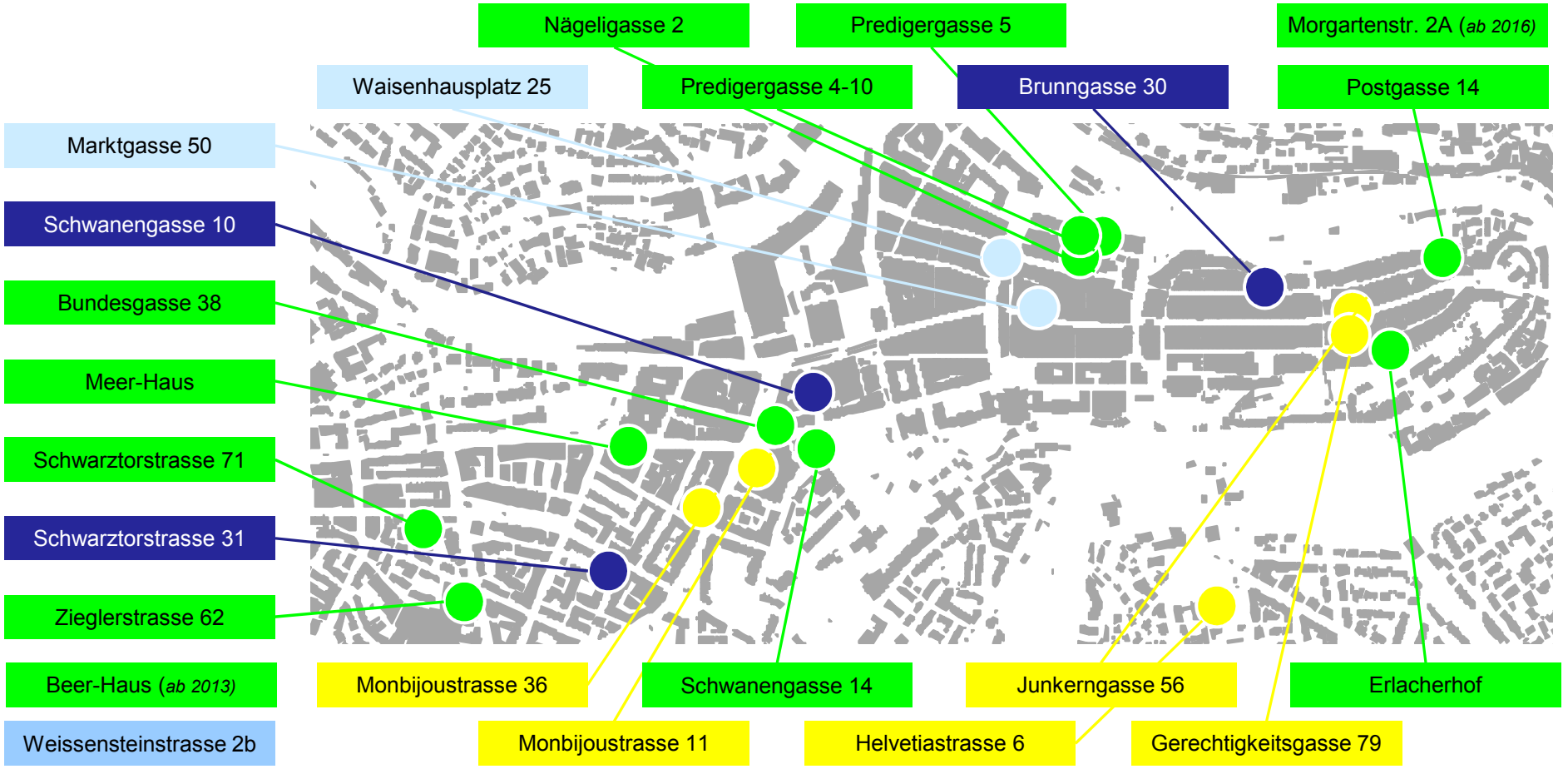
Beilagenverzeichnis

Folie 1 Standorte und Standortkonzentration Einleitung
Folie 2 Geschossflächen 2013 / 2016 je Objekt
Folie 3 Arbeitsplätze 2013 / 2016 je Standort
Folie 4 Nutzungsintensität m^2 HNF je Arbeitsplatz
Folie 5 Kosten je Arbeitsplatz
Folie 6 Belegung und Rochaden
Folie 7 Investitionen / Mieterausbauten je Objekt 2009 – 2016
Folie 8 Investitionen 2008 – 2016 je Objekt und Arbeitsplatz

Anhang 1 Chronologie Standortoptimierung
Anhang 2 Daten
Anhang 3 Anmerkungen je Objekt
Anhang 4 Definitionen

