



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 13. November 2024
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2024.BVD.3602
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Zu erneuernde Ausgabenbewilligungen für die Weiterführung bestehender kantonaler Anmieten in der Ausgabenkompetenz des Grossen Rates; Sammelbeschluss 2025 für Verpflichtungskredite

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Befristung der Ausgabenbewilligung / unbefristete Mietverträge	2
3.3	Teuerungsbedingte und einseitig durch die Vermieterin festlegbare Mehrkosten	2
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	3
4.1	Mietobjekt mit auslaufenden Ausgabenbewilligungen	4
4.2	Anmietobjekt mit Verlängerungsoptionen oder automatischer Verlängerung	10
4.3	Zu aktualisierende Mietverträge oder Nachträge	15
4.4	Neu zu befristende Ausgabenbewilligungen	16
5.	Auswirkungen auf Finanzen, Organisation, Personal, IT und Raum	16
5.1	Kostenübersicht	16
5.2	Finanzierung	17
6.	Finanzkompetenz	17
7.	Alternativen und Folgen eines Verzichts	17
8.	Antrag	17

1. Zusammenfassung

Seit der Märzsession 2017 wird dem Grossen Rat alljährlich (im Regelfall in der Frühlingssession) ein Sammelbeschluss zu bestehenden kantonalen Anmieten unterbreitet, über die wegen auslaufender Ausgabenbewilligungen, vertraglicher Verlängerungsoptionen oder zu aktualisierender Mietverträge neu zu entscheiden ist. Der vorliegende Sammelbeschluss wurde analog den bisherigen aufgebaut.

Mit den aktuell vorliegenden 18 Kreditanträgen werden dem Grossen Rat diejenigen kantonalen Anmieten unterbreitet, für die ab dem Jahr 2025 sowie 2026 neue Ausgabenentscheide fällig werden. Sie werden – wie bereits in den Vorjahren – aus Effizienzgründen in einem übersichtlichen Sammelbeschluss zusammengefasst. Die Kompetenz des Grossen Rates, über jeden Kreditantrag einzeln zu befinden, wird dadurch nicht tangiert.

2. Rechtsgrundlagen

- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion, (OrV BVD; BSG 152.221.191), Art. 14
- Finanzhaushaltsgesetz vom 15. Juni 2022 (FHG; BSG 620.0), Art. 21 ff.
- Finanzhaushaltsverordnung vom 16. November 2022 (FHaV; BSG 621.1), Art. 21 ff.

3. Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens

3.1 Ausgangslage

Um alle Stellen der kantonalen Verwaltung unterbringen zu können, ist der Kanton Bern neben eigenen Liegenschaften auch auf Anmietobjekte angewiesen. Heute umfasst das kantonale Anmietportfolio insgesamt 586 Anmietverträge.

Die Mietausgaben gelten als wiederkehrende, neue Ausgaben gemäss Art. 28 und 30 Abs. 1 FHG. Dies betrifft auch Ausgaben für bereits bestehende kantonale Anmieten, 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.

3.2 Befristung der Ausgabenbewilligung / unbefristete Mietverträge

Gemäss Art. 39 FHaV 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 Anmieten sind demgegenüber häufig auf Dauer angelegt (unbefristete Mietverträge, teilweise mit fixen Mindestlaufzeiten).

3.3 Teuerungsbedingte und einseitig durch die Vermieterin festlegbare Mehrkosten

Mit den vorliegenden Kreditbeschlüssen werden nebst den teuerungsbedingten Mehrkosten gemäss Art. 29 FHaV auch die mietrechtlich zulässigen und einseitigen Anpassungen der Mietzinse und Nebenkosten durch die Vermieter während laufender Ausgabenbewilligung mitbewilligt. Der Kanton akzeptiert mit der Unterzeichnung von Mietverträgen die heute allgemein üblichen Anpassungsklauseln.

3.4 Zusammenfassung von Ausgabenbeschlüssen

Für einzelne Anmietobjekte bestehen Mietverträge mit teilweise unterschiedlichem Mietbeginn und verschiedenen Ausgabenbewilligungen. Die aktuell notwendige Verlängerung je einer dieser Ausgabenbewilligungen soll zum Anlass genommen werden, die Ausgabenbewilligungen zusammenzufassen und damit für jedes Mietobjekt einheitlich zu befristen und zu erneuern.

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 offengelegt.

3.6 Marktüblichkeit

Die Mietzinse werden laufend auf ihre Marktüblichkeit überprüft. Die mietrechtlichen Möglichkeiten zur Senkung von Mietzinsen werden konsequent genutzt. Bei der Prüfung der Marktkonformität wird insbesondere auf die Marktbeurteilung von Wüest Partner AG zurückgegriffen. Seit 2021 steht dem Amt für Grundstücke und Gebäude ausserdem der Zugriff auf ein weiteres Tool zur Verfügung, das «IMBAS» von Fahrländer Partner. Das Immobilien-Monitoring von Wüest Partner AG wie auch das «IMBAS» von Fahrländer Partner gelten als in der Branche anerkannte und bewährte Vergleichsinstrumente.

Bei Fortsetzung eines bestehenden Mietvertrages infolge Einlösung einer Option erfolgt ein Abgleich, ob die Marktkonformität in Anbetracht der Marktbeurteilung von Wüest Partner AG weiterhin gegeben ist. Bei neu verhandelten Mietbedingungen erfolgt zudem eine umfangreiche Überprüfung unter Berücksichtigung beider zur Verfügung stehender Vergleichsinstrumente.

Die Mietzinse sämtlicher vorliegender Anmietobjekte entsprechen unter Berücksichtigung der standort- und nutzungsspezifischen Begebenheiten dem Markt.

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 Anmieten lassen sich grundsätzlich vier Gruppen zuordnen:

1. Anmieten, deren Ausgabenbewilligungen im Jahr 2025 oder 2026 auslaufen;
2. Anmieten, bei denen demnächst eine vertragliche Option zur Verlängerung der Mietdauer ausgeübt werden kann oder bei denen eine automatische Verlängerung besteht und mit entsprechender Kündigungsfrist auf Ablauf der Grundlaufzeit bzw. Verlängerung gekündigt werden können;

- 3. Anmieten, deren Verträge nicht mehr den aktuellen Verhältnissen entsprechen und daher erneuert oder durch Nachträge ergänzt werden sollen.
- 4. Langjährige Anmieten, deren Ausgabenbewilligung noch zu befristen ist.

