

**Interpellation Ueli Stückelberger (GFL)/Barbara Mühlheim (SP)/Martina Dvoracek (GB): 1 Jahr Stadtbauten Bern – alles auf Kurs oder Korrekturbedarf?**

Seit gut einem Jahr sind die Stadtbauten Bern (StaBe) in eine öffentlich-rechtliche Anstalt ausgegliedert. Das Fakt von jährlich 20 Mio. „Abschreibungsgewinnen“ und die Hoffnung bzw. Erwartung, damit endlich über genügend Mittel für einen guten Immobilienunterhalt zu verfügen, führten bei der Volksabstimmung zu einer eindeutigen Ja-Mehrheit.

Anlässlich der PBV-Sitzung vom 22. Januar 2004 tauchten betreffend Zuständigkeit in finanziellen Angelegenheiten von StaBe, Gemeinderat und Stadtrat diverse Fragen auf. Konkret ging es darum, ob es richtig ist, dass die StaBe in Eigenregie ein Bauprojekt von 800 000 Franken ausführt, das zwar auf eine überwiesene Motion zurückzuführen ist, wofür der Stadtrat aber nie einen entsprechenden Kredit gesprochen hat. Es stellten sich diverse Grundsatzfragen, die an der Sitzung weder seitens des Gemeinderats noch seitens der StaBe beantwortet werden konnten. Die Unterzeichnenden erachten es als wichtig, dass der Gemeinderat sich zu dieser Problematik offiziell vernehmen lässt.

Zudem ist es jetzt Zeit für eine erste Bilanz, ob sich die Vorschusslorbeeren bzw. -erwartungen bewahrheitet haben.

Aus diesen Gründen stellen die Unterzeichnenden dem Gemeinderat folgende Fragen:

1. Welche Haltung vertritt der Gemeinderat betreffend finanzielle Zuständigkeit der StaBe betr. überwiesene Vorstösse? Braucht es für solche Kredite keinen entsprechenden Stadtrats- bzw. Gemeinderatsbeschluss mehr? Wer trägt die politische Verantwortung solcher Projekte?
2. Erachtet der Gemeinderat die diesbezügliche heutige Praxis und Rechtslage als geglückt?
3. Ist gegenüber der StaBe die genügende politische Mitwirkung, Mitsprache und Mitentscheidung des Gemeinderats und des Stadtrats gewährleistet?
4. Wurde bzw. wird zur Ausgliederung eine Evaluation durchgeführt und Bericht erstattet? Wird der Evaluationsbericht dem Stadtrat zur Kenntnis gebracht? Wann?
5. Haben sich die damaligen Grundannahmen, insbesondere Abschreibungsgewinn, mehr Mittel für den Unterhalt, einfachere und kürzere Abläufe und dadurch Effizienz- und Effektivitätsgewinn, bestätigt? Welche ja, welche (eher) nicht? Weshalb?
6. Hat der Gemeinderat eine Eigentümerinnenstrategie und die StaBe eine Unternehmensstrategie ausgearbeitet? Werden diese dem Stadtrat zur Kenntnis gebracht?
7. Ganz konkret: Gibt es Projekte, die 2003 dank StaBe verwirklicht bzw. früher als geplant realisiert werden konnten? Welche?
8. Zum Personellen: Gibt es Erkenntnisse oder Befragungen betreffend die Zufriedenheit der Mitarbeitenden und der Kunden mit der StaBe? Wurde ein GAV abgeschlossen? Bezüglich Personalbedarf: Wie viele Mitarbeitende beschäftigt die StaBe heute? Kommt die StaBe damit mit gleich viel, weniger oder mehr Personal aus als vor der Ausgliederung? Weshalb?
9. Zur Beschaffungspolitik: Sollte die in der Vergangenheit bewährte Beschaffungspolitik der Stadt Bern nicht auch von StaBe weitergeführt werden (zwingende Anwendung des Beschaffungsreglements)?
10. Zu den Kosten: Dank Zentralisierung, kürzeren Abläufen und weniger Entscheidungsebenen ist davon auszugehen, dass sich die Kosten der Immobilienbewirtschaftung insgesamt dank StaBe reduziert haben. Trifft diese Annahme zu? Wenn ja, in welcher Höhe liegt die

Kostenreduktion? Wenn die Annahme nicht zutrifft: Weshalb und wo war/ist eine Kostensteigerung zu verzeichnen? Besteht Handlungsbedarf?