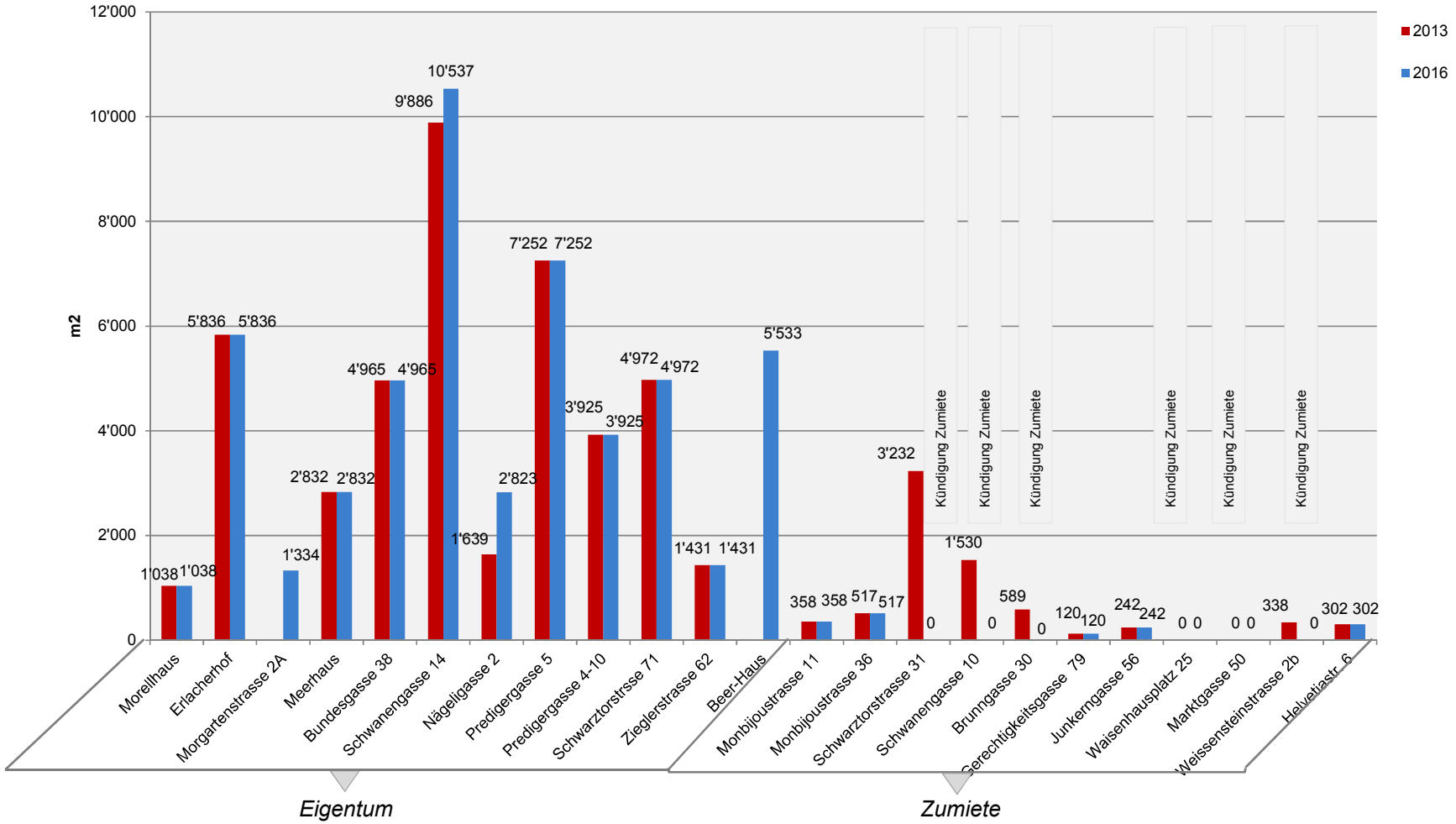
Folie 1 Standorte und Standortkonzentration Verwaltungsbauten



Legende Eigentum | Zumiete | Zumiete bis 2013 | Zumiete bis 2014 | Zumiete bis 2015

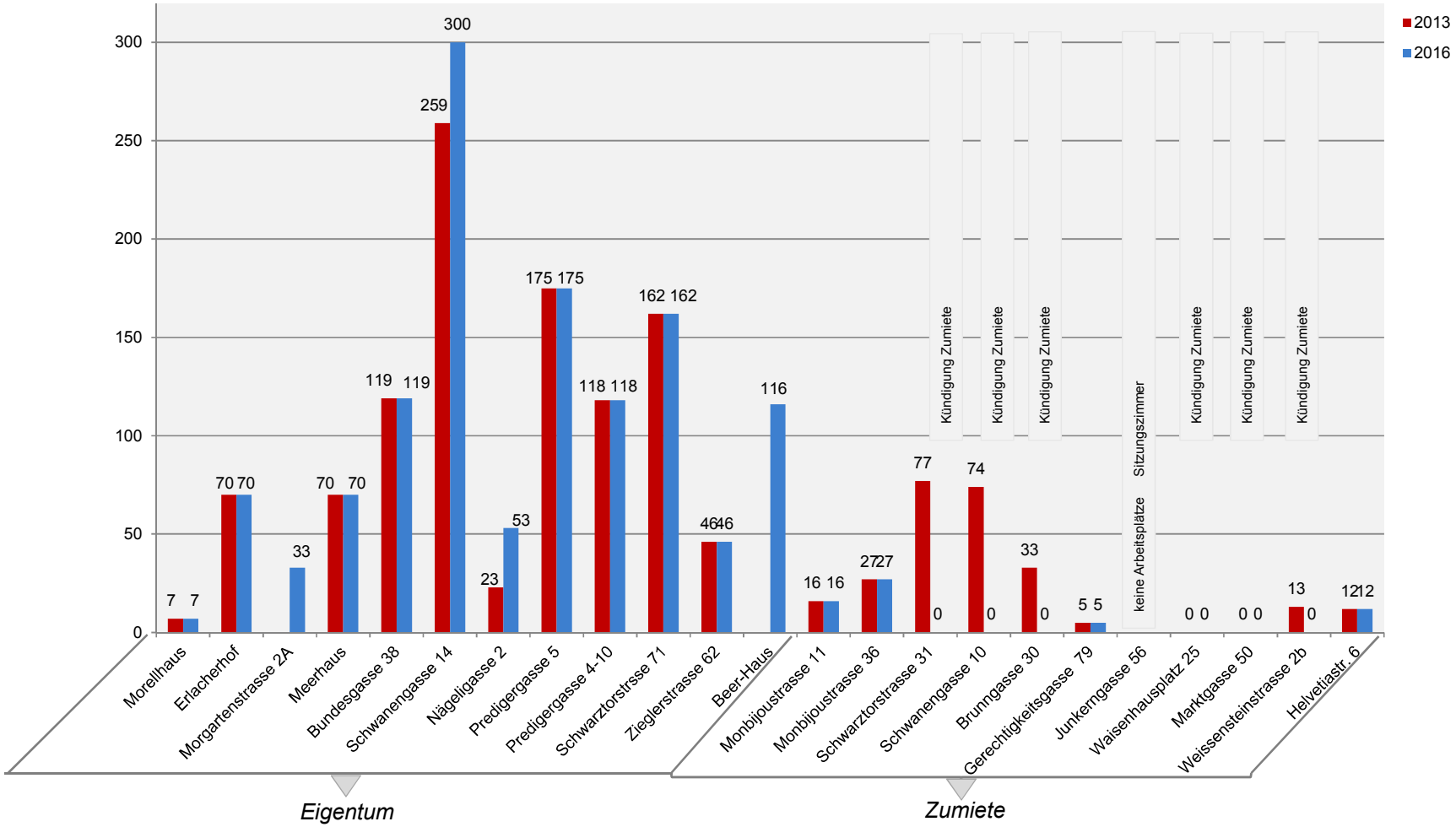
Folie 2 Geschossflächen Büronutzung 2013 / 2016 je Objekt

