stadtbauten Services AG umfassen Sitzungsgelder pauschal pro Jahr.

Die Anstellungsbedingungen sowie die Vergütungen der Mitglieder der Geschäftsleitung richten sich nach dem Gesamtarbeitsvertrag.

### Vergütungen an die Mitglieder des Verwaltungsrates
Im Geschäftsjahr 2013 wurden an die Mitglieder des Verwaltungsrates folgende Vergütungen ausgerichtet:

| Stadtbauten Bern | | in CHF |
|---|---|---|
| Emmenegger Guy | Präsident des Verwaltungsrates seit 2011 | 30'800.– |
| Hayoz Barbara | Vizepräsidentin des Verwaltungsrates seit 2007 | 8'300.– |
| Schmidt Alexandre* | Mitglied des Verwaltungsrates seit 2013 | 7'300.– |
| Pfister Charles | Mitglied des Verwaltungsrates seit 2011 | 8'278.– |
| Rast Rudolf | Mitglied des Verwaltungsrates seit 2011 | 13'200.– |

| SBS Stadtbauten Services AG | | in CHF |
|---|---|---|
| Emmenegger Guy | Präsident des Verwaltungsrates seit 2011 | 600.– |
| Pfister Charles | Mitglied des Verwaltungsrates seit 2011 | 600.– |
| Haag Matthias | Mitglied des Verwaltungsrates seit 2012 | 300.– |

### Vergütungen an die Mitglieder der Geschäftsleitung
Im Geschäftsjahr 2013 wurden an die Mitglieder der Geschäftsleitung von Stadtbauten Bern und SBS Stadtbauten Services AG insgesamt CHF 904'420.– an Vergütungen ausgerichtet. Die höchste Vergütung wurde mit CHF 215'911.– an Markus Troller, stv. CEO, entrichtet. Massgebend für die Bestimmung dieses Betrages waren Bezüge (unter Einrechnung des Teuerungsausgleichs) ohne allfällige Aufwendungen nach Artikel 663b bis Absatz 2 Ziffer 8 OR, soweit diese den Einkauf von Beitragsjahren betreffen.

### Vergütungen an die ehemaligen Organmitglieder und/oder nahestehende Personen
Stadtbauten Bern und SBS Stadtbauten Services AG entrichteten im Geschäftsjahr 2013 keine Vergütungen an ehemalige Organmitglieder und/oder an Personen, die den Organmitgliedern nahestehen.

### Darlehen und Kredite
Stadtbauten Bern und SBS Stadtbauten Services AG gewährten im Geschäftsjahr 2013 keine Darlehen und Kredite an Organmitglieder oder an ihnen nahestehende Personen.

## *Tochtergesellschaft SBS Stadtbauten Services AG 2005 bis 2013*

*Die Tochtergesellschaft SBS Stadtbauten Services AG wurde im Dezember 2005 gegründet, um Geschäftsbeziehungen mit Organisationen pflegen zu können, die nicht eindeutig dem Gemeinwesen zuzuordnen sind. Dadurch konnten das Bauprojekt- und das Immobilienmanagement für Gemeinwesen und Nichtgemeinwesen betriebswirtschaftlich und strukturell klar getrennt werden. Die Dienstleistungen konzentrierten sich auf Organisationen, die im Interesse der Stadt Bern tätig sind oder an welchen die Stadt direkt beteiligt ist. Im Auftrag von Stadtbauten Bern wurden nebst Gesamtprojektleitungen schwerpunktmässig Machbarkeitsstudien und Wettbewerbe betreut.*

*Aufgrund der bauherrenseitigen Erfahrungen war SBS in der Lage, die Interessen der Auftraggeber rechtzeitig in die Projekte einfliessen zu lassen. So konnte sichergestellt werden, dass nebst den gestalterischen Aspekten auch die Anforderungen bezüglich Funktionalität, Wirtschaftlichkeit und Ökologie umgesetzt wurden. Die vergangenen acht Geschäftsjahre haben gezeigt, dass die Dienstleistungen von Stadtbauten Services AG bei verschiedenen stadtnahen Organisationen gefragt waren.*

*Ein weiteres Argument für die Gründung von SBS Stadtbauten Services AG war, dass StaBe im Fall einer direkten Leistungserbringung für Dritte auf all ihren Leistungen eine Mehrwertsteuer hätte bezahlen müssen. Durch die Auslagerung der Drittaufträge in eine Tochterfirma konnte die Mehrwertsteuerabgabe auf genau diese Leistungen beschränkt werden.*

*Nach der Rückführung von Stadtbauten Bern in die Stadtverwaltung werden ab 2014 die das Bauprojektmanagement betreffenden Dienstleistungen zugunsten der stadtnahen Organisationen durch Hochbau Stadt Bern und im Bereich Immobilienmanagement durch Immobilien Stadt Bern sichergestellt.*

