

Abteilung Soziales + Jugend; Erweiterung Büroräumlichkeiten für das Sekretariat; Genehmigung wiederkehrende Ausgaben

Ausgangslage / Vorgeschichte / Aktuelle Situation

Im Jahr 2010 hat die Gemeinde Lyss einen Mietvertrag für die Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss des Basler-Hauses am Marktplatz 14, mit einer Gesamtfläche von 659 m² abgeschlossen, um den Raumbedarf der Verwaltung und insbesondere der Abteilung Soziales + Jugend abdecken zu können. Der entsprechende Kredit (Fr. 200'000.00 Investitionskosten und Fr. 150'000.00 wiederkehrende Kosten) wurde anlässlich der Volksabstimmung vom 13.06.2010 genehmigt.

Nach einer Erhöhung der Sozialadministrationsstellen um 190% wurde die Abteilung Sicherheit + Liegenschaften damit beauftragt, zusätzliche Arbeitsplätze in den bestehenden Räumen am Marktplatz 14 zu generieren und die Möglichkeit eines Ausbaus des Kaffeeraumes zu prüfen. Zusammen mit einem spezialisierten Architekturbüro wurden die Büroräume bis an die möglichen Grenzen verdichtet. Eine Umgestaltung bzw. Vergrösserung des Kaffeeraumes war aus bautechnischen Gründen nicht möglich. Der entsprechende Kredit in der Höhe von Fr. 80'000.00 wurde vom GR am 07.07.2014 genehmigt und inzwischen mit einer kleinen Unterschreitung abgerechnet.

In der 2. Hälfte 2016 meldete die Abteilung Soziales + Jugend aufgrund des erneuten Platzmangels folgenden Raumbedarf an:

- 4 - 8 zusätzliche Arbeitsplätze
- Grosses Sitzungszimmer für Arbeitssitzungen der Abteilung
- Grösserer Pausenraum

Mögliche Lösungen

Marktplatz 14

Die Basler-Versicherung löste Ihre Agentur Ende 2016 auf. Somit wurden im 1. Obergeschoss des Marktplatz 14 Büroräumlichkeiten frei, welche alle Anforderungen der Abteilung Soziales + Jugend erfüllen und ab 01. August 2017 zur Verfügung stehen würden. Es stehen genügend Büroräumlichkeiten zur Verfügung, um die nächsten Jahre abdecken zu können. Es ist ein bereits bestehender, grösserer Pausenraum mit Küche vorhanden und im 2. OG kann anstelle der heutigen Buchhaltung, ohne bauliche Veränderungen, ein grosses Sitzungszimmer eingerichtet werden.

Zudem hat die angrenzende Mieterin den Mietvertrag per Ende Oktober 2018 gekündigt. Einerseits ist die Verwaltung bereit, der Gemeinde ein Vormietrecht einzuräumen und andererseits sieht es die angrenzende Mieterin als möglich, ihre Räume noch weiter in einer Untermiete zu benutzen. Dies würde der Gemeinde ein Erweiterungspotential bieten und gleichzeitig bei Nichtgebrauch Einnahmen generieren.

Marktplatz 6

Im Untergeschoss des Marktplatz 6 sind noch freie Büroflächen für drei bis vier Arbeitsplätze vorhanden. Diese decken jedoch nicht den ganzen Bedarf der Abteilung Soziales + Jugend ab und werden zudem für einzelne Stage in der Abteilung Präsidiales verwendet. In diesen Räumen könnte höchstens eine vorübergehende, unbefriedigende und nicht nachhaltige Lösung umgesetzt werden. Die Probleme bezüglich Pausenraum und Sitzungszimmer können nicht gelöst werden.

