

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 20. Dezember 2017
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: 717655
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Zu erneuernde Ausgabenbewilligungen für die Weiterführung bestehender kantonaler Zumieten Sammelbeschluss 2018 für Verpflichtungskredite

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtsgrundlagen.....	2
3	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens.....	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Befristung der Ausgabenbewilligungen	2
3.3	Teuerungsbedingte und einseitig durch die Vermieter festlegbare Mehrkosten	3
3.4	Zusammenfassung von Ausgabenbeschlüssen	3
3.5	Angaben zu den einzelnen Mietverhältnissen	3
3.6	Marktüblichkeit.....	3
3.7	Kurzfristige Ablösungen oder Nutzungsänderungen.....	3
4	Zu den einzelnen Kreditanträgen.....	4
4.1	Mietobjekte mit auslaufenden Ausgabenbewilligungen	4
4.2	Zumietobjekte mit Verlängerungsoptionen	4
4.3	Zu aktualisierende Mietverträge oder Nachträge	6
5	Auswirkungen auf Finanzen, Organisation, Personal, IT und Raum.....	6
5.1	Kostenübersicht	6
5.2	Finanzierung	7
6	Finanzkompetenz.....	7
7	Alternativen / Folgen eines Verzichts.....	7
8	Antrag	7



1 Zusammenfassung

In der Märzsession 2017 wurde dem Grossen Rat erstmals ein Sammelbeschluss zu bestehenden kantonalen Zumieten unterbreitet, über die wegen auslaufender Ausgabenbewilligungen, vertraglicher Verlängerungsoptionen oder zu aktualisierender Mietverträge neu zu entscheiden war. Der vorliegende Sammelbeschluss schliesst an diese Praxis an. Er wurde analog aufgebaut und mit zusätzlichen Angaben zu den aktuellen Vertragslaufzeiten ergänzt.

Mit den aktuell vorliegenden drei Kreditanträgen werden dem Grossen Rat diejenigen kantonalen Zumieten unterbreitet, für die 2018 neue Ausgabenbewilligungsentscheide fällig werden. Sie werden – wie bereits im Vorjahr – aus Effizienzgründen in einem übersichtlichen Sammelbeschluss zusammengefasst. Die Zuständigkeit des Grossen Rates, über jeden Kreditantrag einzeln zu befinden, wird dadurch nicht tangiert.

2 Rechtsgrundlagen

- Gesetz vom 26. März 2002 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLG; BSG 620.0), Art. 42 ff.
- Verordnung vom 3. Dezember 2003 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLV; BSG 621.1), Art. 136 ff.
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion, (OrV BVE; BSG 152.221.191), Art. 14 Bst. b

3 Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens

3.1 Ausgangslage

Um alle Stellen der kantonalen Verwaltung unterbringen zu können, ist der Kanton Bern auch auf Zumietobjekte angewiesen. Heute umfasst das kantonale Zumietportfolio 295 Standorte mit insgesamt 599 Zumietverträgen. Seit das teilrevidierte FLG per 1. Juni 2014 in Kraft getreten ist, gelten Mietausgaben immer als neu. Dies betrifft auch Ausgaben für bereits bestehende kantonale Zumieten, über die wegen auslaufender Ausgabenbewilligungen, vertraglicher Verlängerungsoptionen oder zu aktualisierender Mietverträge neu zu entscheiden ist. In diesen Fällen besteht ein Entscheidungsspielraum, weil die Mietverhältnisse grundsätzlich gekündigt und nicht mehr fortgesetzt werden könnten.

Dem Grossen Rat werden alljährlich (im Regelfall in der Märzsession) in einem Sammelbeschluss diejenigen kantonalen Zumieten unterbreitet, für die im betreffenden Jahr neue Ausgabenbewilligungsentscheide fällig werden.

3.2 Befristung der Ausgabenbewilligungen

Gemäss Art. 154a Abs. 1 FLV sind Ausgabenbewilligungen für wiederkehrende Ausgaben in der Regel auf fünf, höchstens aber zehn Jahren zu befristen, sofern die Umstände des Einzelfalls keine längere Dauer erfordern. Die Mietverträge für kantonale Zumieten, auf welche sich die Ausgabenbewilligungen beziehen, sind jedoch im Normalfall auf Dauer angelegt (unbefristete Mietverträge).

Früher mussten Bewilligungen für wiederkehrende Ausgaben nicht zwingend befristet werden. Soweit für Zumietobjekte heute noch unbefristete Ausgabenbewilligungen bestehen, sollen sie bis Ende 2021 erneuert und den zuständigen Organen zum Beschluss vorgelegt werden.