4.1 Mietobjekt mit auslaufenden Ausgabenbewilligungen

Für die nachfolgenden Anmieten laufen die Ausgabenbewilligungen in den Jahren 2025 bzw. 2026 aus. Die Standorte sollen beibehalten und die entsprechenden Ausgabenbewilligungen deshalb verlängert werden.

4.1.1 Bern, Herrengasse 14/22

Seit dem 1. November 1987 mietet der Kanton Bern für das Personalamt 44 m² Bürofläche im 1. Obergeschoss an der Herrengasse 14 sowie seit dem 1. August 2007 827 m² Büroräume im ersten, zweiten und vierten Obergeschoss für die Finanzverwaltung an der Herrengasse 22 in Bern. Der Hauptmietvertrag war bis anhin unbefristet und konnte mit einer beidseitigen Kündigungsfrist von sechs Monaten beendet werden. Um Planungssicherheit zu erhalten und den Standort über mehrere Jahre zu sichern, wurde neu eine feste Laufzeit ausgehandelt. Der Mietvertrag befindet sich nun in einer festen Vertragslaufzeit bis zum 31. Januar 2029, kann jedoch einseitig per 31. Dezember 2025, auf den Zeitpunkt des Auslaufens der aktuellen Ausgabenbewilligung, gekündigt werden.

Mit der festen Laufzeit wurde dem Kanton auch ein Optionsrecht für die erneute feste Verlängerung vom 1. Februar 2029 bis 31. Januar 2034 eingeräumt. Das Optionsrecht muss bis spätestens am 31. Juli 2028 geltend gemacht werden. Wird das Optionsrecht nicht ausgeübt, läuft der Mietvertrag unbefristet weiter, mit beidseitigem Kündigungsrecht und einer Kündigungsfrist von 6 Monaten auf jedes Monatsende. Diese Optionseinlösung ist nicht Teil des vorliegenden Antrags.

Der Standort ist aufgrund der unmittelbaren räumlichen Nähe zum Generalsekretariat der Finanzdirektion so wie der Finanzdirektorin ideal und sehr wertvoll. Die Nähe ermöglicht kurze Wege sowie die Nutzung betrieblicher Synergien und vereinfacht die enge Zusammenarbeit im Rahmen der Querschnittsaufgaben der Direktion. Der Standort hat sich somit bewährt und soll weiterhin zur Verfügung stehen.

Die Ausgabenbewilligung läuft per 31. Dezember 2025 aus und wird für drei Jahre und einen Monat, entsprechend der festen Vertragslaufzeit bis zum 31. Januar 2029, beantragt.

Der Nettomietzins von CHF 218/m², ausmachend CHF 190 416 pro Jahr, liegt gemäss Immo-Monitoring 2024/1 der Firma Wüest Partner AG deutlich im unteren Preissegment für die Innenstadt von Bern.

Mietkosten pro Jahr	CHF	210 576
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	210 576
gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG		
Zu bewilligender Kredit	CHF	210 576

4.1.2 Bern, Talweg 12

Bereits seit dem 1. April 1988 wird am Talweg 12 in Bern eine Turnhalle inkl. Nebenräume mit rund 750 m² angemietet. In den letzten Jahren standen die Räumlichkeiten der Schule für Gestaltung (SfGBB) zur Verfügung und werden ab diesem Jahr ebenfalls durch die Berufsschule Bern (GIBB) sowie der technischen Fachschule Bern (TF) belegt.

Der Mietvertrag befindet sich in einer festen Vertragsdauer bis zum 31. Juli 2025 und läuft danach unbefristet mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten weiter. Die Ausgabenbewilligung endet ebenfalls am 31. Juli 2025.

Es stehen keine passenden Flächen im Kantonseigentum zur Verfügung. Vergleichbare Mietobjekte sind zudem auf dem freien Markt nur schwer zu finden. Der vorhandene Sportraum in der Stadt Bern ist zu knapp bemessen, um den vorgesehenen Sportunterricht gemäss dem Bundesgesetz zur Durchführung des Sportunterrichts auf der Sekundarstufe II für alle Klassen anbieten zu können. Die Schulen auf der Sekundarstufe II sind deshalb auf weitere Sporträumlichkeiten angewiesen. Aufgrund der Nähe der Turnhalle zu den Berufsfachschulen am Brückenkopf Lorraine (TF Bern und GIBB) sowie zur Wechselstellung für die Gymnasien an der der Schänzlihalde 31 (ehemals SfGBB), besteht ein grosses Interesse des Kantons, die Sporthalle über eine lange Frist weiter nutzen zu können.

Daher soll der Mietvertrag mittelfristig für weitere 10 Jahre verlängert werden, um das schulische Angebot des Sportunterrichts weiterhin zu gewährleisten. Die Vertragsverlängerung befindet sich derzeit in Verhandlung und wird unter Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Rates unterzeichnet.

Die Ausgabenbewilligung soll für eine Dauer von 10 Jahren, das heisst vom 1. August 2025 bis zum 31. Juli 2035, verlängert werden.

Die Mietzinse von Turnhallen lassen sich aufgrund fehlender Daten nur bedingt vergleichen. Die Höhe des Mietzinses hängt von verschiedenen Faktoren wie Standort, Ausstattung, Grösse und Nutzungszeit ab, aber auch ob die Turnhalle im Sinne einer Übergangslösung genutzt werden kann oder von der öffentlichen Hand betrieben wird. Der Mietzins am Talweg 12 liegt mit CHF 239 etwas über dem Mietpreis für Bürofläche, die gemäss dem Immo-Monitoring 2024/1 der Firma Wüest Partner AG für ein Objekt an dieser Lage in einem Mittelwert von CHF 220 liegen. Aufgrund des fehlenden Angebots in der Stadt Bern und des grossen Sporthallendefizits sowohl des Kantons wie der Stadt Bern ist die Höhe des Mietzinses gerechtfertigt.

Mietkosten pro Jahr	CHF	229 359
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	229 359
gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG		
Zu bewilligender Kredit	CHF	229 359

4.1.3 Ostermundigen, Milchstrasse 9

An der Milchstrasse 9 in Ostermundigen mietet der Kanton seit dem 15. Oktober 2003 rund 1480 m² Büroräume für das Amt für Sozialversicherungen (ASV) an. Der Mietvertrag läuft derzeit unbefristet und kann unter Berücksichtigung einer Kündigungsfrist von neun Monaten auf jedes Monatsende gekündigt werden. Die aktuelle Ausgabenbewilligung läuft per 31. Dezember 2025 aus.