2013 51'004 m² Geschossfläche **2016 54'018 m² Geschossfläche**



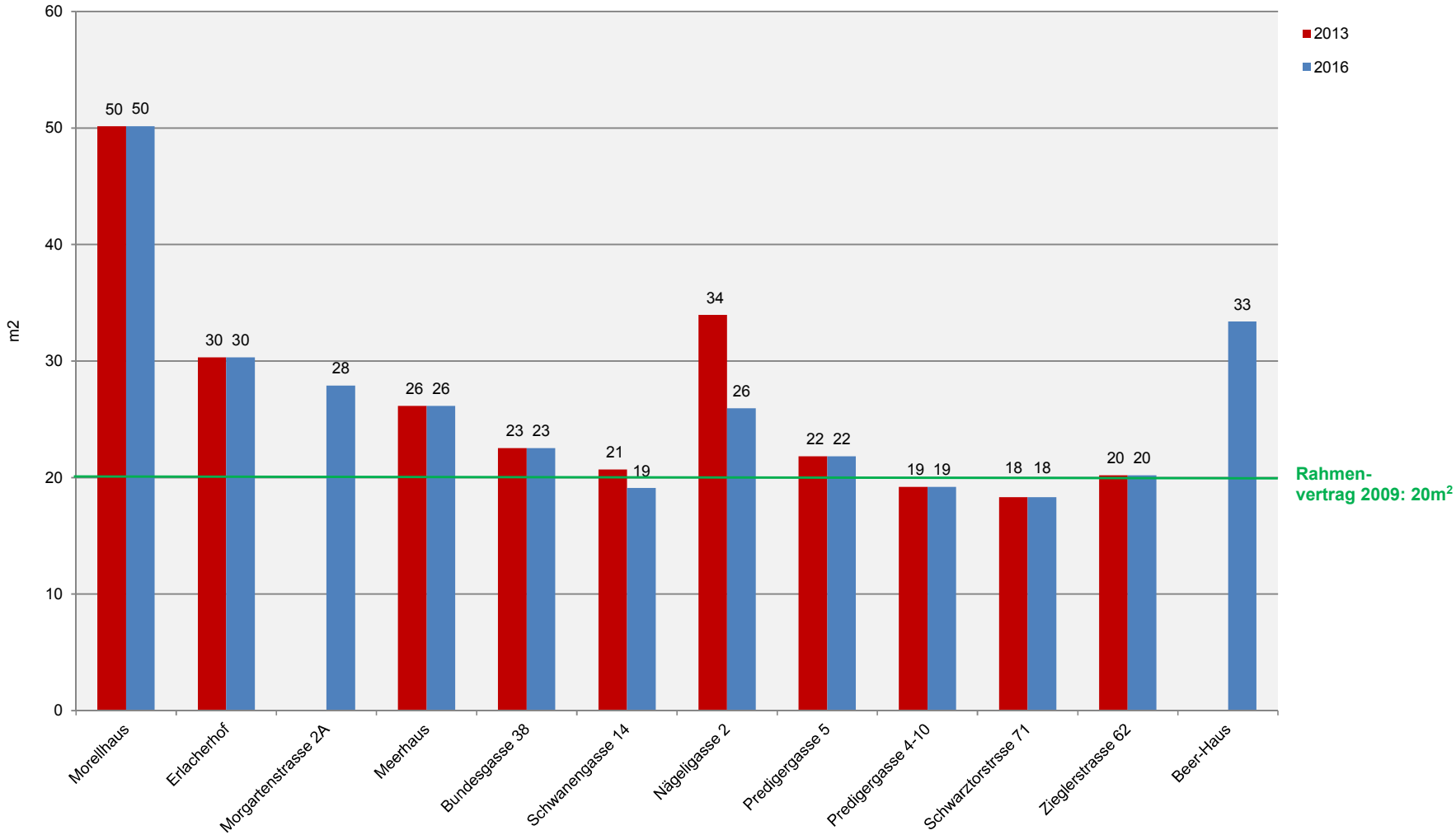
Folie 3 Arbeitsplätze 2013 / 2016 je Standort

