

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 30. August 2017
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: 678251
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Bern, Brünnenstrasse 66; Verlängerung der Zumiete für die Steuerverwaltung und den Archäologischen Dienst; Verpflichtungskredit

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Beschreibung des Geschäfts.....	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Das Zumietobjekt.....	3
3.3	Der neue Mietvertrag	3
3.4	Vermieterseitige Massnahmen.....	3
3.5	Alternativen und Folgen eines Verzichts	4
4	Finanzielle Auswirkungen	4
4.1	Mietzins und Nebenkosten.....	4
4.2	Finanzierung	4
5	Antrag	4



1 Zusammenfassung

Seit 2006 mietet der Kanton für die Steuerverwaltung und den Archäologischen Dienst in einem Gebäudekomplex an der Brünnenstrasse 66 in Bern-Bümpliz 17'777 m² Flächen in zwei Bürogebäuden. 2008 wurde zusätzlich die zum Gebäudekomplex gehörende, ehemalige Shedhalle mit 692 m² Büro- und 254 m² Archiv- und Lagerflächen hinzugemietet, so dass die heutige Zumietfläche insgesamt 18'723 m² beträgt. Der vielseitige Standort hat sich für beide Organisationseinheiten, mit ihren sehr unterschiedlichen Bedürfnissen, bewährt und soll beibehalten werden. Es konnte ein neuer Mietvertrag ausgehandelt werden, in dem sich der Vermieter verpflichtet, notwendige bauliche Massnahmen in den Mieträumen vornehmen zu lassen. Die Mietfläche, der Mietzins und die Nebenkosten bleiben unverändert.

Das Mietgeschäft konnte nicht in den Sammelbeschluss für die in den Jahren 2017 und 2018 zu erneuernden kantonalen Zumieten aufgenommen werden, weil die Verhandlungen mit dem Vermieter zum Zeitpunkt der Sammelbeschlussaufbereitung noch nicht abgeschlossen waren.

Der Kreditantrag beinhaltet wiederkehrende Ausgaben für Miet- und Nebenkosten von jährlich **CHF 3'524'808.--**, ab dem 1. September 2018 für die bei Mietgeschäften übliche Regeldauer von zehn Jahren.

Der Beschluss unterliegt der fakultativen Volksabstimmung.

2 Rechtsgrundlagen

- Gesetz vom 20. Juni 1995 über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung (OrG; BSG 152.01), Art. 33
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191), Art. 14
- 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.

3 Beschreibung des Geschäfts

3.1 Ausgangslage

Seit 2006 sind die kantonale Steuerverwaltung und der Archäologische Dienst in einem zugemieteten Gebäudekomplex an der Brünnenstrasse 66 in Bern-Bümpliz untergebracht. Dafür besteht seit dem 14. Februar 2005 zwischen der Vermieterschaft, der Huber & Ploerer Verwaltungen AG, und dem Kanton Bern ein Mietvertrag, der am 19. Mai 2008 bezüglich der Shedhalle mit einem Nachtrag erweitert wurde. Die Ausgaben für die Zumiete hat der Regierungsrat 2004 für die Hauptfläche von 17'777 m² und 2008 für die zusätzlich gemietete Shedhalle, mit einer Mietfläche von 946 m², bewilligt. Die Ausgabenbewilligung aus dem Jahr 2004 ist unbefristet, während diejenige von 2008 bis zum 31. August 2018 befristet wurde.

Da sich das Mietobjekt bewährt hat und weitergenutzt werden soll, wurden im Hinblick auf den kommenden Ablauf der Ausgabenbewilligung von 2008 mit der Vermieterschaft Verhandlungen durchgeführt, um das Mietverhältnis ab dem 1. September 2018 neu zu regeln. Für den neuen Mietvertrag wird nun eine Ausgabenbewilligung erforderlich, welche die bisherigen Ausgabenbewilligungen des Regierungsrates ablöst.