*«Die enge Zusammenarbeit von Bau- und Immobilienfachleuten hat sich positiv auf die Pflege und Weiterentwicklung des wertvollen Gebäudebestandes im Verwaltungsvermögen ausgewirkt.*

*Dank dem langfristig angelegten Mietmodell wurden die Investitionsentscheide unter Berücksichtigung der gesamten Lebenszykluskosten gefällt. Ich persönlich habe das Geschäftsmodell Stadtbauten Bern als interessant und nachhaltig erlebt.»*

→ | Heinrich Sauter
Leiter Projektmanagement SBS

## Konsolidierte Bilanz 2013

| **Aktiven** in CHF 1'000 | **31.12.2013** | **31.12.2012** |
|---|---|---|
| Flüssige Mittel | 181 | 1'949 |
| Forderungen gegenüber Dritten | 2'108 | 2'949 |
| Wertberichtigung auf Forderungen | – 61 | – 61 |
| Forderungen (netto) | 2'047 | 2'888 |
| Übrige Forderungen/Vorschüsse | 12'796 | 12'169 |
| Vorräte | 215 | 184 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | 1'159 | 889 |
| **Total Umlaufvermögen** | **16'398** | **18'089** |
| Finanzanlagen | 2 | 2 |
| Immobilien | 517'595 | 444'472 |
| Unbebaute Grundstücke | 41'419 | 41'252 |
| Immobile Sachanlagen | 559'014 | 485'724 |
| Mobile Sachanlagen | 145 | 377 |
| **Total Anlagevermögen** | **559'161** | **486'103** |
| **Total Aktiven** | **575'559** | **504'192** |

| **Passiven** in CHF 1'000 | **31.12.2013** | **31.12.2012** |
|---|---|---|
| Verbindlichkeiten | 2'696 | 3'306 |
| Kontokorrent Stadt Bern | 93'612 | 31'792 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 17'553 | 17'078 |
| Passive Rechnungsabgrenzung | 34'047 | 21'430 |
| Rückstellungen | 19'861 | 18'806 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | 285'004 | 285'004 |
| **Total Fremdkapital** | **452'773** | **377'416** |
| | | |
| Dotationskapital | 84'592 | 84'592 |
| Gewinnvortrag/Verlustvortrag | 19'684 | 15'500 |
| Unternehmensergebnis | 18'510 | 26'684 |
| **Total Eigenkapital** | **122'786** | **126'776** |
| **Total Passiven** | **575'559** | **504'192** |

## Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz/Aktiven

### Flüssige Mittel
Die Flüssigen Mittel enthalten alle Kassen- und Postbestände per Bilanzstichtag.

### Forderungen/Wertberichtigung auf Forderungen
Die offenen Forderungen konnten per Berichtszeitpunkt um 29,1% gegenüber dem Vorjahr reduziert werden. Diese Abnahme ist hauptsächlich auf den Ausgleich von Subventionsforderungen für Bauprojekte zurückzuführen. Die Forderungen bestehen grösstenteils (67%) gegenüber Dritten und Stadtnahen Dritten.

Offene Forderungen gegenüber der Stadt Bern (Eigentümerin) werden nicht wertberichtigt. Das Delkredere-risiko bezogen auf Drittforderungen wurde mit 5,4% als ausreichend bewertet.

### Übrige Forderungen/Vorschüsse
Diese Bilanzposition beinhaltet mehrheitlich noch nicht abgerechnete Heiz- und Betriebskosten (HBK) des 2. Semesters 2013 gegenüber den Mieterinnen und Mietern. Die Heiz- und Betriebskostenabrechnung vom 1. Juli 2012 bis 30. Juni 2013 wurde im 3. Quartal 2013 erstellt.

### Vorräte
Hier sind Brennstoffvorräte sowie Brennstoffeinkäufe des 2. Semesters 2013 enthalten. Die Ablesungen und Verbuchungen des Brennstoffverbrauches erfolgen jeweils zum Abrechnungszeitpunkt der Heizkosten per 30. Juni eines Geschäftjahres.

### Aktive Rechnungsabgrenzung
Die Rechnungsabgrenzungen umfassen noch nicht in Rechnung gestellte Dienstleistungsforderungen, Versicherungsleistungen sowie abgegrenzte Subventionen für angefangene Arbeiten, welche gestützt auf das Forderungsprinzip aktiviert wurden.