2012 1'306 Arbeitsplätze (Erhebung Februar 2013) 2016 1'329 Arbeitsplätze



Folie 4 Nutzungsintensität m² HNF je Arbeitsplatz exkl. Zumieten

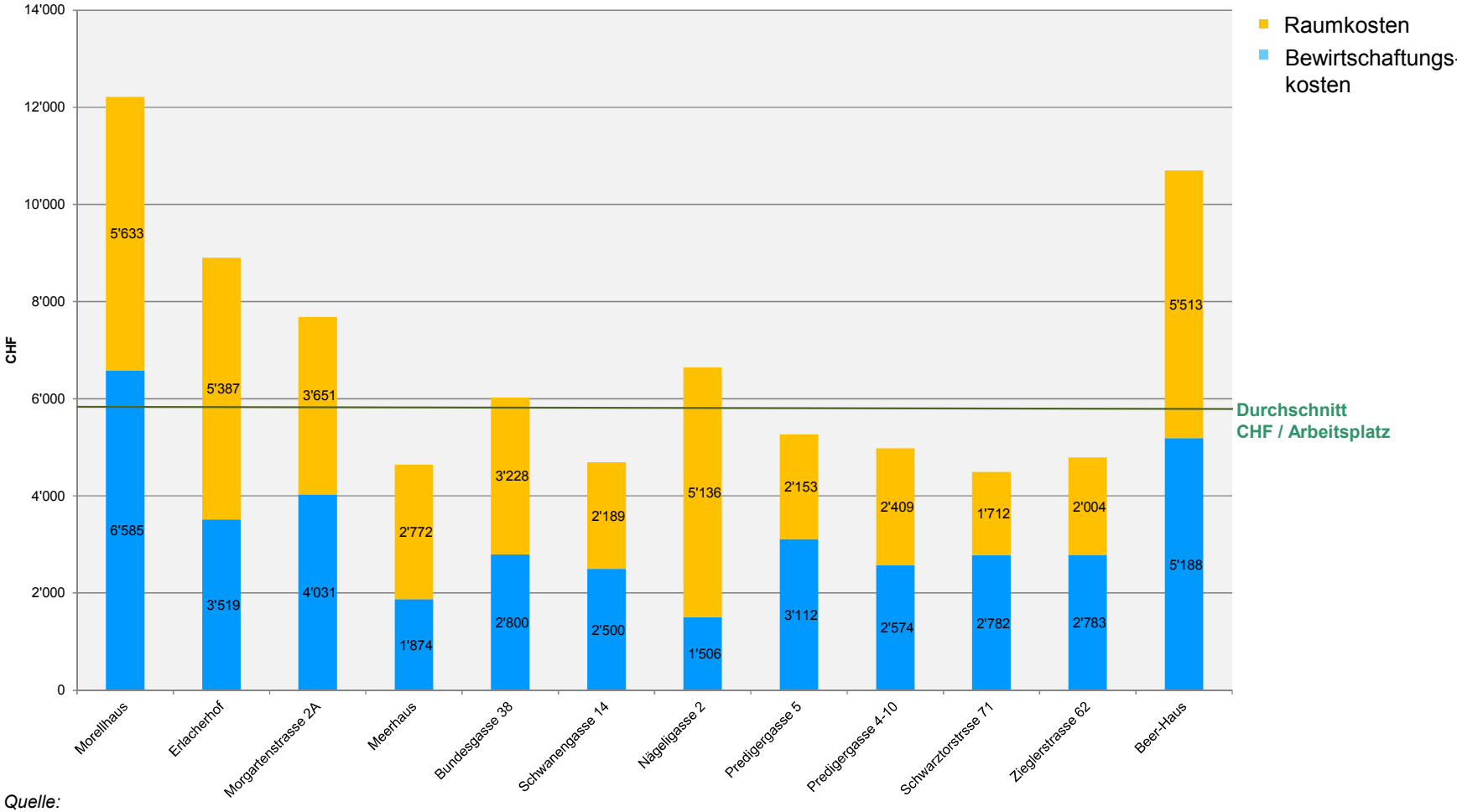
(bei Zumieten besteht keine Einflussmöglichkeit auf Gebäudestrukturen)



Folie 5 Kosten je Arbeitsplatz exkl. Zumieten

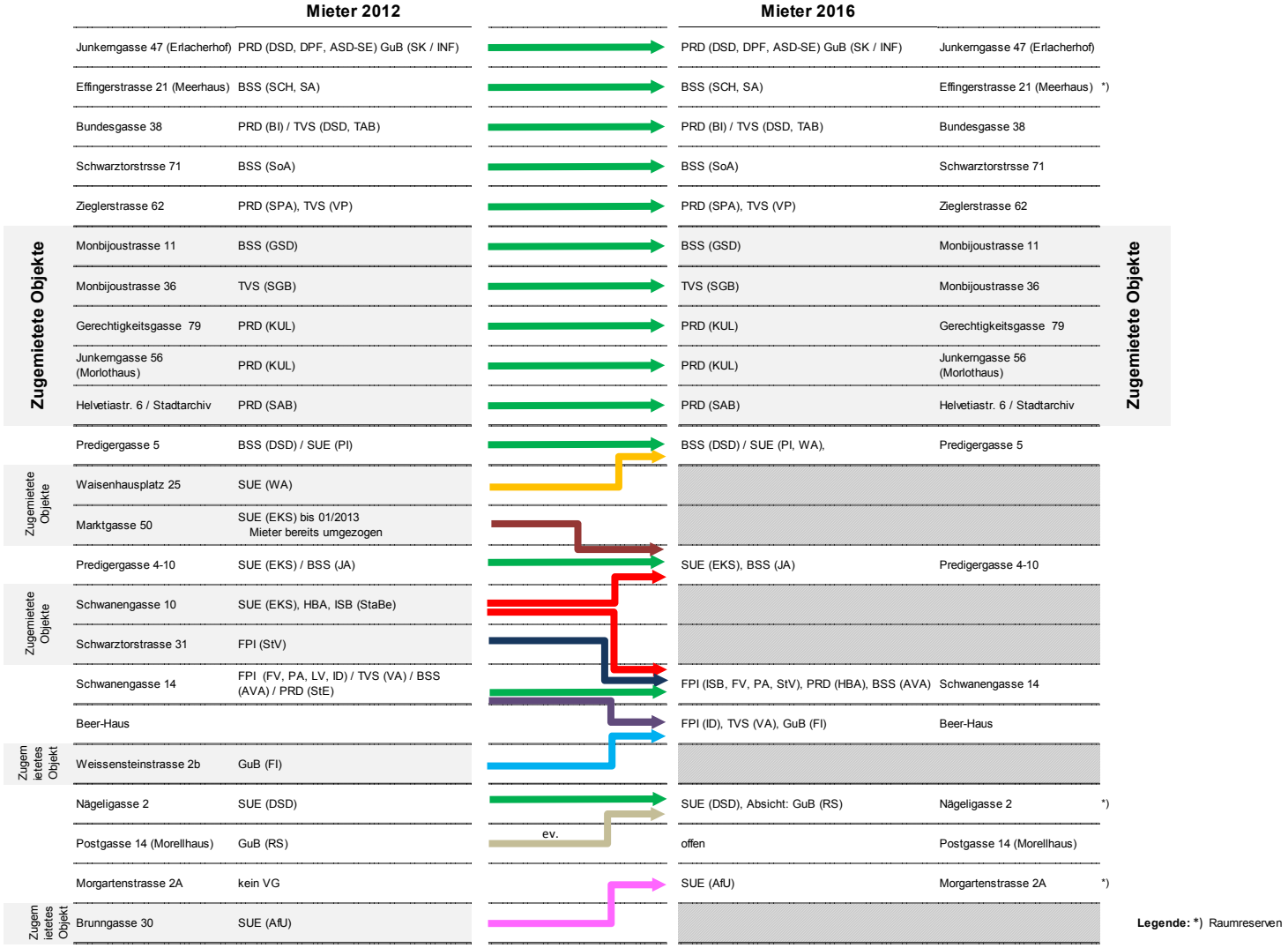
(bei Zumieten besteht keine Einflussmöglichkeit auf die Gebäudestrukturen)