Laut Abstimmungsbotschaft führt die StaBe zu einer „nachhaltigen Reduktion der Raumkosten“? Kann diese heute bereits festgestellt und beziffert sowie für die Zukunft geschätzt werden?

11. Zu den Preisen und der Wettbewerbsfähigkeit: Können die Preise der StaBe als marktgerecht bezeichnet werden? Wie beurteilt der Gemeinderat die derzeitige Wettbewerbsfähigkeit der StaBe?
12. Zur Zukunft: Drängt sich von Seiten des Gemeinderats eine Kurskorrektur auf oder ist das StaBe-Schiff auf Kurs? Bestehen – längerfristig – bezüglich zukünftiger Positionierung der StaBe auf Seiten des Gemeinderats und/oder der StaBe Vorstellungen und Visionen? Ist geplant oder zumindest nicht ausgeschlossen, dass sich die StaBe mittel-/langfristig im freien Wettbewerb bewährt, also nicht mehr – wie heute – eine Monopolstellung einnimmt und vom Kontrahierungszwang der Verwaltung profitiert?

Bern, 19. Februar 2004

*Interpellation Ueli Stückelberger (GFL)/Barbara Mühlheim (SP)/Martina Dvoracek (GB), Margareta Klein-Meyer, Sabine Schärer, Sylvia Spring Hunziker, Raymond Anliker, Stefan Jordi, Miriam Schwarz, Andreas Krummen, Michael Aebersold, Rosmarie Okle Zimmermann, Béatrice Stucki, Liselotte Lüscher, Markus Lüthi, Rolf Schuler, Margrith Beyeler-Graf, Andreas Flückiger, Ruedi Keller, Guglielmo Grossi, Christof Berger, Christian Michel, Thomas Göttin, Michael Jordi, Natalie Imboden, Annemarie Sancar-Flückiger, Peter Blaser, Daniele Jenni, Doris Schneider*

## **Antwort des Gemeinderats**

### *Zu Frage 1:*

Die finanziellen Zuständigkeiten im Zusammenhang mit der öffentlich-rechtlichen Anstalt Stadtbauten Bern (StaBe) sind mit dem Inkrafttreten des Reglements der Stadtbauten Bern (StaBe-Reglement/StaBeR) auf 1. Januar 2003 klar geregelt worden: Artikel 13 StaBeR legt fest, dass der Verwaltungsrat die zur Erfüllung des Leistungsauftrags erforderlichen Ausgaben bis 2 Mio. Franken beschliessen kann. Der Gemeinderat seinerseits genehmigt entsprechende Ausgaben von 2 bis 7 Mio. Franken (Art. 20 Abs. 2 StaBeR) und der Stadtrat ist zuständig für alle Geschäfte über 7 Mio. Franken (Art. 21 StaBeR). Über den Kauf oder Verkauf von Liegenschaften bis zu einer Höhe von 7 Mio. Franken entscheidet in jedem Fall der Gemeinderat. Damit die StaBe als Unternehmen effizient und kostengünstig arbeiten kann, ist die heutige Praxis der Kompetenzdelegation beizubehalten.

Zu dem in der Interpellation konkret erwähnten Fall nimmt der Gemeinderat wie folgt Stellung: Der Stadtrat hat am 22. Februar 2001 eine Motion überwiesen, die den Bau einer Abdankungshalle auf dem Friedhof Bümpliz fordert. Der Gemeinderat hat in der Folge der Verwaltungsabteilung Stadtbauten (ehemals Hochbauamt) den Auftrag erteilt, diesen verbindlichen Auftrag auszuführen und noch im Dezember 2001 einen Projektierungskredit in der Höhe von Fr. 117 000.00 bewilligt. Im Frühjahr 2002 wurde ein Wettbewerb ausgeschrieben. Aus der Jurierung ging ein Siegerprojekt hervor, doch wurde dessen Weiterbearbeitung durch ein Beschwerdeverfahren der Mitbewerbenden verzögert. Dieser Umstand führte dazu, dass das Bauprojekt erst nach der Ausgliederung der Stadtbauten in die öffentlich-rechtliche Anstalt StaBe erarbeitet werden konnte. Am 15. September 2003, also rund 9 Monate nach Inkraft-

treten der neuen finanziellen Zuständigkeitsordnung, bewilligte der Verwaltungsrat einen Baukredit von Fr. 807 000.00.