Bedarfsnachweis der Abteilung Soziales + Jugend



- Im Jahr 2014 hat ein externes Architekturbüro für den GR-Lyss maximal 28 Arbeitsplätze am Marktplatz 14 errechnet. Ab dem 01.07.2017 arbeiten 32 Mitarbeitende an 30 Arbeitsplätzen. Wo es möglich ist, sind Arbeitsplätze doppelt belegt.
- Das Buchhaltungsbüro ist mit 6 Arbeitsplätzen oftmals mit bis zu dauerhaft 8 Mitarbeitenden in der Woche an der obersten Grenze der möglichen Belegung.
- Der Bereich Schalter/Empfang und Vormundschaftsbuchhaltung ist mit dauerhaft besetzten 7 Arbeitsplätzen und 8 Mitarbeitenden überbelegt.
- Im Schalter- und Empfangsbereich zirkulieren die Sozialarbeitenden mit ihren KlientInnen an den Sachbearbeitenden vorbei, was ein erhöhtes Sicherheitsrisiko darstellt.
- In beiden Bürobereichen wirken sich Telefongespräche und andere Störfaktoren negativ auf die Konzentration aus.
- Es fehlt ein ausreichend grosses Sitzungszimmer, um mit allen Sozialarbeitenden oder mit allen Mitarbeitenden eine Sitzung durchzuführen. Das bisher benutzte GR-Sitzungszimmer am Marktplatz 6 verfügt nicht über ausreichende Kapazitäten. Es muss regelmässig auf das Sitzungszimmer im Feuerwehrmagazin Lyss ausgewichen werden, was der Effizienz abträglich ist.
- Die Bereichsleiterin Sozialadministration hat in ihrem Büro keine Möglichkeit mit ihren Mitarbeitenden Sitzungen durchzuführen. Auch das Büro des Abteilungsleiters ist dafür zu klein.
- Der Pausen- und Mittagpausenraum ist für 32 Mitarbeitende zu klein und nicht angemessen ausgestattet. Ein Umbau wurde bereits mehrmals ergebnislos geprüft.

Fazit: ab Juli 2017 gibt es absolut keine Reserven mehr. Die Arbeitsbedingungen sind für alle Mitarbeitende der Abteilung ungünstig oder an der Grenze zur Zumutbarkeit.

Berechnung für die Zukunft



- Aktuell vom Kanton und von der Gemeinde bewilligte Stellen:
 - 100 Stellenprozent Abteilungsleitung
 - 114 Stellenprozent Leitung Sozialberatung (Gasser/Erismann)
 - 1'140 Stellenprozent Fachpersonal
 - 890 Stellenprozent Sozialadministration
- Total: 2'244 Stellenprozent, verteilt auf 32 Mitarbeitende**
- Die 1'140 Stellenprozent Fachpersonal entsprechen der aktuellen Bevölkerung von Lyss (31.12.2016: 14'610 Personen) plus den Anschlussgemeinden Jens (knapp 700 Einwohner) und Worben (knapp 2'300 Einwohner).
- Aufgrund der baulichen Entwicklung in Lyss und gemäss den aktuellen Unterlagen der Bauabteilung werden sich zwischen 2016 bis 2020 insgesamt zwischen 1'600 bis 1'700 EinwohnerInnen zusätzlich in der Gemeinde niederlassen.
- Für die Sozialdienste ergeben sich basierend auf den bisherigen Berechnungszahlen bis ins Jahr 2020 alleine auf der Basis des Bevölkerungszuwachses zusätzliche Fallzahlen von ca. 10%, ausgehend von der Annahme, dass sich die Sozialhilfequote nicht wesentlich verändert. Auch wenn die Planung der Gemeinde darauf ausgerichtet ist, Personen anzuziehen, welche nicht in die Sozialhilfe fallen, wird sich die Erhöhung der Fallzahlen nicht vermeiden lassen. Es zeigt sich nämlich, dass erstaunlich viele Umzüge innerhalb der Gemeinde stattfinden. Das hat zur Folge, dass mit diesen Umzügen tendenziell günstiger und vorhandener Mietwohnraum frei wird in der Gemeinde. Personen, die in diese günstigen Wohnungen einziehen, tragen ein erhöhtes Armutsrisiko.
- Die höheren Fallzahlen ergeben einen zusätzlichen Stellenbedarf im Bereich der Fachstellen und in der Sozialadministration von rund 3 Stellen.
- Im weiteren muss davon ausgegangen werden, dass Lyss mit seinen beiden Anschlussgemeinden neu jährlich mit rund 25 zusätzlichen Personen aus dem Asyl- und Flüchtlingsbereich zu rechnen hat, die in die Zuständigkeit der Sozialdienste fallen werden. Das setzt jeweils eine Fachstelle mit einem Pensum von 25 Stellenprozent voraus.
- Bis ins Jahr 2020 ist beim Sozialdienst Lyss somit mit einem zusätzlichen Arbeitsplatzbedarf für bis zu 5 Mitarbeitende zu rechnen. Hierbei ist die Bemerkung erlaubt, dass der Sozialdienst wegen fehlenden Arbeitsplätzen seit zig-Jahren in der Regel keine Ausbildungs- und Eingliederungspraktika anbietet.