Raumkosten plus Bewirtschaftungskosten



Quelle:
Raumkosten: Budget 2014
Bewirtschaftungskosten: effektive Kosten 2012 (Beer-Haus: Budget 2014, Morgartenstrasse 2A: HBK verrechnet an Dritte), Definition gemäss Rahmenvertrag

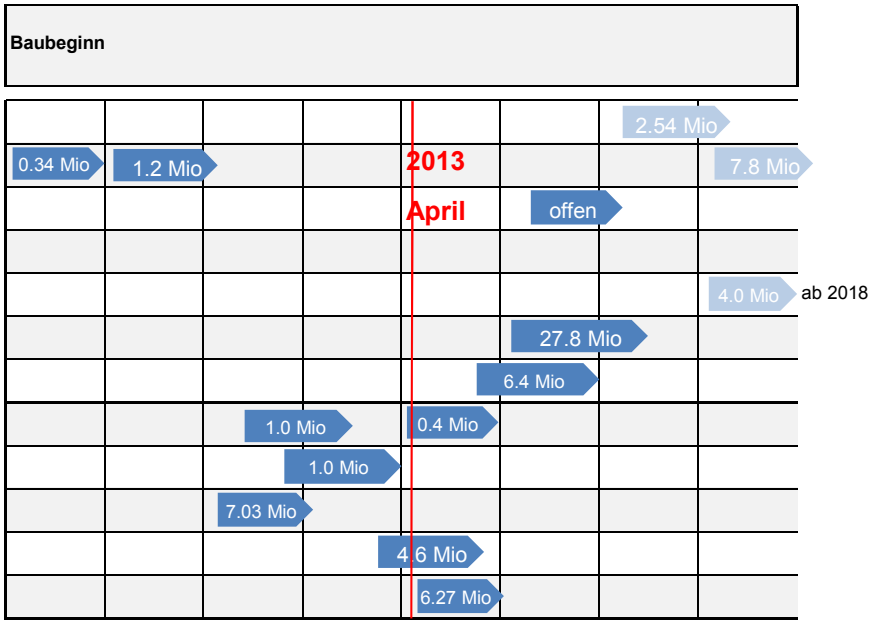
Folie 6 Belegung und Rochaden



Folie 7 Investitionen / Mieterausbauten je Objekt 2009 – 2016

Basis Mehrjahresplanung StaBe Stand: 15.4.2013

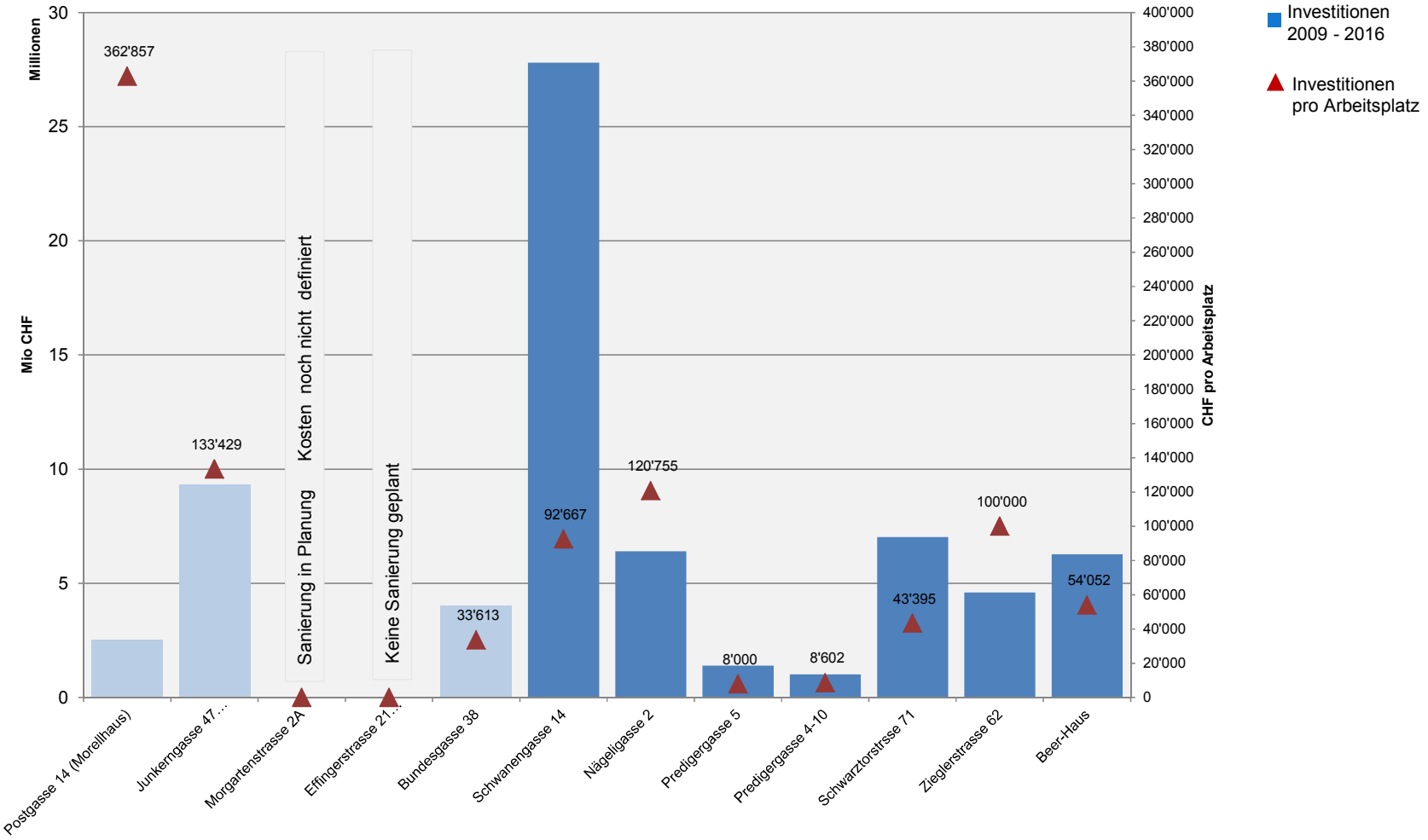
Gebäude im Eigentum	Mieterausbau in Mio. CHF	Investitionen in Mio. CHF	Investitionen optional in Mio. CHF
Postgasse 14 (Morellhaus)			2.54
Junkerngasse 47 (Erlacherhof)		1.54	7.80
Morgartenstrasse 2A		*	
Effingerstrasse 21 (Meerhaus)			
Bundesgasse 38			4.0
Schwanengasse 14		27.8	
Nägeligasse 2		6.4	
Predigergasse 5	0.1	1.4	
Predigergasse 4-10	0.1	1.0	
Schwarztorstrasse 71	2.2	7.03	
Zieglerstrasse 62		4.6	
Beer-Haus (Rechenzentrum = Mieterausbau)	4.3	6.27	
Total Mieterausbau und Investitionen	**6.7**	**56.04**	
Total optionale Investitionen (Felder hell)			**14.34**