### Immobile Sachanlagen
Im Berichtsjahr haben sich die Immobilen Sachanlagen wie folgt entwickelt:

| | in CHF 1'000 |
|---|---|
| **Buchwert per 01.01.2013** | **485'724** |
| Investitionen 2013 (Anlagen im Bau brutto) | 100'096 |
| Instandsetzungsanteile zulasten Erfolgsrechnung | – 12'275 |
| Instandhaltungsanteile zulasten Erfolgsrechnung | – 1'049 |
| Beiträge Dritter | – 4'028 |
| Aktivierte Investitionen | 82'744 |
| Käufe | 2'382 |
| Verkäufe (Buchwert) | – 167 |
| Wertberichtigungen | – 11'669 |
| **Buchwert per 31.12.2013** | **559'014** |

### Investitionen
Diese Position beinhaltet die im Berichtsjahr getätigten Investitionen (Anlagen im Bau). Seit dem 1. Januar 2006 wird eine Projektrechnung zur Abwicklung der Investitionsvorhaben mit einer Aktivierungspraxis nach betriebswirtschaftlichem und marktüblichem Vorgehen geführt. Das heisst, dass die Investitionskosten nicht nach Baufortschritt gemäss der Stadtrechnung, sondern erst nach Fertigstellung des Baus dem Anlagegut zugewiesen und entsprechend amortisiert werden.

## *Geschäftsbereich Finanzen, Personal und Support 2003 bis 2013*

*Die Abteilung Finanzen, Personal und Support (FPS) verstand sich als Dienstleisterin innerhalb der Organisation Stadtbauten Bern und unterstützte als zentrale Partnerin die operativen Fachabteilungen Bauprojektmanagement, Immobilien- und Portfolioentwicklung sowie Immobilienmanagement. FPS wurde mit dem Ziel aufgebaut, die Supportprozesse Finanzen, Controlling, Personal, IT und Infrastruktur zentral zu führen. Sämtliche Abläufe und Aufgaben mussten neu definiert und in Abstimmung mit den städtischen Fachstellen wie den Informatikdiensten, dem Personalamt und der Finanzverwaltung umgesetzt werden.*

### *Informatik*

*Die Informatikinfrastruktur musste den vielfältigen Aufgaben von StaBe entsprechend neu aufgebaut werden. In einer Evaluation wurde die Software Navision gewählt. Das Tool bildet eine Buchführung nach Aktienrecht ab und erfasst die Inhalte des Rahmenvertrags sowie Informationen zu Investitionen, laufender Rechnung und Immobilienportfolios systematisch. Als wichtige Teilprojekte folgten die Heiz- und Betriebskostenabrechnung, die Erfassung der Immobilienstammdaten, eine Anlagenbuchhaltung nach Objekten sowie eine Projektrechnung für die Abwicklung sämtlicher Investitionsvorhaben.*

### *Finanzinstrumente*

*In der Buchführung wurden eine Konsolidierung nach der angelsächsischen Purchase-Methode und eine Mittelflussrechnung eingeführt. Die Berichterstattung zuhanden der Geschäftsleitung, des Verwaltungsrats und des Gemeinderats konnte mit verschiedenen Instrumenten professionalisiert werden. Als Beispiele sind Balanced Scorecard (BSC), Geschäftsleitungsreports, Berichterstattung zu Budget, Hochrechnung und Jahresrechnung, eine Risikoanalyse sowie ein Internes Kontrollsystem (IKS) zu nennen.*

### *Personal*

*Die Personalprozesse wurden in Abstimmung mit dem neu ausgehandelten Gesamtarbeitsvertrag (mit Gültigkeit ab 1.1.2006) erarbeitet. Eine Zeit- und Leistungserfassung gewährleistete eine transparente Leistungsverrechnung nach Projekten. Weiter wurden Mitarbeiterbefragungen durchgeführt sowie eine Studie zur Lohngleichheit für gleichwertige Arbeit erstellt.*

*In der Phase der Rückführung haben FPS und im Speziellen der Bereich Informatik eine zentrale Rolle wahrgenommen. Ab 2014 werden die Aufgaben von FPS in der Abteilung Finanzen, Administration und IT innerhalb von Immobilien Stadt Bern sowie durch das städtische Personalamt wahrgenommen.*

*« Durch die Bildung des Geschäftsbereichs FPS wurden viele neue Aufgaben geschaffen und bestehende Prozesse professionalisiert. Dies führte dazu, dass unsere Arbeit innerhalb des Unternehmens auf grössere Akzeptanz stiess und die anderen Geschäftsbereiche uns als Dienstleister schätzen lernten.*

*Für mich persönlich brachte Stadtbauten Bern spannende Herausforderungen, wodurch ich viel Neues lernen und mich beruflich weiterentwickeln konnte. Meine Arbeit wurde unter anderem durch die eigenständige Buchführung wesentlich interessanter und vielfältiger.»*

→ | Bernadette Rohner
Sachbearbeiterin Controlling

## Käufe/Verkäufe

Im Berichtsjahr wurden folgende Käufe und Verkäufe getätigt:

- Käufe: Kunstrasenfelder des Stadions Neufeld
- Verkäufe: Freizeithaus Holenacker, Holenackerstrasse 21
  Feuerwehrweiher Flühli, Bern

## Wertberichtigungen

Das Anlagevermögen wird nach den für Aktiengesellschaften geltenden Vorschriften wertberichtigt. Die angewandten Abschreibungssätze entsprechen der Abschreibungsverordnung des Kantons Bern. Anlagen werden grundsätzlich linear mit 2% auf dem Anschaffungswert und überbewertete Liegenschaften ausserplanmässig abgeschrieben. Auf Grund und Boden werden, sofern keine Überbewertung besteht, keine Abschreibungen vorgenommen.

## Mobile Sachanlagen

Im Berichtsjahr wurden keine Investitionen in die Mobilen Sachanlagen getätigt. Die Investitionen des Jahres 2011 in das technische und funktionale Update der Kernapplikation Navision sowie in neue Computerarbeitsplätze werden linear abgeschrieben. Diese Investitionen weisen per Bilanzstichtag noch einen Buchwert von CHF 145 Tsd. aus.

## Erläuterungen zur konsolidierten Bilanz / Passiven

### Verbindlichkeiten
Diese Position beinhaltet die per Bilanzstichtag offenen Lieferantenschulden.

### Kontokorrent Stadt Bern
Hierbei handelt es sich einerseits um die von der Eigentümerin bereitgestellten Fremdmittel zur Finanzierung von getätigten Investitionen und andererseits um Verbindlichkeiten aus gegenseitigen Verrechnungen. Die Kontokorrentschuld erhöhte sich im Berichtsjahr aufgrund der hohen Investitionen in die Immobilen Sachanlagen um CHF 61'820 Tsd.

### Übrige Verbindlichkeiten
Im Wesentlichen werden hier die der Mieterschaft von Stadtbauten Bern für das 2. Semester 2013 in Rechnung gestellten Akontozahlungen für Heiz- und Betriebskosten (HBK) ausgewiesen.

### Passive Rechnungsabgrenzung
Die passiven Rechnungsabgrenzungen setzen sich einerseits aus klassischen Abgrenzungen und andererseits aus angefangenen Arbeiten im Zusammenhang mit Investitionen zusammen.

### Rückstellungen
Für feststehende Verpflichtungen und drohende Risiken werden Rückstellungen gebildet. Diese setzen sich per Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

- Rücklagen für die Ersatzinvestition des im Jahr 2008 verkauften Werkhofareals Brunnmatt Ost an der Schwarztorstrasse
- Zweckgebundene Unterhaltsrückstellungen zur Sicherung des langfristigen Werterhalts der Teilportfolios der Objektmiete
- Für allfällig eintretende Verpflichtungen, stammend aus der Durchführung von grossen und risikoreichen Bauprojekten, wurden Bauherren- und Eigentümerrisikorückstellungen gebildet

### Langfristige Verbindlichkeiten
Die langfristigen und verzinslichen Verbindlichkeiten weisen einen unveränderten Saldo von CHF 285 Tsd. aus.

### Eigenkapital
Das Eigenkapital setzt sich per Bilanzstichtag wie folgt zusammen:

| **Nachweis der Eigenkapitalveränderung** in CHF 1'000 | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| **Buchwert per 01.01.2013** | **126'776** | **120'538** |
| Gewinnausschüttung | – 22'500 | – 20'446 |
| Jahresgewinn | 18'510 | 26'684 |
| **Buchwert per 31.12.2013** | **122'786** | **126'776** |