Standortevaluation

Es muss das Ziel sein, alle Mitarbeitenden der Sozialdienste möglichst am gleichen Standort zu haben. Die Prozesse in den Sozialdiensten funktionieren nur dann effizient, wenn die Wege kurz sind. Die gute Interaktion und gemeinsame Abteilungskultur der verschiedenen Bereiche ist von hoher Bedeutung. So können die unvermeidlichen Schnittstellen mit dem geringsten Aufwand bewältigt werden.

In den einzelnen Bereichen unterstützen sich die Mitarbeitenden gegenseitig. Örtliche Nähe ist eine wichtige Voraussetzung dafür, dass dies reibungslos verläuft.

Für die Sozialdienste sind besondere Sicherheitsmassnahmen erforderlich. Mit mehreren Standorten erhöht sich der technische und personelle Aufwand in diesem Bereich. Mit einem konzentrierten Standort kann einfacher sichergestellt werden, dass nie einzelne Mitarbeitende allein in den Büroräumlichkeiten anwesend sind, was aus Sicherheitsgründen nicht zu verantworten wäre.

Aus all diesen Gründen ist es deshalb keine Option, einzelne Teile der Aufgaben oder bestimmte Mitarbeitende an entferntere Standorte auszulagern.

Gleichzeitig besteht zurzeit einmalig die Chance, am bestehenden Standort Räume hinzu zu mieten, ohne eine übermässig lange Bindung einzugehen.

Ideal ist auch die Gelegenheit, einen etappenweisen Ausbau zu planen. Der Vermieter zeigt sich in dieser Hinsicht als sehr flexibel und hilfsbereit.

Wenn heute auf die Zumiete von Büroraum verzichtet wird, dann dürften die Erweiterungsmöglichkeiten hausintern für längere Zeit vom Tisch sein. Der Vermieter wird in diesem Fall einen anderen Mieter für die momentan freistehenden Räume suchen müssen.

Mietkonditionen Marktplatz 14

Die Livit AG, Bern, als Verwalterin des Gebäudes, offeriert der Gemeinde Lyss die Büroräume im 1. Obergeschoss zu den gleichen Konditionen analog des bereits bestehenden Vertrages für das 2. Obergeschoss.



	Mietzins pro m ²	Mietzins/Jahr	Mietzins/Monat
Fläche: 204 m ²	Fr. 150.00	Fr. 30'600.00	Fr. 2'550.00
Heiz- u. Nebenkosten	Fr. 30.00	Fr. 6'120.00	Fr. 510.00
TOTAL		Fr. 36'720.00	Fr. 3'060.00

Gesamthaft würde die Gemeinde Lyss im Gebäude Marktplatz 14 künftig eine Fläche von insgesamt 863m² mieten zu einem Gesamtmietzins von Fr. 155'304.00/Jahr inkl. Heiz- und Betriebskosten.

Die Vertragsdauer wird an den bestehenden Vertrag angeglichen:

Mindestvertragsdauer bis 31.08.2020.

Erfolgt keine Kündigung, so verlängert sich der Vertrag jeweils stillschweigend um ein Jahr, bis er mit der Kündigungsfrist von 12 Monaten, auf den Kündigungstermin per Ende August gekündigt wird.