* Kosten werden im Rahmen der Projektdefinition bis im Mai 2013 ermittelt.

Folie 8 Investitionen 2008 – 2016 je Objekt und Arbeitsplatz

Total CHF 73.57 Mio Investitionen für Gebäude im Eigentum (exkl. Mieterausbauten)



Anhang 1 Chronologie Standortoptimierung (1/6)

Chronologie

2003 Studie Stadt „Stadthaus“

Schätzt Sparpotential einer Zusammenführung in einen grossen Neubau an der Peripherie (Bau-, Betriebskosten + interne Synergien)

2004 Studie StaBe „Bauhaus Gangloff“

Analysiert Ist-Belegung – Zeigt 4 Optimierungs-Szenarien mit Neubau Gangloff mit 300 bzw. 500 Arbeitsplätzen auf und schätzt das Raumkosten-Sparpotential

2005 Studie StaBe „Raumoptimierung Stadtverwaltung“ + Ergänzungs-Szenarien

Bewertet weitere 7 Szenarien, berechnet detailliert die langfristig resultierenden Raumkosten und vergleicht mit Verdichtungs- und Stadthauslösung

Anhang 1 Chronologie Standortoptimierung (2/6)

2006 Machbarkeitsstudie „Stadthaus Schönberg Ost“

Prüfung der Machbarkeit und Finanzierung eines Stadthauses am Standort Schönberg Ost sowie Vergleich mit den Standorten Schlachthof (heute Wankdorf City) und Mingerstrasse

2007 GRB Nr. 1967 vom 19. Dezember, ‘Standort- und Raumoptimierung Stadtverwaltung‘ Die **Projektarbeiten zum Stadthaus werden eingestellt**. Prüfung von verschiedenen Varianten zur Raum- und Standortoptimierung (RaSa) im Rahmen von bestehenden, eigenen Gebäuden. Die diesbezüglichen Erwartungen der Gemeinderatsmitglieder wurden mittels Interviews erhoben.

2008 GRB Nr. 1948 vom 17. Dezember, ‘Rasa Grundsatzentscheid’
Weiterverfolgung der Optimierungsstrategie Bauhaus medium, die beabsichtigt alle Abteilungen, die im Bereich des Bauens tätig sind, an der Schwarztorstrasse 71 zusammenzufassen und zu konzentrieren.

Anhang 1 Chronologie Standortoptimierung (3/6)

2009 GRB Nr. 0748 vom 6. Mai, 'Sozialdienste der Stadt Bern; Antrag zur Zusammenlegung der Standorte Bern Zentrum und Bern West'

Zusammenlegung der Standorte Sozialdienste an geeignetem Standort und Auftrag zur Prüfung der Stadthausvariante Wankdorf City

2009 GRB Nr. 1363 vom 26. August 2009, 'Projekt Raum- und Standortoptimierung (RaSa); definitive Dienststellenzuweisung'

Beschluss, die Stadthausvariante gemäss GRB Nr. 0748 vom 6. Mai nicht weiter zu verfolgen. Sozialdienste werden an der Schwarztorstrasse 71 zusammengefasst.

2010 GRB Nr. 1907 vom 15. Dezember 2010,'Investitionsbudget; Bestellungen an die Stadtbauten Bern'

Unterbringung des Amtes für Umweltschutz (AfU) an der Nägeligasse 2, Zumiete Brunngasse 30 kann aufgelöst werden.

Anhang 1 Chronologie Standortoptimierung (4/6)

2010 GRB Nr. 1250 vom 18.8.2010, ‘Umzug des Sozialamtes an die Schwarztorstr. 71’
Beschluss, dass gesamtes Sozialamt an die Schwarztorstrasse 71 umzieht.

2010 GRB 1238 vom 18.8.2010, ‘Schwarztorstrasse 71 Baukredit ‘
Beschluss über die Nutzung der frei werdenden Flächen (Vortrag des Gemeinderates an den Stadtrat).