## Konsolidierte Erfolgsrechnung 2013

| **Betriebsertrag** in CHF 1'000 | Rechnung 2013 | Rechnung 2012 | Abweichung |
|---|---|---|---|
| Mietertrag | 79'094 | 77'799 | 1'295 |
| Leerstandsaufwand | – 1'177 | – 649 | – 528 |
| Mietertrag (netto) | 77'917 | 77'150 | 767 |
| Dienstleistungsertrag | 1'454 | 1'428 | 26 |
| Ertrag Eigenleistungen | 2'230 | 2'247 | – 17 |
| Sonstiger Betriebsertrag | 162 | 139 | 23 |
| Gewinn aus Immobilienverkäufen | 1 | 677 | – 676 |
| **Total Betriebsertrag** | **81'764** | **81'641** | **123** |
| | | | |
| **Betriebsaufwand** | | | |
| Zumiete | – 9'055 | – 7'538 | – 1'517 |
| Baulicher Unterhalt | – 22'399 | – 18'042 | – 4'357 |
| Versicherungen/Gebühren/Steuern | – 1'033 | – 1'310 | 277 |
| Übrige Eigentümerlasten | – 952 | – 1'651 | 699 |
| Personalaufwand[1] | – 8'652 | – 7'994 | – 658 |
| Sonstiger Betriebsaufwand | – 3'291 | – 3'029 | – 262 |
| **Total Betriebsaufwand** | **– 45'382** | **– 39'564** | **– 5'818** |
| **Betriebsergebnis vor Zinsen und Abschreibungen (EBITDA)** | **36'382** | **42'077** | **– 5'695** |
| Abschreibungen | – 11'902 | – 10'917 | – 985 |
| **Betriebsergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)** | **24'480** | **31'160** | **– 6'680** |
| Finanzaufwand | – 5'995 | – 4'454 | – 1'541 |
| **Betriebsergebnis vor Steuern (EBT)** | **18'485** | **26'706** | **– 8'221** |
| | | | |
| Steueraufwand | – 1 | – 57 | 56 |
| | | | |
| a.o. Immobilienertrag | 58 | 35 | 23 |
| übriger a.o. Ertrag | 1 | 0 | 1 |
| Total a.o. Ertrag | 59 | 35 | 24 |
| | | | |
| a.o. Immobilienaufwand | – 23 | 0 | – 23 |
| übriger a.o. Aufwand | – 10 | 0 | – 10 |
| Total a.o. Aufwand | – 33 | 0 | – 33 |
| | | | |
| **Unternehmensergebnis** | **18'510** | **26'684** | **– 8'174** |

[1] Die Personalaufwendungen für Hauswartschaft und Fachkräfte Reinigung im Umfang von gegen 13'700'000 CHF werden seit 1.1.2006 über die in der Bilanz abgewickelte Heiz- und Betriebskostenabrechnung verbucht.

## Erläuterungen zur konsolidierten Erfolgsrechnung

Für das Geschäftsjahr 2013 wurde ein Unternehmensergebnis von 18,5 Mio. CHF realisiert. Folgende wesentliche Kosten- und Umsatzentwicklungen haben zu diesem Ergebnis geführt:

### Mietertrag

Die Zunahme des Mietertragsumsatzes gegenüber dem Vorjahr beträgt 1,7%. Die Veränderung ist hauptsächlich auf zusätzlichen Zumietertrag (Stützpunkt Sanitätspolizei, Murtenstrasse 111) zurückzuführen.

Der Leerstandsaufwand als Reduktion des Mietertrages beinhaltet den strukturellen Leerstand von schwer zu vermietenden Restflächen und konnte wiederum auf einem tiefen Niveau gehalten werden. Neu wurden die anfallenden Leerstandskosten infolge bevorstehender Sanierungen auch unter dieser Position berücksichtigt. Dies begründet die Zunahme von 0,5 Mio. CHF Leerstände während der Umbauzeit werden als übrige Eigentümerlasten betrachtet.

### Dienstleistungsertrag

Die Ertragssteigerung ist durch höheren Honorarertrag aus Heiz- und Betriebskosten, verursacht durch den kalten Winter 2012/2013, zu begründen.

### Gewinn aus Immobilienverkäufen

Im Berichtsjahr erfolgte der Verkauf Feuerwehrweiher Flühli, Parzelle 1886/VI.

### Zumiete

Die Mehrkosten sind hauptsächlich bedingt durch die neue Zumiete Stützpunkt Sanitätspolizei, Murtenstrasse 111.

### Baulicher Unterhalt

Die werterhaltenden und zugleich anteilsmässig die Erfolgsrechnung belastenden Instandsetzungsprojekte führen im Gesamtkontext des höheren Investitionsvolumens zu einem deutlich grösseren Aufwand im baulichen Unterhalt für Instandsetzungen.

### Übrige Eigentümerlasten

In dieser Kostenposition sind sämtliche übrigen Eigentümerlasten wie Umbauleerstände, Insertionskosten bei Leerständen, Expertisen und Gutachten bei Käufen und Verkäufen von Liegenschaften, Honorare für Fremdverwaltungen, Grundbuchgebühren usw. enthalten. Die Minderkosten begründen sich mit den wegfallenden Leerständen bevorstehender Sanierungen, die neu als Leerstandsaufwand verbucht werden.

### Versicherungen/Gebühren/Steuern

Der Minderaufwand begründet sich mit günstigeren Prämien bei der Gebäudeversicherung Bern (GVB) sowie dem Wegfall der letztjährigen, nachträglichen Besteuerung der Vorjahre von Liegenschaften mit einer Drittvermietung (Liegenschaftssteuer).

### Personalaufwendungen

Die Erhöhung beim Personalaufwand erklärt sich hauptsächlich mit der Auszahlung bzw. Abgrenzung von Mehrstunden aus zusätzlichen Projektarbeiten im Zusammenhang mit der Rückführung in die Stadtverwaltung.