Zudem wird der Gemeinde gratis ein Vormietrecht für die angrenzenden Büroräume (heute h-plan) zugesprochen.

Die vorliegenden Mietzinskonditionen lassen der Gemeinde für die künftige Strategie der Verwaltungsliegenschaften den nötigen Handlungsspielraum.

Zudem gilt es zu beachten, dass der Reinigungsaufwand und der Energieverbrauch im Marktplatz 14 im Verhältnis steigen werden. Diese Kosten werden über die Produktgruppe 413 Liegenschaften abgebildet und gesteuert.

Einrichtungs- und Umbaukosten

Für diverse Einrichtungen im Sitzungszimmer sowie die nötigen baulichen Massnahmen fallen Kosten in der Höhe von ca. Fr. 25'000.00 an. Diese Kosten werden über das laufende Budget abgerechnet und teilen sich wie folgt auf:

Elektro inkl. EDV, Telefon	Fr. 10'000.00
Mobiliar (Stühle für das Sitzungszimmer)	Fr. 8'000.00

Bildschirm	Fr. 5'000.00
Unvorhergesehenes	Fr. 2'000.00
Total	Fr. 25'000.00

Die restlichen Büro- und EDV-Einrichtungen sind bereits vorhanden.

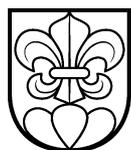
Alternativmöglichkeiten zur Miete

Als mögliche Alternative zur Miete würde sich bei der Absicht des längerfristigen Verbleibens im Marktplatz 14 das Stockwerkeigentum anbieten. Die Basler-Versicherung als Gebäudeinhaberin lehnt diese Variante jedoch ab.

Mitbericht Abteilung Finanzen

Die wiederkehrenden Kosten von Fr. 37'000.00 sind unter Berücksichtigung der aktuellen finanziellen Rahmenbedingungen tragbar. Durch die wiederkehrenden Kosten verändert sich der Finanzplan wie folgt:

Finanzplan: Planungsperioden Allgemeiner Haushalt	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Gesamtergebnis Erfolgsrechnung mit Folgekosten	-695.6	-668.0	-1'262.0	-2'097.0	-465.0	-699.0
Zusätzliche Raummiete						
Wiederkehrende Kosten	-15.3	-36.7	-36.7	-36.7	-36.7	-36.7
Raummiete						
Gesamtergebnis neu	-710.9	-724.7	-1'298.7	-2'133.7	-501.7	-735.7
Entwicklung						
Bilanzüberschuss	25'673.1	24'948.4	23'649.7	21'516.0	21'014.30	20'278.6
Reserve in						
Steueranlagezehntel	12	11	11	10	10	9



Die Kosten für die zusätzliche Raummiete wird dem WoV-Produkte Nr. 4132 Liegenschaften Betrieb belastet. Die im Budget 2017 ausgewiesenen Kosten von Fr. 5'842'300.00 werden sich um Fr. 15'300.00 (ab August 2017) auf neu Fr. 5'857'600.00 erhöhen (+0.26%).

Eintreten

Eintreten ist unbestritten.

Erwägungen

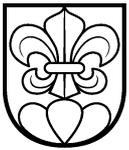
Michel Jürg, Gemeinderat, SVP: Auf Antrag der Abteilung Soziales + Jugend, hat die Abteilung Sicherheit + Liegenschaften vorerst in den gemeindeeigenen Liegenschaften geprüft, ob eine Möglichkeit besteht Raum freizumachen, um diesen der Abteilung Soziales + Jugend zur Verfügung zu stellen. Nach einer Besichtigung der momentanen Platzverhältnisse wurde festgestellt, dass die Arbeitsbedingungen für das Personal eine Zumutung sind. Das vorliegende Geschäft ist das Resultat einer zum heutigen Zeitpunkt optimalen Lösung. Aus diesem Grund bittet der Redner, dem Antrag zuzustimmen.