Gemäss StaBeR tritt die Stadt (Direktionen) gegenüber der StaBe grundsätzlich als Bestellerin auf und trägt damit auch die politische Verantwortung. Im konkreten Fall wurde der generelle Auftrag des Stadtrats an den Gemeinderat, nämlich eine Abdankungshalle zu erstellen, erfüllt. Aus den vorerwähnten Kompetenzgründen allerdings konnte der konkrete Auftrag, welcher dahin gehend lautete, dass dem Stadtrat eine Kreditvorlage für den Bau einer Abdankungshalle in Bümpliz vorzulegen sei, nicht im Wortlaut erfüllt werden.

*Zu Frage 2:*

Derartig tief greifende Strukturänderungen wie diejenige der Ausgliederung der StaBe sind stets mit weit reichenden Umstellungen, gerade in den Bereichen Finanzen, Personal, Kommunikation und Abläufen verbunden. Unter der Berücksichtigung dieser Aspekte hat die StaBe aus Sicht des Gemeinderats die Startphase zufrieden stellend gemeistert. Verbesserungen und Optimierungen sind sicher nötig. Der Gemeinderat sieht jedoch keinen Anlass und es wäre verfrüht, die geltende Regelung und Praxis bereits wieder zu ändern.

Die Rechtslage i.S. finanzieller Zuständigkeiten ist nach Auffassung des Gemeinderats ebenfalls klar, vgl. dazu Ausführungen zu Frage 1.

*Zu Frage 3:*

Der Erlass des StaBeR beinhaltet zweifelsohne eine Einschränkung der bisherigen politischen Mitwirkungs-, Mitsprache- und Mitentscheidungsmöglichkeiten von Gemeinderat und Stadtrat. Der Souverän hat dieser Kompetenzregelung grossmehrheitlich zugestimmt. Zum heutigen Zeitpunkt hat der Gemeinderat keinen Grund, an seinen politischen Mitwirkungs-, Mitsprache- und Mitentscheidungsmöglichkeiten etwas zu ändern; über diejenigen des Stadtrats kann und will er nicht befinden. Darüber hat das Parlament selbst zu urteilen.

Die Mitwirkungs- und Mitsprachemöglichkeiten von Gemeinderat und Stadtrat sind im StaBeR festgehalten. Gemäss Artikel 21 StaBeR hat der Stadtrat nur Kompetenzen in finanzieller Hinsicht. Zusätzlich werden ihm vom Gemeinderat der Geschäftsbericht mit Jahresrechnung und Gewinnverwendung, das Budget des folgenden Jahres sowie eine detaillierte Investitions- und Finanzplanung zur Kenntnis gebracht. Die zuständige stadträtliche Kommission kann zusätzliche Unterlagen anfordern und Sachverständige oder Mitglieder des Verwaltungsrats anhören.

Der Gemeinderat, in seiner Funktion als Aufsichtsorgan, hat weitergehende Rechte. Sie sind in Artikel 20 StaBeR aufgeführt. Zudem hat er anfangs 2004 eine Eigentümerinnenstrategie verabschiedet, in welcher die strategischen Ziele des Gemeinderats für die StaBe festgelegt sind. Die Eigentümerinnenstrategie präzisiert und konkretisiert das StaBeR. Weiter soll in einem Rahmenvertrag, den er noch im Verlauf dieses Jahres mit der StaBe abschliessen wird, die Erfüllung des Leistungsvertrags näher geregelt werden. Schliesslich kann er Weisungen erlassen, wenn der Leistungsauftrag unzureichend erfüllt wird.

*Zu Frage 4:*

Nein, es wurde keine Evaluation durchgeführt und es ist vorläufig auch keine geplant. Eine Evaluation ist zudem erst dann sinnvoll, wenn die Neuordnung voll greift, d.h. wenn die im StaBeR festgelegte Übergangsfrist abgelaufen ist und die objektbezogenen Mietverträge ab 2006 in Kraft getreten sind.

*Zu Frage 5:*

Die StaBe befindet sich im Moment in der reglementarisch festgelegten dreijährigen Übergangsphase (bis 31.12.2005). Zur Zeit werden in einem internen Organisationsentwicklungsprojekt die Abläufe und Prozesse optimiert bzw. auf die Bedürfnisse der Stadt Bern als Hauptkundin ausgerichtet.