Der Verbleib der Anmiete an der Milchstrasse 9 ist aus heutiger Sicht unbestritten und soll für mindestens fünf Jahre weitergeführt werden. Weder stehen für eine Unterbringung des Amts für Sozialversicherungen kantonseigene Gebäude zur Verfügung, noch sieht sich der Kanton aus finanzieller Sicht veranlasst, Raumalternativen in der Anmiete zu prüfen.

Die Ausgabenbewilligung wird für eine Dauer von 5 Jahren, das heisst vom 1. Januar 2026 bis zum 31. Dezember 2030, beantragt.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2024/1 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Mietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 200. Der Mietzins an der Milchstrasse 9 liegt bei CHF 137 pro Quadratmeter und bewegt sich damit stark unter den Vergleichswerten.

Mietkosten pro Jahr	CHF	217 509
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	217 509
gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG		
Zu bewilligender Kredit	CHF	217 509

4.1.4 Bern, Mannenriedstrasse 29

Seit dem 1. Januar 2016 werden an der Mannenriedstrasse 29 in Bern rund 3600 m² Büro-, Schulungs-, Kurs- sowie Lagerräume angemietet. Das Gebäude und Bereiche des umliegenden Areals dienen der Kantonspolizei als Aus- und Weiterbildungsstätte. Der Mietvertrag läuft derzeit fest bis zum 31. Dezember 2025 und läuft danach, mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, unbefristet weiter.

Das Areal ist für die Kantonspolizei Bern von strategischer Bedeutung und der Standort aus polizeitaktischer Sicht gut gelegen. Mit der Korpsbestandsaufstockung und den anstehenden Veränderungen in der Grundausbildung und der Weiterbildung von Polizistinnen und Polizisten stösst das angrenzende Polyzentrum Riedbach in den nächsten 10 – 15 Jahren an seine Kapazitätsgrenzen. Eine (teilweise) Integration in das Polizeizentrum Niederwangen wurde im Rahmen der Bedarfserhebung für einen neuen Standort für die Aus- und Weiterbildung der Kantonspolizei geprüft, aber mit Blick auf die heute bestehenden Synergien am Standort verworfen. Die Unterbringung von Teilen der Weiterbildung im neuen Polizeizentrum in Niederwangen wäre zudem lediglich im Bereich der Zusatzräume (Schiessen, Dojo etc.) möglich, was bei den bereits angedachten Diensten zu Engpässen führen würde. Aus diesen Gründen soll die Anmiete an der Mannenriedstrasse bestehen bleiben.

Die Ausgabenbewilligung läuft per 31. Januar 2026 aus und soll um fünf Jahre, bis 31. Januar 2031, beantragt werden.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2024/1 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Mietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 180. Der Mietzins an der Mannenriedstrasse 29 liegt bei CHF 95/m² und bewegt sich damit unter den Vergleichswerten.

Mietkosten pro Jahr	CHF	420 000
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	420 000
gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG		
Zu bewilligender Kredit	CHF	420 000

4.1.5 La Neuveville, Chemin des Vergers 20

Seit dem 1. September 2009 mietet der Kanton 1039 m² Schulräume am Chemin des Vergers 20 in La Neuveville, im 2. Obergeschoss, für die Ecole Supérieure de Commerce bzw. das Mittelschul- und Berufsbildungsamt MBA. Per 1. Januar 2017 wurde nachträglich ein Parkplatz und per 1. Februar 2017 eine Fläche von 22 m² als Lagerraum im Untergeschoss dazu gemietet.

Die aktuelle Ausgabenbewilligung ist befristet bis zum 31. Dezember 2025. Der Hauptmietvertrag befindet sich in einer festen Mietdauer bis zum 31. Dezember 2027, kann jedoch durch den Kanton einseitig per Ablauf der Ausgabenbewilligung gekündigt werden. Dies ermöglicht dem Grossen Rat als finanzkompetentes Organ vollständigen Entscheidungsspielraum.

Es besteht eine Option auf Verlängerung des Mietverhältnisses um weitere fünf Jahre bis zum 31. Dezember 2032. Die Einlösung der Option muss bis zum 31. Dezember 2026 erfolgen und müsste somit erst im Sammelbeschluss 2025/2026 beantragt werden. Einfachheitshalber, damit sich der Grosse Rat nicht in zwei aufeinanderfolgenden Jahren mit dem gleichen Geschäft befassen muss, wird bereits zum heutigen Zeitpunkt eine Ausgabenbewilligung bis zum 31. Dezember 2032 beantragt. Diese berücksichtigt auch bereits die Optionseinlösung. Die Ausgabenbewilligung wird somit für eine Dauer von 7 Jahren, das heisst vom 1. Januar 2026 bis 31. Dezember 2032, beantragt.

Der Standort soll aus strategischer Sicht bestehen bleiben. Es ist nicht möglich, den benötigten Raumbedarf ausschliesslich im nahegelegenen, kantonalen Gebäude sicherzustellen. Es stehen zudem keine verfügbaren Bestandsliegenschaften in La Neuveville zur Verfügung. Aus diesem Grund ist eine Weiternutzung auf lange Frist nötig.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2024/1 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Mietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 190. Der Mietzins an der Chemin des Vergers liegt bei CHF 228/m² und bewegt sich über den Vergleichswerten. Zu berücksichtigen ist dabei allerdings, dass der Mietpreis von Schulräumen i.d.R. höher ist als derjenige von Büros.

Mietkosten pro Jahr	CHF	275 448
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	275 448
gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG		
Zu bewilligender Kredit	CHF	275 448

4.1.6 Bern, Bremgartenstrasse 37

Seit dem 1. August 2006 mietet der Kanton 4351 m² Büro- und 100 m² Lagerräume vom Untergeschoss bis ins 3. Obergeschoss an der Bremgartenstrasse 37 in Bern an. In der Liegenschaft ist sowohl das Berufsinformationszentrum Bern als regionales BIZ für die Region Bern-Mittelland als auch die Zentralstelle für Berufs-, Studien- und Laufbahnberatung (Abteilung des Mittelschul- und Berufsbildungsamts) untergebracht.

Der aktuelle Mietvertrag läuft unbefristet und kann unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten gekündigt werden. Die Ausgabenbewilligung läuft bis zum 31. Dezember 2026.