3.3 Teuerungsbedingte und einseitig durch die Vermieter festlegbare Mehrkosten

Mit den vorliegenden Kreditbeschlüssen müssen nebst den teuerungsbedingten Mehrkosten gemäss Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV auch die mietrechtlich zulässigen und einseitigen Anpassungen der Mietzinse durch die Vermieter während laufender Vertragsdauer mitbewilligt werden, weil der Kanton mit der Unterzeichnung von Mietverträgen in der Regel entsprechende, heute allgemein übliche Anpassungsklauseln zu akzeptieren hat (z.B. Kostenveränderungen bei veränderten Hypothekarzinsen, Unterhalts- und Betriebskosten sowie Heiz- und Nebenkosten).

3.4 Zusammenfassung von Ausgabenbeschlüssen

Für das Zumietobjekt Felsenaustrasse 17 in Bern bestehen aus historischen Gründen mehrere Mietverträge und dazu gehörige Ausgabenbewilligungen, die je nach Alter zum Teil unbefristet und zum Teil befristet sind. Die aktuell notwendige Verlängerung einer dieser Ausgabenbewilligungen soll nun zum Anlass genommen werden, die Ausgabenbewilligungen zusammenzufassen und damit einheitlich zu befristen und zu erneuern.

Für das Zumietobjekt Bleicheweg 11 in Langnau i.E. gab es bisher zwei unterschiedliche Mietverträge und entsprechende Ausgabenbewilligungen. Heutiger Nutzer ist das Bildungszentrum Emme, das aus dem Zusammenschluss der privaten Kaufmännischen Berufsschule Emmental mit der kantonalen Berufsfachschule Emmental hervorging. Die Mietverträge beider Partner wurden unverändert übernommen, sollen nun aber zusammengefasst und die Ausgabenbewilligungen vereint und einheitlich befristet erneuert werden.

3.5 Angaben zu den einzelnen Mietverhältnissen

Sämtliche Mietverträge sind privatrechtlich und basieren auf einem Vertrauensverhältnis zwischen dem Kanton und den Vermietern. Im Interesse einer weiterhin guten Zusammenarbeit mit den Vermietern, enthalten die Erläuterungen zu den einzelnen Kreditanträgen keine Angaben zu der Vermieterschaft. Der vorberatenden Kommission des Grossen Rates werden bei Bedarf alle zweckdienlichen Unterlagen offen gelegt.

3.6 Marktüblichkeit

Die Mietzinse werden laufend auf ihre Marktüblichkeit überprüft und die mietrechtlichen Möglichkeiten zur Senkung von Mietzinsen werden konsequent genutzt. Für die hier zu erneuernden Ausgabenbewilligungen fielen die Marktbeurteilungen der einzelnen Zumietobjekten positiv aus.

3.7 Kurzfristige Ablösungen oder Nutzungsänderungen

Damit im Bedarfsfall zeitgerecht gehandelt werden kann, bleiben vertraglich mögliche, kurzfristige Ablösungen einzelner, im Sammelbeschluss nicht aufgeführter Mietverträge oder Nutzungsänderungen während der Dauer der beantragten Ausgabenbewilligungen vorbehalten.

4 Zu den einzelnen Kreditanträgen

Die in den alljährlichen Sammelbeschlüssen zusammengefassten Kreditanträge für kantonale Zumieten lassen sich grundsätzlich drei Gruppen zuordnen:

- a) kantonale Zumieten, deren Ausgabenbewilligungen im Folgejahr auslaufen (liegen aktuell keine vor);
- b) Zumieten, bei denen eine vertragliche Option zur Verlängerung der Mietdauer ausgeübt werden kann;
- c) Zumieten, deren Verträge nicht mehr den aktuellen Verhältnissen entsprechen und daher erneuert oder durch Nachträge ergänzt werden sollen.

4.1 Mietobjekte mit auslaufenden Ausgabenbewilligungen

Aktuell bestehen keine Ausgabenbewilligungen, die 2019 auslaufen und erneuert werden müssen.

4.2 Zumietobjekte mit Verlängerungsoptionen

Für zwei Mietstandorte gelten zurzeit Mietverträge mit Verlängerungsoptionen für weitere fixe Vertragsdauern. Wird auf die jeweilige Option verzichtet, gelten die Verträge unbefristet weiter. Die Einlösung von Verlängerungsoptionen ist grundsätzlich dann sinnvoll, wenn der Kanton an einer weiteren fixen Vertragsdauer – und damit an einem Kündigungsschutz – interessiert ist. Die Optionen bei den nachfolgend beschriebenen Mietobjekten sind 9 resp. 18 Monate vor Ablauf der aktuellen festen Mietdauer einzulösen. Um sie rechtzeitig geltend zu machen, müssen die Ausgabenbewilligungen bereits mit dem vorliegenden Sammelbeschluss erneuert werden, weil der Einlösung der Optionen neue Verpflichtungen begründet werden, die über die Laufdauer der bestehenden Ausgabenbewilligungen hinaus gelten.