Marti Markus, BDP: Die Fraktion BDP/glp bedankt sich bei der Abteilung Sicherheit + Liegenschaften für die vorliegenden Unterlagen und die getätigten Abklärungen. Leider ist seit dem Jahr 2010 bereits die 3. Aufstockung von Büroräumlichkeiten für die Abteilung Soziales + Jugend notwendig. Der Redner fragt sich, wo dies künftig noch hinführen wird. Die aktuellen Räumlichkeiten wurden von Einigen der Fraktion BDP/glp besichtigt. Die Räumlichkeiten genügen den neuen sowie den bisherigen Anforderungen nicht mehr. Deshalb wird die Fraktion BDP/glp dem Antrag des GR zustimmen. Die Fraktion BDP/glp erwartet jedoch, dass bei so grossen Mietobjekten, mit dem Vermieter eine Lösung betreffend Eigentum gesucht werden muss. Ansonsten stehen bestimmt auch noch andere Gebäude zur Verfügung, welche Stockwerkeigentum ermöglichen würden. Für die Gemeinde Lyss ist ein Kauf von externen Büroräumlichkeiten mit genügender Kapazität sinnvoller als die Miete. Das Postulat vom 05.12.2016 der Fraktion SVP/EDU, dass die Verwaltung in eigene Liegenschaften umziehen sollte, wurde noch nicht beantwortet. Längerfristige Mietverträge im Basler-Haus bestehen bereits. Aus die-

sen Gründen verzichtet die Fraktion BDP/glp vorläufig auf einen weiteren Vorstoss. Je nach Beantwortung des Postulats zieht die Fraktion BDP/glp in Betracht, zusammen mit der Fraktion SVP/EDU anhand einer Motion, den Kauf von Büroräumlichkeiten vorzuschlagen. Die Fraktion BDP/glp wird dem Antrag des GR zustimmen.

Hayoz Kathrin, FDP: Die Fraktion FDP wird dem vorliegenden Antrag zustimmen. Aus der Sicht der Fraktion FDP ist es wichtig, dass die ganze Abteilung Soziales + Jugend unter einem Dach ist. So sind die Kommunikationswege kurz und ein optimaler Arbeitsablauf kann gewährt werden. Der Fraktion FDP ist bewusst, dass es für Gespräche genügend Raum benötigt und auch punkto Sicherheit einiges beachtet werden muss. Daher wird die vorliegende Lösung mit dem Zumieten von Büroräumlichkeiten im Basler-Haus für die Abteilung Soziales + Jugend unterstützt. Die Fraktion FDP regt jedoch an, bei weiterer Zunahme von Personal ein Desksharing zu prüfen. Es ist in der heutigen Zeit der elektronischen Büros absolut möglich, dass die Mitarbeitenden flexibel an den gerade freien Pulten arbeiten und nicht alle ein eigenes Pult und Büro benötigen. Die Fraktion FDP kann sich sehr gut vorstellen, dass ein solches Desksharing in den Abteilungen der Gemeinde Lyss eingeführt werden könnte.

Marti Rolf, SP: Zum Geschäft wurde bereits alles erwähnt, welches in zustimmendem Sinne nötig ist. Bei der Besichtigung der Büroräumlichkeiten konnte gesehen werden, dass die Abteilung Soziales + Jugend das Desksharing bereits praktizieren. Der Redner ist allerdings in diesem Geschäft auch persönlich befangen. Der Redner ist der Meinung, dass in der Sozialen Arbeit ein Desksharing für sämtliche Mitarbeiter nicht möglich ist. Die Arbeitsplatzsituation kann sicher optimiert werden. Der Redner selbst ist momentan davon betroffen. Bei seiner Arbeit wurde das Desksharing eingeführt und kein Mitarbeiter hat einen fixen, eigenen Arbeitsplatz. Der Redner ist der Meinung, dass ein Desksharing bei Beratungsräumlichkeiten nicht möglich sein wird.



Beschluss einstimmig

Der GGR genehmigt wiederkehrende Ausgaben für die Miete inkl. Nebenkosten von Fr. 37'000.00 im 1. Obergeschoss vom Marktplatz 14. Die Nettomiete unterliegt der jährlichen Anpassung an den Landesindex der Konsumentenpreise.

Beilagen

Keine