### Finanz- und Abschreibungsaufwand

Die Zunahme beim Finanzaufwand und bei den Abschreibungen begründet sich mit dem umgesetzten Investitionsvolumen von 100,1 Mio. CHF.

2012

2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014

# Dampfzentrale Marzilistrasse

*Seit 25 Jahren ist die Dampfzentrale ein Zentrum für zeitgenössische Tanz- und Musikveranstaltungen. Die Idee, aus dem ehemaligen Dampfkraftwerk ein Kulturlokal zu machen, entstand während den Jugendunruhen in den 80er-Jahren. Heute ist die Dampfzentrale mit jährlich rund 250 Anlässen ein fester Bestandteil des kulturellen Lebens von Bern.*

*Das in die Jahre gekommene Gebäude muss erneuert werden. Die Technik entspricht nicht mehr den Anforderungen, die moderne Kulturveranstaltungen an ein Gebäude stellen. Auch neue Vorschriften bezüglich Personen- und Betriebssicherheit sowie Energieverbrauch können nicht eingehalten werden. Die Arbeiten werden zwischen 2009 und 2012 jeweils während der Sommerpause umgesetzt und kosten rund 3,3 Mio. CHF. Nach der Modernisierung präsentiert sich die Dampfzentrale trotz modernster Technik äusserlich kaum verändert – der industrielle Charme des Lokals wird gewahrt.*

# Rückblick

2013

2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014

## Herrenhaus Brünnen

*Das Herrenhaus im Brünnengut ist mit Baujahr 1678 eines der ältesten Gebäude im Westen der Stadt Bern. Nach verschiedenen Nutzungen in der Vergangenheit soll das denkmalgeschützte Herrenhaus in Zukunft als Tagesstätte für rund 90 Kinder und Jugendliche dienen. Damit entsteht die grösste TAGI der Stadt Bern.*

*Um das Gebäude in eine Tagesstätte umzubauen, wird die Raumabfolge neu gegliedert und es entstehen auf drei Geschossen Gruppenbereiche. Der alte Abortturm wird in ein Treppenhaus umgewandelt – so kann die notwendige zentrale Erschliessung mit minimalen Eingriffen in die historische Bausubstanz umgesetzt werden. Im Dachraum wird durch eine räumliche Neugliederung und zusätzliche Lichteinlässe ein neues Geschoss geschaffen. Der Umbau dauert 15 Monate und kostet ca. 4,4 Mio. CHF.*

*Die Bauarbeiten fördern spannende Entdeckungen zutage. In zahlreichen Schichten kommen Materialien und Stile aus verschiedensten Epochen zum Vorschein. So weit wie möglich werden sie freigelegt und erhalten. In der TAGI Brünnen sollen Kinder und Jugendliche die Geschichte des historischen Hauses erleben und selbst entdecken können.*

## Gewinnverwendung zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

Dem Verwaltungsrat von Stadtbauten Bern wurde der Jahresbericht zur konsolidierten Jahresrechnung, die Jahresrechnung 2013, die konsolidierte Jahresrechnung 2013 sowie die Gewinnverwendung gemäss nachstehender Aufstellung zur Genehmigung vorgelegt:

| Gewinnverwendung in CHF 1'000 | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| Gewinn-/Verlustvortrag | 19'684 | 15'500 |
| Jahresergebnis | 18'510 | 26'684 |
| **Saldo** | **38'194** | **42'184** |
| | | |
| Gewinnablieferung an die Stadt Bern | – 38'194 | – 22'500 |
| **Vortrag** | **0** | **19'684** |

Der Verwaltungsrat hat am 18. Februar 2014 ein Unternehmensergebnis von CHF 18'510 Tsd. sowie eine Gewinnablieferung im Umfang des Gewinnvortrages per 1. Januar 2013 und des erzielten Jahresergebnisses 2013 von CHF 38'194 Tsd. an die Stadt Bern beschlossen. Die konsolidierte Jahresrechnung 2013 sowie die Gewinnablieferung wurden vom Verwaltungsrat an die Stadt Bern zur abschliessenden Genehmigung durch den Gemeinderat überwiesen.

## Anhang zur konsolidierten Jahresrechnung 2013

### Grundlagen der Rechnungslegung/Bewertungsvorschriften

Die Rechnungslegung von Stadtbauten Bern und SBS Stadtbauten Services AG erfolgt nach den Vorschriften des schweizerischen Aktienrechts und nach anerkannten betriebswirtschaftlichen Grundsätzen.

### Buchführung

Gemäss Art. 26 und 27 des Stadtbauten-Reglements ist die Rechnung von Stadtbauten Bern nicht dem Finanzhaushaltsrecht der Gemeinden unterstellt, sondern nach den für Aktiengesellschaften geltenden Bilanzierungsvorschriften zu führen.