Die Nähe der Zentralstelle zum grössten BIZ im Kanton Bern verbessert den Austausch der Verwaltung zu den Personen an der Front. Im BIZ Bern werden spezielle Abklärungen und Tests durchgeführt, die

an den anderen BIZ nicht angeboten werden. Die Fachpersonen arbeiten somit zum Teil mit Klienten und teilweise in der Zentralstelle. Die Lage, gut erreichbar für Publikumsverkehr, kombiniert mit der Büroraumstruktur macht die Liegenschaft zu einem idealen Objekt. Die Anmiete soll deshalb beibehalten werden. Die Bereitstellung der notwendigen Fläche in einer Eigentumsliegenschaft des Kantons Bern ist mangels verfügbarer Möglichkeiten in der Stadt Bern nicht möglich.

Es wird eine neue Ausgabenbewilligung für weitere fünf Jahre, vom 1.1.2027 bis zum 31.12.2031, beantragt.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2024/1 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Mietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 220. Der Mietzins an der Bremgartenstrasse 37 liegt bei CHF 238/m² und bewegt sich damit leicht oberhalb der Vergleichswerte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	1 172 791
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	1 172 791
gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG		
Zu bewilligender Kredit	CHF	1 172 791

4.1.7 Bern, Hallerstrasse 8/10

Seit dem 8. Februar 2007 mietet der Kanton an der Hallerstrasse 8/10 in Bern 4540 m² Büro- und 185 m² Lagerräume vom Untergeschoss bis ins 2. Obergeschoss für die Berner Fachhochschule BFH (Fachbereich Soziale Arbeit). Die aktuellen Mietverträge laufen unbefristet und können unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten gekündigt werden. Die Ausgabenbewilligung läuft bis zum 31. Dezember 2026.

Beim Standort handelt es sich um eine langjährige Anmiete der BFH, die mit dem Bezug des Campus Bern frühestens per Ende 2028 aufgehoben wird, wobei eine Verspätung aufgrund der zahlreichen Umfeldprojekte nicht auszuschliessen ist. Die Standorte werden durch die BFH voll genutzt und es bestehen für eine Restnutzungsdauer von wenigen Jahren keine Alternativen.

Es wird eine neue Ausgabenbewilligung für weitere drei Jahre, vom 01.01.2027 bis zum 31.12.2029, beantragt.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2024/1 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 220. Der Nettomietzins an der Hallerstrasse 8/10 liegt bei CHF 267/m² und bewegt sich damit zwar über den Vergleichswerten, aber deutlich unter den teuersten 10 %, welche im Schnitt bei CHF 360 liegen.

Mietkosten pro Jahr	CHF	1 393 344
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	1 393 344
gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG		
Zu bewilligender Kredit	CHF	1 393 344

4.1.8 **Bern, Münsterergasse 45/47**

Seit dem 1. Oktober 1996 resp. seit dem 1. Oktober 2011 mietet der Kanton an der Münsterergasse 45/47 in Bern 1177 m² Büro- und 220 m² Archivräume vom Untergeschoss bis ins 5. Obergeschoss für das Personalamt des Kantons Bern. Die Mietverträge laufen derzeit unbefristet und können mit einer Frist von sechs Monaten gekündigt werden.

Der Standort ist aufgrund der unmittelbaren, räumlichen Nähe zum Generalsekretariat der Finanzdirektion sowie der Finanzdirektorin ideal und sehr wertvoll. Diese Nähe ermöglicht kurze Wege, Nutzung von betrieblichen Synergien und vereinfacht die enge Zusammenarbeit im Rahmen der Querschnittsaufgaben der FIN. Der Standort hat sich bewährt und soll weiterhin zur Verfügung stehen.

Die laufende Ausgabenbewilligung ist bis zum 30. September 2026 befristet. Es wird eine neue Ausgabenbewilligung für weitere fünf Jahre, vom 1. Oktober 2026 bis zum 30. September 2031, beantragt.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2024/1 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Mietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 250. Der Mietzins an der Münsterergasse liegt bei CHF 194/m² und bewegt sich damit erheblich unter den Vergleichswerten.

Mietkosten pro Jahr	CHF	295 500
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	295 500
gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG		
Zu bewilligender Kredit	CHF	295 500

4.1.9 **Bern, Zikadenweg 35a+b**

Seit dem 1. Dezember 2012 mietet der Kanton am Zikadenweg 35a+b in Bern 4342 m² Bürofläche vom Untergeschoss bis ins 3. Obergeschoss für die Berner Fachhochschule BFH (Hochschule der Künste - Fachbereich Theater). Der aktuelle Mietvertrag mit einer festen Laufzeit endet per 31. Januar 2027, gleichzeitig wie die entsprechende Ausgabebewilligung. Der Vertrag läuft danach unbefristet mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten weiter oder kann mit einer Option bis zum 31. Januar 2032 fest verlängert werden.

Beim genannten Standort handelt es sich um eine langjährige Anmiete der BFH, die mit dem Bezug Campus Bern, voraussichtlich frühestens per Ende 2028, aufgehoben wird. Die Standorte werden durch die BFH voll genutzt und es bestehen für eine Restnutzungsdauer von wenigen Jahren keine Alternativen.

Es wird eine neue Ausgabenbewilligung für weitere drei Jahre, vom 1. Februar 2027 bis zum 31. Dezember 2029, beantragt, damit der Vertrag unbefristet weitergeführt werden kann.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2024/1 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 260. Der Nettomietzins am Zikadenweg 35a+b liegt mit CHF 131/m² erheblich unter diesem Wert.

Mietkosten pro Jahr	CHF	655 860
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	655 860
gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG		
Zu bewilligender Kredit	CHF	655 860

4.2 Anmietobjekt mit Verlängerungsoptionen oder automatischer Verlängerung

Die Einlösung von Verlängerungsoptionen ist grundsätzlich dann sinnvoll, wenn der Kanton an einer weiteren festen Vertragsdauer – und damit an einem Kündigungsschutz – interessiert ist. Um Optionen rechtzeitig geltend machen zu können, müssen die Ausgabenbewilligungen bereits mit dem vorliegenden Sammelbeschluss erneuert werden, weil bei der Einlösung der Option eine neue Verpflichtung begründet wird, die über die Laufdauer der bestehenden Ausgabenbewilligung hinausgeht.