Bereits nach Ablauf des ersten Geschäftsjahres kann jedoch festgestellt werden, dass die Stadt ihre Abschreibungskosten infolge höherer Übertragungswerte um mehr als 25 Mio. Franken hat reduzieren können.

Das in der Gründungsbilanz ausgewiesene Liegenschaftsportefeuille im Buchwert von 232 Mio. Franken wurde durch die Übertragung von zusätzlichen Liegenschaften wertmässig während des Jahres 2003 um mehr als 25 Mio. Franken erhöht. Die Mieterträge wurden infolge der während der Übergangsphase „eingefrorenen Mieten“ nicht angepasst, so dass konsequenterweise das Ziel eines Reingewinns in der Höhe von 4,5 Mio. Franken nicht erreicht werden konnte. Die Detailerläuterungen finden sich in den Erklärungen zum Jahresabschluss, die der BAK am 10. Mai 2003 zusammen mit der Bilanz und der Erfolgsrechnung übergeben wurden.

Die Stadt hat mehr Zinsen erhalten, so dass ihre Einsparungen per Saldo höher waren als die angestrebten 20 Mio. Franken.

Zum Unterhalt: Durch die reduzierten Abschreibungssätze konnten bereits im Jahr 2003 rund 5 Mio. Franken mehr für Unterhaltsarbeiten aufgebracht werden.

Zu den Abläufen: Die administrativen Abläufe gestalten sich zur Zeit eher komplizierter und aufwändiger. Dies ist jedoch in der Startphase von Veränderungsprozessen üblich. Der Gemeinderat ist überzeugt, dass sich das Zusammenspiel zwischen StaBe, Direktionen und Gemeinderat etablieren wird und sich spätestens mit Ablauf der Übergangsphase auch die administrativen Abläufe wieder vereinfachen werden.

*Zu Frage 6:*

Der Gemeinderat hat die Eigentümerinnenstrategie für die StaBe am 28. Januar 2004 verabschiedet. Diese wurde der zuständigen stadträtlichen Kommission (BAK) am 10. Mai 2004 zur Kenntnis gebracht.

Der Verwaltungsrat StaBe prüft gegenwärtig, ob zu der heutigen Eigentümerinnenstrategie noch eine Unternehmensstrategie ausgearbeitet werden soll.

*Zu Frage 7:*

Das Jahr 2003 war das erste Jahr der StaBe und das erste Jahr einer 3jährigen Übergangsphase. Daher wurden in erster Linie Projekte realisiert, die noch vor der Ausgliederung in die Wege geleitet worden sind. Konkrete Beispiele für grössere Projekte, die dank der Ausgliederung der StaBe verwirklicht resp. früher als geplant realisiert worden sind, können im heutigen Zeitpunkt nicht aufgeführt werden.

Kleinere Projekte, die in der Kompetenz der Geschäftsleitung oder des Verwaltungsrats liegen (unter 2 Mio. Franken) konnten dagegen schneller ausgeführt werden, so z.B. die Sanierung der Aussenmauer des Schosshaldenfriedhofs oder die Sanierung der Turnhalle Breitenrain.

*Zu Frage 8:*

Im ersten Geschäftsjahr wurden keine Erhebungen betreffend Kunden- und Mitarbeitendenzufriedenheit durchgeführt. Bei einzelnen Projekten werden im Rahmen des Projektablaufs selbstverständlich die Feedbacks der Kunden eingeholt, so z.B. mit halbjährlichen Kundenbefragungen. Sobald der Rahmenvertrag mit der Stadt Bern abgeschlossen ist und damit der

Leistungsumfang resp. die Bemessungsgrössen bekannt sind, ist eine integrale Befragung geplant.

Der für die Zukunft benötigte Personalbestand der StaBe wird zur Zeit im Organisationsentwicklungsprozess nach branchenüblichen Standards ermittelt. Dazu gilt es festzuhalten, dass die Aufgaben der StaBe-Mitarbeitenden heute in wesentlichen Teilen nicht mehr mit den Aufgaben der ehemaligen Verwaltungseinheiten übereinstimmen. Daher ist ein Vergleich mit dem früheren Personalbestand wenig aussagekräftig.