4.2.1 Bern, Effingerstrasse 34

Seit dem 1. April 2010 mietet der Kanton Räumlichkeiten für die Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland und das Regionalgericht Bern-Mittelland (Zivilabteilung) an der Effingerstrasse 34 in Bern. Der Mietvertrag über eine Mietfläche von rund 5'280 m² ist bis zum 31. März 2020 befristet. Der Standort ist ideal und soll gesichert werden. Er bildet zusammen mit den Standorten Hochschulstrasse (Obergericht) und Hodlerstrasse / Speichergasse (Amtshaus) den Schwerpunkt der Justiz in der Stadt Bern und bietet ein optimales Standortbeziehungsnetz. Der aufwändige Mieterausbau wurde seinerzeit auf die speziellen Bedürfnisse der Schlichtungsbehörde und des Regionalgerichts ausgerichtet. Er wurde durch den Vermieter vorfinanziert (CHF 1'361'500.--) und per Ende März 2015 amortisiert.

Die bisherige Ausgabenbewilligung läuft bis zum 30. April 2020. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 1'649'112.-- (inkl. bisherige Teuerung).

Die Option, den Mietvertrag vom 1. April 2020 bis zum 31. März 2025 zu verlängern, soll beansprucht und die Ausgabenbewilligung für die gleiche Frist, d.h. für weitere 5 Jahre, erneuert werden. Die durchschnittlichen jährlichen Nachforderungen an Heiz- und Nebenkosten wurden in der neuen Ausgabenbewilligung berücksichtigt. Deshalb liegt der neu zu bewilligende Kredit von CHF 1'660'512.-- um CHF 11'400.-- über dem aktuellen Mietzins.

Der m²-Preis von rund CHF 282.--/m²/p.a. liegt im aktuellen Vergleich im oberen Preisdrittel. 30 % der aktuellen Angebotspreise liegen demnach über diesem m²-Preis. Die Marktmietbetrachtungen beziehen sich allerdings auf sog. Rohbau II-Mieten, wogegen das Mietobjekt an

der Effingerstrasse 34 einen erweiterten und sehr spezifischen Ausbaustandard hat. Für ein Mietobjekt an so zentraler Lage und mit einem so spezifischen Ausbau ist der aktuelle m²-Preis zwar hoch, aber im Rahmen des Marktüblichen. Für die Mietverlängerung wird eine angemessene Reduktion angestrebt.

Mietkosten pro Jahr			CHF	1'660'512.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	1'490'712.00	
	Nebenkosten	CHF	169'800.00	
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG				CHF 1'660'512.00
Zu bewilligender Kredit				CHF 1'660'512.00

4.2.2 Bern, Felsenaustrasse 17

In der Liegenschaft Felsenaustrasse 17 in Bern mietet der Kanton seit 1997 (bzw. seit 2010 für die Zusatzmiete) rund 12'756 m² Räumlichkeiten (Schulungsräume / Werkstätten / Lager und 25 Autoabstellplätze) für die Technische Fachschule. Diese soll per Herbst 2026 in den neu zu erstellenden Campus in Burgdorf umziehen.

Für die Felsenaustrasse 17 bestehen mehrere Mietverträge mit unterschiedlichen Laufzeiten für verschiedene, im Volumen sehr unterschiedliche Flächen. Zu über 80 % der Gesamtfläche bestehen 2 Mietverträge. Einer davon (ZMV 200661) wurde fest bis zum 31. August 2026 abgeschlossen. Für den anderen (ZMV 200515) besteht eine Verlängerungsoption um 5 Jahre, die bis zum 31. Januar 2019 geltend gemacht werden kann. Es ist geplant, diesen Mietvertrag bis zum 31. Juli 2025 zu verlängern und anschliessend unbefristet, und somit beidseitig kündbar, weiter zu führen. Damit sichert sich der Kanton die notwendige Flexibilität für die bevorstehende Standortverlegung nach Burgdorf. Gleichzeitig soll die neue Ausgabenbewilligung sämtliche Mietverträge für den Standort Felsenaustrasse 17 umfassen.

Die laufenden Ausgabenbewilligungen sind unterschiedlich befristet (längstens bis zum 31. August 2026) oder unbefristet. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 1'961'573.-- (inkl. bisherige Teuerung).

Die durchschnittlichen jährlichen Nachforderungen an Heiz- und Nebenkosten wurden in der neuen Ausgabenbewilligung berücksichtigt. Deshalb liegt der neu zu bewilligende Kredit von CHF 1'987'573.-- um CHF 26'000.-- über dem aktuellen Mietzins.