### Konsolidierungskreis/Konsolidierungsmethode

Der Konsolidierungskreis umfasst die Jahresrechnung von Stadtbauten Bern sowie die Jahresrechnung der Tochtergesellschaft SBS Stadtbauten Services AG mit einer 100%-Beteiligung. Die Kapitalkonsolidierung erfolgt nach der angelsächsischen Purchase-Methode. Aktiven und Passiven sowie allfällige Aufwendungen und Umsätze von Stadtbauten Bern und SBS Stadtbauten Services AG werden für die Konsolidierung gegenseitig verrechnet.

### Finanzierungsverhältnis

Der Fremdfinanzierungsgrad per Ende 2013 betrug 79% (Vorjahr 75%). Die Verzinsung der städtischen Fremdmittel richtet sich gemäss Stadtbauten-Reglement Art. 28 nach dem durchschnittlichen Selbstkostenzinssatz aller städtischen Fremdmittel. Der Zinssatz betrug im Berichtsjahr 2.61% (Vorjahr 2.55%).

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse zu vermerken, die in der Konzernrechnung 2013 der Stadt Bern berücksichtigt werden müssen.

### Brandversicherungswerte und Eventualverpflichtungen

| in CHF 1'000 | **31.12.2013** | **31.12.2012** |
|---|---|---|
| Brandversicherungswerte | 1'670'979 | 1'670'979 |
| Eventualverpflichtung gegenüber Vorsorgeeinrichtung (Deckungslücke) | 7'240 | 3'500 |

### Der Konsolidierungskreis umfasst folgende Gesellschaften

| in CHF 1'000 | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Stadtbauten Bern | Beteiligungsquote | – | Dotationskapital | 84'592 |
| SBS Stadtbauten Services AG | Beteiligungsquote | 100% | Aktienkapital | 100 |

### Angaben zur Durchführung einer Risikoanalyse

Die letztmals durchgeführte Risikobeurteilung erfolgte im 4. Quartal 2012. Die Top-Risiken wurden identifiziert und vom Verwaltungsrat im Dezember 2012 genehmigt. Die damals aufgrund der Risiken eingeleiteten Massnahmen sind grösstenteils umgesetzt. Infolge der beschlossenen Rückführung der Stadtbauten Bern in die Stadtverwaltung auf 1. Januar 2014 verzichten Verwaltungsrat und Geschäftsleitung auf die Durchführung einer weiteren Risikoanalyse.

Weitere Angaben gemäss OR Artikel 663b sind nicht erforderlich.

2013
2014

2003 2004 2005 2006 2007 2008 2009 2010 2011 2012 2013 2014

# Feuerwehrstützpunkt Forsthaus West

*Die Stadt Bern benötigt einen neuen Standort für die Berufsfeuerwehr. Der bisherige Stützpunkt an der Viktoriastrasse ist veraltet und zu klein. Zudem kann von dort aus nicht mehr jedes Ziel in der nach Westen gewachsenen Stadt Bern zeitgerecht erreicht werden. Eine Evaluation schlägt das Areal Forsthaus West als optimalen Standort vor. Das Bauprojekt des neuen Stützpunkts sieht einen mehrteiligen Gebäudekomplex mit einem Haupt-, einem Logistik- und einem Mehrzweckgebäude vor. Ein Übungsturm sowie eine Einstellhalle für die zweite Einsatzstaffel ergänzen den Bau. Um das im Wald gelegene Gelände für den Neubau der Energiezentrale des EWB und des neuen Feuerwehrstützpunkts baureif zu machen, muss das Land gerodet und der Nutzungszonenplan angepasst werden. Am 24. Februar 2008 nehmen die Bernerinnen und Berner den angepassten Zonenplan an und am 7. März 2010 genehmigt das Stimmvolk den Baukredit von 53,9 Mio. CHF deutlich mit 85,5% Jastimmen.*

*Der Spatenstich erfolgt im Juni 2012. Bereits Ende 2013 ist der Rohbau fertig. Bis im Herbst 2014 erfolgt der Innenausbau des Gebäudes, damit die Feuerwehr ihren neuen Stützpunkt ab 2015 nutzen kann.*