- Predigergasse 4-10: Konzentration und Mehrbedarf EKS
- Predigergasse 5 / Nägeligasse 2: im Vordergrund stehen
  - Zusätzlicher Raumbedarf und Konzentration Polizeiinspektorat
  - Umzug und zusätzlicher Raumbedarf AfU sowie Strassenreinigung Innenstadt
  - Umzug Wirtschaftsamt

Anhang 1 Chronologie Standortoptimierung (5/6)

2012 GRB Nr. 0107 vom 25. Januar 2012, 'Definitive Belegung Beer-Haus und Schwanengasse 14'
Der Gemeinderat beschliesst den Umzug der folgenden Dienststellen:
Beer-Haus

- Informatikdienste inkl. Mehrflächenbedarf von ca. 970 m^2 Mietfläche, Rechenzentrum
- Vermessungsamt
- Finanzinspektorat

Schwanengasse 14

- Steuerverwaltung
- Neue Mitarbeitende LVplus (heute StaBe)
- Hochbauamt (heute Stabe)

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass für die neue Belegung an der Schwanengasse 14 Verdichtungsmassnahmen notwendig werden. Deshalb wird nach der Sanierung auf die Weiterführung eines Personalrestaurants verzichtet.

Anhang 1 Chronologie Standortoptimierung (6/6)

2012 GRB Nr. 2012-1857 vom 12. Dezember 2013, ‘Nutzungsstrategien für die Standorte Volksschule Wankdorf (Morgartenstrasse) und Volksschule Marzili (Brückenstrasse); Informationen und Anträge zum weiteren Vorgehen’

Beschluss das Amt für Umweltschutz an der Morgartenstrasse 2A einzuplanen.

Anhang 2 Daten – Verwaltungsstandorte 2013

Navision Nr.	Bezeichnung Grafik	Adresse	Eigentums-verhältnis	AP Erhebung 2013	HNF	GF Gebäude gesamt	HNF/AP	GF/AP	Bemerkungen
				2013	2013	2013	2013	2013	
1000G001	Morellhaus	Postgasse 14 (Morellhaus)	StaBe	7	351	1'038	50	148	viele Sitzungszimmer, Gebäudestruktur Wohnbau ev. Wegzug Ratssekretariat
1001G001	Erlacherhof	Junkerngasse 47 (Erlacherhof)	StaBe	70	2'123	5'836	30	83	Repräsentationsgebäude
1010G002	Morgartenstrasse 2A	Morgartenstrasse 2A	StaBe						keine Büronutzung
1025G001	Meerhaus	Effingerstrasse 21 (Meerhaus)	StaBe	70	1'830	2'832	26	40	2013: Nutzung 5. OG für Provisorien
1040G001	Bundesgasse 38	Bundesgasse 38	StaBe	119	2'681	4'965	23	42	
1043G001	Schwanengasse 14	Schwanengasse 14	StaBe	259	5'363	9'886	21	38	
1044G001	Nägeligasse 2	Nägeligasse 2	StaBe	23	781	1'639	34	71	2013: Flächen und AP exkl. SaPo EG/1.OG/2.OG
1045G001	Predigergasse 5	Predigergasse 5	StaBe	175	3'819	7'252	22	41	
1076G001	Predigergasse 4-10	Predigergasse 4-10	StaBe	118	2'265	3'925	19	33	
1255G001	Schwarztorstrsse 71	Schwarztorstrsse 71	StaBe	162	2'970	4'972	18	31	exkl. UG (Parkplätze)
1450G001	Zieglerstrasse 62	Zieglerstrasse 62	Stowe	46	929	1'431	20	31	
1624G001	Beer-Haus	Beer-Haus	Stadt						Fläche 2. -5. Geschoss, exkl. RZ im UG
1207G001	Monbijoustrasse 11	Monbijoustrasse 11	Zumiete	16	358	358	22	22	exkl. Praxisräumlichkeiten
1445G001	Monbijoustrasse 36	Monbijoustrasse 36	Zumiete	27	517	517	19	19	
1393G001	Schwarztorstrasse 31	Schwarztorstrasse 31	Zumiete	77	1'982	3'232	26	42	
1582G001	Schwanengasse 10	Schwanengasse 10	Zumiete	74	1'258	1'530	17	21	
1396G001	Brunngasse 30	Brunngasse 30	Zumiete	33	589	589	18	18	
1371G001	Gerechtigkeitsgasse 79	Gerechtigkeitsgasse 79	Zumiete	5	120	120	24	24	
1370G001	Junkerngasse 56	Junkerngasse 56 (Morlothaus)	Zumiete	0	242	242			nur Sitzungszimmer
1334G001	Waisenhausplatz 25	Waisenhausplatz 25	Zumiete	0	0	0			gekündigt, Büronutzung bis 30.6.2012
1557G001	Marktgasse 50	Marktgasse 50	Zumiete	0	0	0			gekündigt, Mietende Nutzer 31.1.2013
1583G001	Weissensteinstrasse 2b	Weissensteinstrasse 2b	Zumiete	13	338	338	26	26	
1558G001	Helvetiastr. 6	Helvetiastr. 6 / Stadtarchiv	Zumiete	12	293	302	24	25	Fläche exkl. UG (Archivräume)