4.2.1 Bern, Felsenaustrasse 17

Set dem 1. Mai 1997 mietet der Kanton für das Mittelschul- und Berufsbildungsamt 7991 m² Schulungsräume an der Felsenaustrasse 17 in Bern. Am 1. August 2010 wurde die Fläche um 3589 m² erweitert. Total mietet der Kanton an der Felsenaustrasse 17 aktuell 12 756 m² Schulraum sowie diverse Parkplätze. Die aktuelle Ausgabebewilligung ist bis zum Ende der festen Mietdauer eines der beiden Hauptmietverhältnisse (Vertragsnummer 200661) am 31. August 2026 gültig. Danach wird das Mietverhältnis unbefristet weitergeführt und kann mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten beendet werden. Die beiden Hauptverträge beinhalten Optionen für die feste Verlängerung der beiden Mietverträge um je 5 Jahre. Diese Optionen wurden, unter Vorbehalt der Zustimmung des Finanzkompetenten Organs, mittels Nachtrags zum Mietvertrag, eingelöst und um ein resp. zwei Jahre bis zum 31. August 2032 verlängert. In diesem Zusammenhang wurden dem Kanton auch jeweils ein weiteres Optionsrecht um 5 Jahre eingeräumt.

Das Gebäude umfasst Werkstätten und Schulräume für die Technische Fachschule Bern. Als ehemalige industrielle Liegenschaft ist sie ideal dafür geeignet und soll weitergenutzt werden. Ursprünglich war vorgesehen, dass die Technische Fachschule in einen Neubau auf dem Bildungscampus Burgdorf umziehen wird. Sie wäre in diesem Fall noch bis zum Umzug an der Felsenaustrasse 17 geblieben. Der Regierungsrat beantragt allerdings im Zusammenhang mit der gesamtkantonalen Priorisierung 2024, dass der Neubau gestrichen wird. Falls der Grosse Rat in der Wintersession 2024 diesem Antrag folgt, ist vorgesehen, dass die Schule längerfristig am bisherigen Standort bleibt.

Es wird eine neue Ausgabenbewilligung für weitere sechs Jahre, vom 1. September 2026 bis zum 31. August 2032, beantragt.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2024/1 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 220. Der Nettomietzins an der Felsenaustrasse 17 liegt bei CHF 148/m² und befindet sich damit unterhalb der Vergleichswerte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	2 072 128
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	2 072 128
gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG		
Zu bewilligender Kredit	CHF	2 072 128

4.2.2 Biel, Burggasse 21/29

Seit dem 1. Juli 2011 mietet der Kanton für die Berner Fachhochschule, Abteilung Hochschule für Künste an der Burggasse 21/29 in Biel 2590 m² Büro-, Unterrichts- und Nebenräume vom Untergeschoss bis ins 4. Obergeschoss, sowie seit 1. August 2011 zwei Autoeinstellplätze. Die Hochschule der Künste soll frühestens per Ende 2028 in den neuen Campus Bern umziehen. Der Standort wird bis zum Bezug vollumfänglich durch die BFH genutzt. Für die Restdauer von wenigen Jahren werden aus wirtschaftlicher Sicht keine Alternativen mehr geprüft.

Der aktuelle Mietvertrag hat eine feste Vertragsdauer bis zum 30. Juni 2026. Die Ausgabenbewilligung deckt sich mit dieser. Es steht ein Optionsrecht zur Verfügung, mit dem der Vertrag bis zum 30. Juni 2031 verlängert werden kann.

Von der Optionsmöglichkeit wird kein Gebrauch gemacht. Das Mietverhältnis wird nach Ende der festen Laufzeit bis zum Umzug der Hochschule für Künste in den Camus Bern unbefristet weitergeführt und kann mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten beendet werden. Es wird eine Ausgabenbewilligung von 3 ½ Jahren, vom 1. Juli 2026 bis zum 31. Dezember 2029, beantragt.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2024/1 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 180. Der Nettomietzins an der Burggasse liegt bei CHF 128/m² und befindet sich damit unterhalb der Vergleichswerte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	334 566
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	334 566
gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG		
Zu bewilligender Kredit	CHF	334 566

4.2.3 **Langenthal, Weststrasse 26**

Seit dem 1. August 2014 mietet der Kanton das Gebäude am der Weststrasse 26 in Langenthal mit 4699 m² Fläche für das Mittelschul- und Berufsbildungsamt (BFSL). Er hat diesen Mietvertrag aufgrund der Kantonalisierung der Kaufmännischen Berufsschule Langenthal übernommen. Der aktuelle Mietvertrag hat eine feste Vertragsdauer bis zum 31. Juli 2027, wie auch die aktuelle Ausgabebewilligung. Der Vertrag läuft danach unbefristet mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten weiter oder kann mit der ersten von zwei Optionen bis zum 31. Juli 2032 fest verlängert werden.

Im Jahr 2014 wurde die private Kaufmännische Berufsschule Langenthal mit der Gewerblich-Industriellen Berufsschule Langenthal zur «Berufsfachschule Langenthal bfsl» zusammengeführt. Die bfsl ist Teil des Bildungszentrums Langenthal (bzl), einem Kompetenzzentrum der Sekundarstufe II an der Weststrasse, das Berufsausbildung und allgemeinbildende Schulen (Gymnasien) vereint. Seitdem nutzt die bfsl das Gebäude an der Weststrasse 26 für die Beschulung verschiedener Berufe. Das Gebäude ist ein integraler Bestandteil der Schulanlage an der Weststrasse. Die bfsl hat zurzeit an der Weststrasse zu wenige Räumlichkeiten, weshalb sie einen Aussenstandort am Waldhof betreibt. Dieser soll im Rahmen der geplanten Sanierung und Erweiterung der Haupt- und Nebengebäude an der Weststrasse 22/24 aufgegeben werden. Auf das Gebäude an der Weststrasse 26 kann deshalb nicht verzichtet werden.

Es wird eine neue Ausgabenbewilligung für weitere fünf Jahre, vom 1. August 2027 bis zum 31. Juli 2032 beantragt, damit der Vertrag fest um fünf Jahre verlängert werden kann.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2024/1 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 170. Der Nettomietzins an der Weststrasse 26 liegt bei CHF 192 pro Quadratmeter.

Mietkosten pro Jahr	CHF	904 116
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	904 116
gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG		
Zu bewilligender Kredit	CHF	904 116

4.2.4 Bern, Ostermundigenstrasse 103

Seit dem 1. Februar 2017 mietet der Kanton 4921 m² Büro- und Schulungsfläche für die Berner Fachhochschule (HKB). Der aktuelle Mietvertrag befindet sich in einer befristeten Laufzeit, welche per 31. Januar 2027 zusammen mit der Ausgabebewilligung endet. Der Vertrag kann danach mit der ersten von vier Optionen über 5 Jahre bis zum 31. Januar 2032 fest verlängert werden.