Der durchschnittliche aktuelle m²-Preis von ca. CHF 122.--/m²/p.a. ist marktkonform.

Mietkosten pro Jahr			CHF	1'987'573.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	1'816'153.00	
	Nebenkosten	CHF	171'420.00	
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG				CHF 1'987'573.00
Zu bewilligender Kredit				CHF 1'987'573.00

4.3 Zu aktualisierende Mietverträge oder Nachträge

4.3.1 Langnau im Emmental, Bleicheweg 11

Nach dem Zusammenschluss der gewerblich-industriellen Berufsschule Burgdorf-Langnau GIBBUL (berufsvorbereitende Schuljahre BVS) und der privaten Kaufmännischen Berufsschule Emmental zum Bildungszentrum Emme (bzemme) sollen die bisher getrennt geführten Mietverträge per 1. August 2018 zusammengefasst und die Ausgabenbewilligungen vereint und bis zum 31. Juli 2028 einheitlich befristet erneuert werden.

Der bisherige Mietvertrag für die GIBBUL umfasst Schulräume von rund 4'628 m² zuzüglich Nebenräumen von rund 1'168 m² (73% der Nutzungsfläche des Standorts). Die aktuelle Ausgabenbewilligung ist unbefristet.

Der bisherige Mietvertrag für die private Kaufmännische Berufsschule Emmental umfasst Schulräume von rund 1'712 m² und Nebenräume von rund 432 m² (27 % der Nutzungsfläche des Standorts). Die aktuelle Ausgabenbewilligung ist bis zum 31. Juli 2024 befristet.

Das am gleichen Standort geführte Schulraumprovisorium (Containerlösung) für Integrationsklassen ist nicht Bestandteil der hier beantragten Ausgabenbewilligung.

Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen inklusive Nebenkosten CHF 502'112.80 pro Jahr (Stand Index März 2017). Die durchschnittlichen jährlichen Nachforderungen an Heiz- und Nebenkosten wurden in der neuen Ausgabenbewilligung berücksichtigt. Deshalb liegt der neu zu bewilligende Kredit von CHF 507'513.-- um rund CHF 5'500.-- über dem aktuellen Mietzins.

Der durchschnittliche aktuelle m²-Preis von rund CHF 62.40 m²/p.a. kann als moderat bezeichnet werden.

Mietkosten pro Jahr			CHF	507'513.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	495'513.00	
	Nebenkosten	CHF	12'000.00	
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme				CHF 507'513.00
gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG				
Zu bewilligender Kredit				CHF 507'513.00

5 Auswirkungen auf Finanzen, Organisation, Personal, IT und Raum

5.1 Kostenübersicht

Standort	Nutzer	Gesamtkosten p/a	
1 Bern, Effingerstrasse 34	Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland Regionalgericht Bern-Mittelland	CHF	1'660'512.00
2 Bern, Felsenaustrasse 17	Technische Fachschule	CHF	1'987'573.00
3 Langnau i.E., Bleicheweg 11	Bildungszentrum Emme (bzemme)	CHF	507'513.00

5.2 Finanzierung

Es handelt sich um Verpflichtungskredite gemäss Art. 50, die im Voranschlag und in der Finanzplanung der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion eingestellt sind und gemäss den Angaben in Ziffer 5 des Beschlusses abgelöst werden.

6 Finanzkompetenz

Kredite, die wiederkehrende Ausgaben von mehr als CHF 400'000.-- pro Jahr betreffen, unterliegen der fakultativen Volksabstimmung. Der Sammelbeschluss ist daher im Amtsblatt des Kantons Bern zu veröffentlichen.

7 Alternativen / Folgen eines Verzichts

Ohne rechtzeitige periodische Verlängerung und Erneuerung der Ausgabenbewilligungen für bestehende Zumieten könnten die notwendigen Räumlichkeiten für die Kantonsverwaltung nicht planmässig bereitgestellt und mit der notwendigen Zuverlässigkeit gesichert werden.

Würde auf die Erneuerung der Ausgabenbewilligungen für die Mietverhältnisse mit vertraglichen Verlängerungsoptionen verzichtet, könnten die Optionen auf weitere feste Mietdauern nicht rechtzeitig genutzt werden. Diesfalls würden die Verträge zwar unbefristet weiterlaufen, wären aber für beide Parteien kündbar. Der Kanton hat grundsätzlich ein grosses Interesse daran, bestehende und bewährte Zumietstandorte langfristig zu sichern.

8 Antrag

Aus den dargelegten Gründen beantragen wir, dem beiliegenden Beschlussentwurf zuzustimmen.

Beilage

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilage für die BaK:

- Übersichtstabelle Mietverträge