Anhang 2 Daten – Verwaltungsstandorte 2016

Navision Nr.	Bezeichnung Grafik	Adresse	Eigentums-verhältnis	AP	HNF	GF Gebäude gesamt	HNF/AP	GF/AP	Bemerkungen
				2016	2016	2016	2016	2016	
1000G001	Morellhaus	Postgasse 14 (Morellhaus)	StaBe	7	351	1'038	50	148	viele Sitzungszimmer, Gebäudestruktur Wohnbau ev. Wegzug Ratssekretariat
1001G001	Erlacherhof	Junkerngasse 47 (Erlacherhof)	StaBe	70	2'123	5'836	30	83	Repräsentationsgebäude
1010G002	Morgartenstrasse 2A	Morgartenstrasse 2A	StaBe	33	920	1'334	28	40	2016: Bestellung AfU:730 m2, Reserve 190 m2
1025G001	Meerhaus	Effingerstrasse 21 (Meerhaus)	StaBe	70	1'830	2'832	26	40	2016: Belegung 5. OG offen
1040G001	Bundesgasse 38	Bundesgasse 38	StaBe	119	2'681	4'965	23	42	
1043G001	Schwanengasse 14	Schwanengasse 14	StaBe	300	5'727	10'537	19	35	
1044G001	Nägeligasse 2	Nägeligasse 2	StaBe	53	1'374	2'823	26	53	2016: Flächen 1. - 5. OG für Büronutzung
1045G001	Predigergasse 5	Predigergasse 5	StaBe	175	3'819	7'252	22	41	
1076G001	Predigergasse 4-10	Predigergasse 4-10	StaBe	118	2'265	3'925	19	33	
1255G001	Schwarztorstrsse 71	Schwarztorstrsse 71	StaBe	162	2'970	4'972	18	31	exkl. UG (Parkplätze)
1450G001	Zieglerstrasse 62	Zieglerstrasse 62	Stowe	46	929	1'431	20	31	
1624G001	Beer-Haus	Beer-Haus	Stadt	116	3'872	5'533	33	48	Fläche 2. -5. Geschoss, exkl. RZ im UG
1207G001	Monbijoustrasse 11	Monbijoustrasse 11	Zumiete	16	358	358		22	exkl. Praxisräumlichkeiten
1445G001	Monbijoustrasse 36	Monbijoustrasse 36	Zumiete	27	517	517		19	
1393G001	Schwarztorstrasse 31	Schwarztorstrasse 31	Zumiete	0	0	0			fällt ab 2015 weg
1582G001	Schwanengasse 10	Schwanengasse 10	Zumiete	0	0	0			fällt ab 2015 weg
1396G001	Brunngasse 30	Brunngasse 30	Zumiete	0		0			fällt ab 2016 weg
1371G001	Gerechtigkeitsgasse 79	Gerechtigkeitsgasse 79	Zumiete	5	120	120		24	
1370G001	Junkerngasse 56	Junkerngasse 56 (Morlothaus)	Zumiete	0	242	242			nur Sitzungszimmer
1334G001	Waisenhausplatz 25	Waisenhausplatz 25	Zumiete	0	0	0			gekündigt, Büronutzung bis 30.6.2012
1557G001	Marktgasse 50	Marktgasse 50	Zumiete	0	0	0			gekündigt, Mietende Nutzer 31.1.2013
1583G001	Weissensteinstrasse 2b	Weissensteinstrasse 2b	Zumiete	0	0	0			fällt ab 2014 weg
1558G001	Helvetiastr. 6	Helvetiastr. 6 / Stadtarchiv	Zumiete	12	293	302		25	Fläche exkl. UG (Archivräume)

Anhang 3 Anmerkungen und Quellen

Arbeitsplätze

2013	Zählung Arbeitsplätze Stand Februar
2016	Planzahlen

Anmerkungen Objekte im Eigentum

Zieglerstrasse 62	Stockwerkeigentum
Beer-Haus	Mietobjekt von Fonds -> wird als Eigentum Stadt geführt
Übrige	Eigentum StaBe

Besonderheiten bei einzelnen Liegenschaften

Postgasse 14	Flächen unvermessen, Fläche exkl. Anteile Wohnung und Fundationshohlräume
Effingerstrasse 21	Dachgeschoss mit 16 Arbeitsplätzen ist ab 2016 Reservefläche, da Nutzung offen
Nägeligasse 2	2012: 3./4./5. OG Nutzung Büro exkl. EG/UG, 1./2. OG sind Rochaden-Flächen 2016: 3.+ 4. OG: SUE GS/DFD/DPD, 1.+ 2. OG Nutzung offen
Beer-Haus	Geschossfläche sowie Hauptnutzfläche auf Basis Plangrundlage M. Frey vom Oktober 2011

Anhang 4 Definitionen

Flächentypen SIA 416

HNF	= Hauptnutzfläche
NNF	= Nebennutzfläche
VF	= Verkehrsfläche
FF	= Funktionsfläche
HNF + NNF + VF + FF =	**Nettogeschossfläche**
	plus Konstruktionsfläche
	= Geschossfläche

Flächendefinition

Zumietobjekte	i. d. R. Mietfläche = HNF, für Summe GF wird HNF übernommen
HNF	Büro / Sitzungszimmer / Lager / Archive / Wohnräume / Werkstätten usw. Definition HNF StaBe/Vermietung ≠ HNF gemäss SIA 416 -> Abgrenzungen nicht verifiziert
Rechenzentren (RZ)	Beer-Haus nicht enthalten

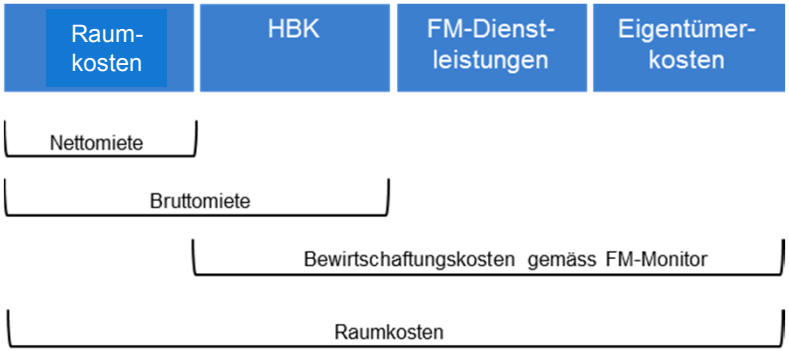
Analyse HNF / GF

Eigentum	gemäss RV09 Ziel-Verhältnis HNF / GF Bürobauten: >50%
Zumieten	i.d.R. nur Teilflächen eines Gebäudes -> Analyse nicht sinnvoll

Anhang 4 Definitionen

Raumkosten

Raumkosten (heute Miete) plus Bewirtschaftungskosten



Bewirtschaftungskosten enthalten die Kostengruppen
Verwaltung, Ver- und Entsorgung, Reinigung, Überwachung und Instandhaltung,
Kontroll- und Sicherheitsdienste, Abgaben und Beiträge (Definition gemäss FM-Monitor)

Immo-Monitoring

erscheint 2 x jährlich, Immobilienkennzahlen Vermietungsmarkt Schweiz
Herausgeber: Wüest & Partner