## Konsolidierte Mittelflussrechnung 2013

| in CHF 1'000 | 2013 | 2012 |
|---|---|---|
| **Unternehmensergebnis** | **18'510** | **26'684** |
| Abschreibungen | 11'902 | 10'917 |
| Zunahme Rückstellungen | 1'055 | 1'615 |
| Sonstiger fondsunwirksamer Erfolg | 0 | – 1 |
| Eigenleistungen für Investitionen | – 2'230 | – 2'247 |
| Gewinn aus Immobilienverkäufen | – 1 | – 677 |
| Veränderung Forderungen | 841 | – 449 |
| Veränderung Vorräte | – 32 | 122 |
| Veränderung übrige Forderungen/Aktive Rechnungsabgrenzung | – 886 | 5'534 |
| Abnahme Verbindlichkeiten | – 610 | – 814 |
| Zunahme übr. kurzfr. Verbindlichkeiten/Passive Rechnungsabgrenzung | 13'091 | 2'660 |
| **Geldzufluss aus Betriebstätigkeit (operativer Cashflow)** | **41'640** | **43'344** |
| | | |
| Investitionen (Anlagen in Bau) | – 82'744 | – 38'442 |
| Investitionen Immobilien | – 2'383 | – 1'715 |
| Investitionen Grundstücke | 0 | – 464 |
| Devestitionen Immobilien | 168 | 600 |
| Devestitionen Grundstücke | 0 | 177 |
| Eigenleistungen für Investitionen | 2'231 | 2'247 |
| **Geldabfluss aus Investitionstätigkeit** | **– 82'728** | **– 37'597** |
| | | |
| Aufnahme von Darlehen | 55'000 | 25'000 |
| Rückzahlung Darlehen | – 55'000 | – 25'000 |
| Veränderung Kontokorrent Stadt Bern | 61'820 | 14'413 |
| Gewinnausschüttung an Stadt Bern | – 22'500 | – 20'446 |
| **Geldabfluss aus Finanzierungstätigkeit** | **39'320** | **– 6'033** |
| **Veränderung Fonds Flüssige Mittel** | **– 1'768** | **– 286** |
| | | |
| Flüssige Mittel 01.01. | 1'949 | 2'235 |
| Flüssige Mittel 31.12. | 181 | 1'949 |
| **Veränderung Fonds Flüssige Mittel** | **– 1'768** | **– 286** |

### Erläuterungen zur konsolidierten Mittelflussrechnung

Per 31. Dezember 2013 beliefen sich die Flüssigen Mittel auf 0,2 Mio. CHF. Dies stellt gegenüber dem Vorjahr eine Abnahme von 1.7 Mio. CHF dar. Der operative Cashflow beträgt 41,6 Mio. CHF. Die Reduktion ist auf Veränderungen der Bilanzpositionen des Nettoumlaufvermögens und auf das tiefere Jahresergebnis als im Vorjahr zurückzuführen.

## Bericht der Revisionsstelle

über die Prüfung der konsolidierten Jahresrechnung 2013 der

**Stadtbauten Bern, Bern**
(umfassend die Zeitperiode vom 1.1. bis 31.12.2013)

Als Revisionsstelle haben wir die konsolidierte Jahresrechnung der Stadtbauten Bern, bestehend aus Bilanz, Erfolgsrechnung und Anhang, für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

### Verantwortung des Verwaltungsrates

Der Verwaltungsrat ist für die Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Verwaltungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

### Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die konsolidierte Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die konsolidierte Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der konsolidierten Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der konsolidierten Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung der konsolidierten Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber, um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der konsolidierten Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

## Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die konsolidierte Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr den gesetzlichen und reglementarischen Vorschriften.

In Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften und dem Schweizer Prüfungsstandard 890 bestätigen wir, dass ein gemäss den Vorgaben des Verwaltungsrates ausgestaltetes internes Kontrollsystem für die Aufstellung der Jahresrechnung existiert.

Wir empfehlen, die vorliegende konsolidierte Jahresrechnung 2013 mit einem Reingewinn von CHF 18'510'451.89 und einem ausgewiesenen Eigenkapital von CHF 122'786'377.81 zu genehmigen.

Bern, 30. Januar 2014
BDO AG

Thomas Stutz

Leitender Revisor
Zugelassener Revisionsexperte

Bernhard Remund

Zugelassener Revisionsexperte

Impressum

| | |
|---|---|
| Herausgeber | Stadtbauten Bern<br>Schwanengasse 10, CH-3000 Bern 14 |
| Redaktion | Nina Susedka, Stadtbauten Bern |
| Fotos | Christine Blaser, Bern<br>Alexander Gempeler, Bern<br>Kaspar Moos AG, Luzern<br>Guy Jost, Bern<br>Beat Schweizer, Bern |
| Konzept / Gestaltung | Urs Grünig, Bloom Identity, Bern<br>Beyeler Visuelle Kommunikation, Bern<br>Simon Tschachtli, Visual Interaction, Bern |
| Druck | RITZ AG Print und Media, Bern |

Stadtbauten Bern
Schwanengasse 10
Postfach
CH-3000 Bern 14
T +41 31 321 64 68
F +41 31 321 72 40
stadtbauten@bern.ch
www.stadtbauten-bern.ch