Bei den genannten Standorten handelt es sich um langjährige Anmieten der BFH, die mit dem Bezug Campus Bern voraussichtlich per Ende 2029 aufgehoben werden. Die Standorte werden durch die BFH voll genutzt und es bestehen für eine Restnutzungsdauer von wenigen Jahren keine Alternativen.

Es wird eine neue Ausgabenbewilligung für weitere fünf Jahre, vom 1. Februar 2027 bis zum 31. Januar 2032, beantragt, damit der Vertrag fest um fünf Jahre verlängert werden kann. Die Eigentümerschaft ist nicht bereit, dem Kanton ein einseitiges Kündigungsrecht zu gewähren, sondern besteht auf die Erfüllung der kompletten Optionsdauer. Um einen allfälligen Leerstand zu minimieren, wird die Eigentümerschaft so früh wie möglich über den definitiven Zeitpunkt der ausserterminlichen Kündigung informiert, um einen geeigneten Nachmieter finden zu können.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2024/1 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 260. Der Nettomietzins an der Ostermundigenstrasse 103 liegt mit CHF 186/m² deutlich darunter.

Mietkosten pro Jahr	CHF	1 066 927
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	1 066 927
gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG		
Zu bewilligender Kredit	CHF	1 066 927

4.2.5 Bern, Nordring 8

Am Nordring 8 in Bern werden seit dem 1. Februar 2019 insgesamt 2370 m² Bürofläche sowie 90 m² Archiv für die Justizverwaltungsleitung und Stabstelle Ressourcen, die Generalstaatsanwaltschaft sowie die Steuerrekurskommission angemietet.

Mit der Anmiete am Nordring 8 konnten die verschiedenen Organisationseinheiten der Justiz an einem Standort konzentriert werden. Das Amthaus sowie das Obergericht sind zudem in Gehdistanz erreichbar. Vor Mietbeginn wurden die Flächen nach den nutzerspezifischen Ansprüchen ausgebaut und erfüllen daher in idealer Weise die Bedürfnisse der Justiz. Das Mietobjekt soll bestehen bleiben und wenn möglich strategisch gesichert werden.

Der Mietvertrag hat eine 10-jährige, feste Laufzeit bis zum 31. Januar 2029. Eine Option zur Verlängerung des Mietvertrages über weitere fünf Jahre bis zum 31. Januar 2034 muss bis zum 31. Dezember 2027 eingelöst werden.

Die Eigentümerschaft zeigte sich in vergangenen Verhandlungen stets kooperativ und kulant. Auf Anfrage des Kantons hin plant der Eigentümer, die Beleuchtung in allen Stockwerken moderner und energieeffizienter zu machen. Das bringt eine erhebliche Kosteneinsparung für den Kanton. Im Gegenzug wünscht der Vermieter zur Absicherung seiner Investitionen, dass die Optionseinlösung für eine neue Vertragsdauer bis zum 31. Januar 2034 bereits zum heutigen Zeitpunkt erfolgt.

Die laufende Ausgabenbewilligung ist bis zum 30. Juni 2028 befristet und deckt sich somit nicht mit der Laufzeit nach Ausübung der Option. Es wird deshalb eine neue Ausgabenbewilligung für 5 Jahre und 7 Monate beantragt, vom 1. Juli 2028 bis zum 31. Januar 2034.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2024/1 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Mietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 220. Der Mietzins am Nordring liegt bei CHF 230 pro Quadratmeter und bewegt sich damit leicht über den Vergleichswerten.

Mietkosten pro Jahr	CHF	661 852
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	661 852
gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG		
Zu bewilligender Kredit	CHF	661 852

4.2.6 Burgdorf, Zähringerstrasse 15

Seit dem 1. August 2014 mietet der Kanton an der Zähringerstrasse 15 in Burgdorf 3772 m² Schulräume samt Sporthalle und Nebenräume vom Untergeschoss bis 1. Obergeschoss. Das Gebäude der ehemaligen Kaufmännischen Berufsfachschule wird seit deren Kantonalisierung vom Bildungszentrum Emme genutzt. Es bildet mit dem kantonalen Gebäude an der Zähringerstrasse 13 einen Campus und wird inzwischen für verschiedene Berufsgruppen verwendet. Eine gemeinsame Nutzung ergibt auf lange Frist Sinn, weshalb ein Kauf des Gebäudes geprüft wurde. Es hat sich jedoch gezeigt, dass ein Kauf aufgrund der baurechtlichen Rahmenbedingungen sowie der Eigentumsverhältnisse auf dem Areal langfristig nicht sinnvoll ist. So wäre weder eine Entwicklung der Liegenschaft mit einer möglichen Aufstockung möglich, noch wäre der Kanton alleiniger Eigentümer des Areals mit entsprechender Gestaltungsfreiheit. Aufgrund der angespannten finanziellen Lage des Kantons kann ein Kauf zum heutigen Zeitpunkt zudem nicht finanziert werden.

Der aktuelle Vertrag dauert bis zum 31. Juli 2027. Er verlängert sich automatisch um weitere fünf Jahre bis zum 31. Juli 2032, sofern keine Kündigung bis zum 31. Juli 2025 erfolgt.

Die laufende Ausgabenbewilligung ist bis zum 31. Juli 2029 befristet. Es wird eine Ausgabenbewilligung für weitere drei Jahre, vom 1. August 2029 bis zum 31. Juli 2032, beantragt.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2024/1 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Mietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 170. Der über die gesamte Mietfläche ausgewiesene Preis von jährlich ca. CHF 110/m² umfasst verschiedene Nutzungen von Lager bis Turnhalle. Die Liegenschaft befindet sich in einer Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN), weshalb daraus die Opportunitätskosten nur bedingt abgeleitet werden können.

Sämtliche Nebenkosten gehen aufgrund der Einheit des Campus (Zähringerstrasse 13 durch Kantonalisierung im Eigentum des Kantons Bern) vollumfänglich zu Lasten der Nutzer und werden durch diesen budgetiert. Daher sind diese nicht Bestandteil dieser Vorlage.