Der genaue Personalbestand der StaBe kann auf Grund des z.T. im Stundenlohn beschäftigten Reinigungspersonals, das nicht regelmässig, sondern nur sporadisch eingesetzt wird, nur als Zirkawert angegeben werden. Die StaBe beschäftigte Ende Juni 2004 ca. 500 Mitarbeitende (inkl. 5 Lehrlinge und inkl. ca. 350 Teilzeitmitarbeitende im Reinigungsbereich). In dieser Zahl ist das sporadisch eingesetzte Reinigungspersonal nicht berücksichtigt.

Dies entspricht dem gleichen Personalbestand wie ihn die Verwaltungsabteilung Stadtbauten vor der Ausgliederung hatte, nachdem das Hochbauamt (ca. 37 Mitarbeitende) und die Gebäudebewirtschaftung per 1.1.2001 zusammengelegt worden waren.

#### *Zu Frage 9:*

Der Verwaltungsrat StaBe hat bereits im Jahr 2003 beschlossen, die Beschaffungen gegen Verrechnung über das städtische Beschaffungsbüro abzuwickeln und sie der städt. Beschaffungskommission zu unterbreiten.

#### *Zu Frage 10:*

Eine Gesamtbeurteilung kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht vorgenommen werden, da sich die StaBe immer noch in der Übergangsphase befindet und die objektbezogenen Mietverträge noch nicht abgeschlossen sind. Erst nach Implementierung des Rahmenvertrags lassen sich schlüssige Aussagen über die Kostenentwicklung erarbeiten. Die Immobilienbewirtschaftungskosten hängen zum grössten Teil von der von den Kundinnen und Kunden beanspruchten Fläche und von den definierten Bewirtschaftungsstandards ab. Die Mengen und Standards werden im Rahmenvertrag definiert.

In einzelnen Teilbereichen konnten jedoch bereits heute markante Kosteneinsparungen realisiert werden. So etwa beim koordinierten Einsatz der Hauswarte in den Verwaltungsgebäuden, bei den Abschreibungskosten der Stadt Bern und bei einzelnen Zumieten (Stadtplanungsamt).

#### *Zu Frage 11:*

Die Preisgestaltung der StaBe richtet sich bezüglich der Mieten nach den Vorgaben des Mietmodells, d.h., dass für marktgängige Objekte – wie etwa die Verwaltungsgebäude – Marktmieten, für nicht marktgängige Objekte Kostenmieten vereinbart werden. Dienstleistungen werden zu branchenüblichen, also zu marktgängigen Preisen verrechnet. Eine Ausnahme bilden die Reinigungsdienstleistungen, die aus lohn- und personalpolitischen Gründen keinen Marktpreisvergleich zulassen.

Die Wettbewerbsfähigkeit der StaBe kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht beurteilt werden, dies wird erst nach Abschluss der Übergangsphase möglich sein.

#### *Zu Frage 12:*

Gestützt auf eine Aussprache mit dem Verwaltungsrat StaBe von Ende April 2004 hat der Gemeinderat am 26. Mai 2004 eine Arbeitsgruppe eingesetzt, welche sich mit offenen Fragen wie Finanzierung des Unterhaltsnachholbedarfs, Kalkulation der Mietzinse ab 2006 etc. befasst und dem Gemeinderat Massnahmenvorschläge unterbreiten wird. Diese Massnahmen

werden direkten Einfluss auf bestehende Strategien insbesondere betr. Unterhalt haben, wo drei mögliche Szenarien erarbeitet worden sind.

Bezüglich der Wettbewerbsfähigkeit sei auf die Antwort zu Frage 11 verwiesen. Der Kontrahierungszwang schliesslich ist Grundlage des Leistungsauftrags, den der Stadtrat der StaBe erteilt hat und der im StaBeR explizit festgehalten ist.

Die StaBe ist gemäss Zweckartikel (Art. 1 StaBeR) in erster Linie dafür verantwortlich, die Raumbedürfnisse der Verwaltung zu befriedigen. Im Gegenzug hat die Stadt die Verpflichtung, ihre Raumbedürfnisse ausschliesslich bei der StaBe zu decken. Sie kann ihre Leistungen auch Dritten anbieten (Art. 6 StaBeR). Eine Kursänderung drängt sich zum heutigen Zeitpunkt nicht auf.

Bern, 25. August 2004

Der Gemeinderat