Mietkosten pro Jahr	CHF	426 047
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	426 047
gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG		
Zu bewilligender Kredit	CHF	426 047

4.2.7 **Bern, Wankdorffeldstrasse 102**

Seit dem 1. Juni 2006 mietet der Kanton an der Wankdorffeldstrasse 102 in Bern 3000 m² Schulräume sowie diverse kleinere Lagerflächen und Parkplätze für die Berner Fachhochschule und weitere Nutzungen (insgesamt 9 Mietverträge). Ursprünglich wurden die Flächen für die Berner Fachhochschule BFH (Weiterbildung Technik und Informatik) genutzt, die Mitte 2022 nach Biel zog. Die Vermieterin sagte einer Fortführung des unbefristeten Mietverhältnisses bis zur Umsetzung der eigenen baulichen Pläne für die Liegenschaft, die sich im Entwicklungsparameter «Quartierstadt Wankdorf» befindet, zu. Seit dem Sommer 2022 werden sämtliche Flächen durch die Gymnasien der Stadt Bern genutzt.

Im Sammelbeschluss der weiterzuführenden Anmieten 2024 (2023.BVD.4235) wurde für zwei bestehende Mietverträge der Wankdorffeldstrasse 102, die noch über altrechtliche, unbefristete Ausgabenbewilligungen verfügten, entsprechend der neuen Rechtslage eine Ausgabenbewilligung zum 31. Juli 2027 eingeholt. Zu diesem Zeitpunkt wurde davon ausgegangen, dass die Liegenschaft maximal bis zu diesem Datum genutzt werden kann. Die weiteren bestehenden Ausgabenbewilligungen haben Laufzeiten bis 31. Dezember 2026 und 31. August 2027.

Die Eigentümerschaft der Liegenschaft bietet nun aufgrund von Verzögerungen bei der Umsetzung der baulichen Massnahmen im Wankdorf dem Kanton einen neuen, einheitlichen Vertrag über alle bestehenden Mietverhältnisse ab 1. August 2025 mit fester Laufzeit bis zum 31. Juli 2029 an. Der neue Vertrag beinhaltet keine neuen Flächen und keine höheren Mieten. Dieses Angebot war beim Sammelbeschluss 2023 (2023.BVD.4235) noch nicht bekannt. Es wird deshalb eine neue Ausgabenbewilligung für vier Jahre, vom 1. August 2025 bis zum 31. Juli 2029, beantragt, um die bestehenden Ausgabenbewilligungen zeitlich zu vereinheitlichen und abzulösen.

Die Liegenschaft Wankdorffeldstrasse 102 dient während der Gesamtanierung des Gymnasiums Hofwil von August 2024 bis August 2027 als Ersatzstandort, zusammen mit den vor Ort in Hofwil errichteten Containerprovisorien. Ab August 2027 wird sie bis zum Ende des Mietvertrags als temporärer Schulstandort für die vier Berner Gymnasien Neufeld, Kirchenfeld, Lerbermatt und Businesspark Liebefeld genutzt, um einen Teil des kurzfristig gemeldeten, demografisch bedingten Mehrflächenbedarfs von insgesamt 31 zusätzlichen Klassen im Raum Bern und Köniz vorübergehend zu decken. Der Standort Wankdorffeldstrasse 102 ist für die Gymnasien der Stadt Bern ein Glücksfall und zentral für die kurzfristige Unterbringung aller gymnasialen Schulklassen. Alternativen bestehen weder im kantonalen Eigentum noch auf dem Markt.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2024/1 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 220. Der Mietzins an der Wankdorffeldstrasse 102 liegt bei CHF 148 pro Quadratmeter und befindet sich damit erheblich unterhalb der Vergleichswerte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	582 133
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	582 133
gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG		
Zu bewilligender Kredit	CHF	582 133

4.3 Zu aktualisierende Mietverträge oder Nachträge

4.3.1 Bern, Brünnenstrasse 66

Seit dem 1. April 2006 mietet der Kanton an der Brünnenstrasse 66 in Bern 18 977 m² Bürofläche für die Finanzdirektion (Steuerverwaltung) sowie die Bildungs- und Kulturdirektion (Archäologischer Dienst). Der aktuelle Mietvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 31. August 2028, ebenso wie die laufende Ausgabebewilligung. Der Mietvertrag läuft anschliessend mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten unbefristet weiter.

Ein Teil der Liegenschaft wird vom Archäologischen Dienst des Kantons Bern belegt. Der entsprechende Mietvertrag soll vorzeitig verlängert werden. Neben Büros der Verwaltung befinden sich im Untergeschoss ein Hochregallager, in dem Fundstücke dokumentiert, präpariert und konserviert sowie z.T. auch für Ausstellungen bereitgestellt werden. Dieses Hochregallager ist im Eigentum des Vermieters und soll ca. 2025 umfassend instand gestellt werden. Dies ist auch im Interesse des kantonalen Nutzers, für welchen ein unterbrechungsfreier Zugang zu den Fundstücken essenziell ist.

Es ist für den Nutzer zentral, dass das Hochregallager in unmittelbarer Nähe der Bearbeitungsräume liegt. Die Kombination Büro, Werkstätten, Lager ist einzigartig, weshalb es die Liegenschaft unbedingt für die Nutzung zu erhalten gilt. Vor diesem Hintergrund wurde im Gegenzug für die Instandstellung des Hochregallagers (Kostenpunkt von ca. einer Jahresmiete) der Teilvertrag Archäologischer Dienst von ca. 5132 m² vorzeitig mittels eines Nachtrags (vorbehältlich Genehmigung finanzkompetenten Organs) um 10 Jahre verlängert. Der Mietvertrag betreffend die Fläche der Steuerverwaltung läuft davon unabhängig bis zum 31. August 2028 weiter.

Für diese Anmiete für den Archäologischen Dienst wird eine neue Ausgabenbewilligung für weitere zehn Jahre, vom 1. September 2028 bis zum 31. August 2038, beantragt.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2024/1 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 180. Der Nettomietzins an der Brünnenstrasse 66 liegt bei CHF 165/m² und befindet sich damit leicht unter den Vergleichswerten.

Mietkosten pro Jahr	CHF	925 128
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	925 128
gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG		
Zu bewilligender Kredit	CHF	925 128

4.3.2 Bern, Laupenstrasse 18a

Seit dem 1. Dezember 2009 mietet der Kanton an der Laupenstrasse 18a in Bern 2366 m² Bürofläche für die Sicherheitsdirektion des Kantons Bern (ABEV). Der aktuelle Mietvertrag weist eine feste Laufzeit bis zum 30. November 2024 auf. Mit dem Sammelbeschluss vom März 2023 (2022.BVD.4790) wurde die Ausgabebewilligung bis zum 30. November 2029 verlängert. Grundlage dafür war die vertraglich vereinbarte Option über 5 Jahre. Bei der Einlösung dieser Option kam es zu unterschiedlichen Auffassungen (echte resp. unechte Option) über die neue Festlegung des Mietzinses zwischen dem Vermieter und dem Kanton Bern. Aufgrund der Prozessrisiken und der Tatsache, dass der Mietvertrag nach dieser Option ausläuft, wurde versucht, eine Einigung mit der Eigentümerschaft zu finden. Denn der Standort soll möglichst längerfristig beibehalten werden, er ist zentral, der Bevölkerung bekannt und sehr gut erreichbar.

Beide Parteien einigten sich schliesslich gütlich auf einen Kompromiss. Demzufolge wird der Mietvertrag nicht um 5 sondern um 10 Jahre verlängert mit der Möglichkeit, auf Auslaufen der aktuellen Ausgabebewilligung per 30. November 2029 zu kündigen. Dabei wird der Mietzins von 2024 – 2029 gestaffelt leicht erhöht (1.12.2024-30.11.2025: CHF 23 550; 1.12.2025-30.11.2026: CHF 47 100; 1.12.2026-30.11.2029: CHF 70 650). Es wurde deshalb ein Zusatzkredit zur bestehenden Ausgabenbewilligung des Sammelbeschlusses 2023 (2022.BVD.4790) für die Periode vom 1.12.2024 bis 31.12.2029 in der Höhe von wiederkehrend CHF 70 650 auf Stufe Amt bewilligt. Als Gegenleistung für die vorzeitige Verlängerung und die Erhöhung des Mietzinses verzichtet die Eigentümerschaft auf die Rückbauverpflichtung, die mit einer Pauschalzahlung über CHF 300 000 exkl. MwSt. hätte abgegolten werden müssen.

Entsprechend der längeren Dauer des Mietvertrags wird eine Ausgabenbewilligung für weitere fünf Jahre, vom 1. Dezember 2029 bis zum 30. November 2034, beantragt.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2024/1 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 290. Der Nettomietzins an der Laupenstrasse 18a liegt bei CHF 309/m² und befindet sich damit leicht über den Vergleichswerten. Aufgrund des Ausbaus des Bahnhofs Bern ist zu erwarten, dass die Mieten rund um den Bahnhof künftig weiter steigen und sich dem vereinbarten Mietpreis angleichen oder diesen übertreffen werden. Für die ähnlich durch eine Unterführung erschlossene Ost-Seite des Bahnhofs werden bereits heute deutlich höhere Mieten verlangt.

Mietkosten pro Jahr	CHF	803 280
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	803 280
gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG		
Zu bewilligender Kredit	CHF	803 280

4.4 Neu zu befristende Ausgabenbewilligungen

Im vorliegenden Sammelbeschluss sind keine bisher unbefristeten Ausgabenbewilligungen zu befristen.

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

5.1 Kostenübersicht

Standort	Nutzer	Gesamtkosten p/a	
1 Bern, Herrengasse 14/ 22	Personalamt, Finanzverwaltung (FIN)	CHF	210 576
2 Bern, Talweg 12	Mittelschul- und Berufsbildungsamt (BKD)	CHF	229 359
3 Ostermundigen, Milchstrasse 9	Amt für Sozialversicherungen (DIJ)	CHF	217 509
4 Bern, Mannenriedstrasse 29	Kantonspolizei (SID)	CHF	420 000
5 La Neuveville, Chemin des Vergers 20	Mittelschul- und Berufsbildungsamt (BKD)	CHF	275 448
6 Bern, Bremgartenstrasse 37	Mittelschul- und Berufsbildungsamt (BKD)	CHF	1 172 791
7 Bern, Hallerstrasse 8/10	Berner Fachhochschule (BKD)	CHF	1 393 344
8 Bern, Münstergasse 45/ 47	Personalamt (FIN)	CHF	295 500
9 Bern, Zikadenweg 35a+b	Berner Fachhochschule (BKD)	CHF	655 860
10 Bern, Felsenaustrasse 17	Mittelschul- und Berufsbildungsamt (BKD)	CHF	2 072 128
11 Biel, Burggasse 21/29	Berner Fachhochschule (BKD)	CHF	334 566
12 Langenthal, Weststrasse 26	Mittelschul- und Berufsbildungsamt (BKD)	CHF	904 116

13	Bern, Ostermundigenstrasse 103	Berner Fachhochschule (BKD)	CHF	1 066 927
14	Bern, Nordring 8	Diverse Justizbehörden (JUS)	CHF	661 852
15	Burgdorf, Zähringerstrasse 15	Mittelschul- und Berufsbildungsamt (BKD)	CHF	426 047
16	Bern, Wankdorffeldstrasse 102	Mittelschul- und Berufsbildungsamt (BKD)	CHF	582 133
17	Bern, Brünenstrasse 66	Amt für Kultur (BKD)	CHF	925 128
18	Bern, Laupenstrasse 18a	Amt für Bevölkerungsdienste (SID)	CHF	803 280

5.2 Finanzierung

Es handelt sich um Verpflichtungskredite gemäss Art. 32 FHG, die im Budget und in der Finanzplanung der Bau- und Verkehrsdirektion eingestellt sind und gemäss den Angaben in den Ziffern 3 und 5 des Beschlusses abgelöst werden.

6. Finanzkompetenz

Kredite, die wiederkehrende Ausgaben von mehr als CHF 400 000 pro Jahr betreffen, unterliegen der fakultativen Volksabstimmung. Dies betrifft die Verpflichtungskredite gemäss den Ziffern 4.1.4, 4.1.6, 4.1.7, 4.1.9, 4.2.1, 4.2.3, 4.2.4, 4.2.5, 4.2.6, 4.2.7, 4.3.1, 4.3.2 des vorliegenden Sammelbeschlusses. Der Sammelbeschluss ist daher im Amtsblatt des Kantons Bern zu veröffentlichen.

7. Alternativen und Folgen eines Verzichts

Ohne rechtzeitige periodische Verlängerung und Erneuerung der Ausgabenbewilligungen für bestehende Anmieten 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 Anmietstandorte langfristig zu sichern.

8. Antrag

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

Beilagen

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilagen für die BaK

- Übersichtstabelle Mietverträge