3.2 Das Zumietobjekt

Beim Zumietobjekt handelt es sich um einen Gebäudekomplex mit zwei mehrgeschossigen Bürogebäuden und einer Shedhalle mit zwei Untergeschossen. Die Mietfläche beträgt insgesamt 18'723 m². Der Gebäudekomplex befindet sich in der Nähe des Zentrums von Bümpliz und ist mit dem ÖV mehrfach und gut erschlossen. Das Zumietobjekt eignet sich sehr gut für die Bedürfnisse der kantonalen Steuerverwaltung und insbesondere des Archäologischen Dienstes. Es soll daher als Standort beibehalten werden.

3.3 Der neue Mietvertrag

Es wird ein neuer Nachtrag zum Mietvertrag aus dem Jahre 2005 vereinbart, unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das finanzkompetente Organ. Die Mietfläche, der jährliche Mietzins und die Nebenkosten bleiben unverändert. Der Nachtrag sieht eine weitere feste Vertragsdauer von zehn Jahren vor, mit anschliessender Verlängerungsoption um fünf Jahre und späterer unbefristeter Verlängerung.

3.4 Vermieterseitige Massnahmen

Der Vermieter hat sich in den Verhandlungen zum Nachtrag zum Mietvertrag verpflichtet, die folgenden Anpassungsnahmen am Mietobjekt auf seine Kosten vornehmen zu lassen:

- **In den Räumlichkeiten der Steuerverwaltung (SV)**

Die klimatischen und akustischen Bedingungen im Grossraumbüro der SV im Erdgeschoss der Shedhalle werden verbessert. Dort sind rund 60 Arbeitsplätze und 16 Testplätze (fest installierte Arbeitsplätze für temporäre Arbeiten im Zusammenhang mit dem TaxMe Support) in vier Abteilungen gruppiert angeordnet. Darunter auch das Callcenter Front-Office, das täglich mehrere hundert Telefonanrufe aus dem ganzen Kanton zu Fragen rund um die Steuern entgegennimmt, sowie der TaxMe-Support und die Informatikabteilung. Um die Akustik zu verbessern, wird der Vermieter einen schallabsorbierenden Teppich verlegen lassen. Für ein besseres Raumklima wird eine neue Trennwand zur Spedition sorgen, die das Grossraumbüro vor Zugluft aus der offenen Anlieferung schützt. Zudem werden die Heizung und die Lüftung angepasst und die Dämmung der Kellerdecke verbessert.

- **In den Räumlichkeiten des Archäologischen Dienstes (ADB)**

Seit dem Umzug an die Brünnenstrasse 66, vor zehn Jahren, konnte die Effizienz der Arbeiten im ADB erheblich gesteigert werden. Bei Grabarbeiten kommen vermehrt Baumaschinen zum Einsatz und die Dokumentationen werden digital vor- und nachbereitet. Daher fallen heute mehr Arbeiten im Büro statt auf dem Feld an. Entsprechend sind mehr Büroflächen nötig, die der Vermieter neu in tagesbelichteten Teilen des 1. Untergeschosses schafft, indem bisherige Empfangs- und Lagerflächen in Büros umfunktioniert werden. Zudem hat die SV trotz starker Belegung ein grosses Sitzungszimmer im Erdgeschoss an den ADB abgetreten.

Gewachsen sind in den letzten zehn Jahren auch die Aufgaben im Ressort Archäologische Konservierung und sie werden nun insbesondere im Zusammenhang mit geplanten Grossprojekten weiterhin zunehmen. Um dieser Entwicklung zu entsprechen, wird der Vermieter im Labor des ADB, im 1. Untergeschoss, den Entsalzungsraum vergrössern und einen neuen Sandstrahlraum mit kontrollierter Lüftung einrichten.

Zudem werden die Lüftungsanlage und die Raumluftbefeuchtung den heutigen Anforderungen

und gesetzlichen Bestimmungen angepasst. Im Weiteren wird der Vermieter einen Gefrier-trocknungsraum im heutigen Chemielageraum, einen neuen Raum für die Sedimenttrock-nung in den Lagerräumen und einen neuen Quarantäneraum im 1. Untergeschoss einrichten.

3.5 Alternativen und Folgen eines Verzichts

Es bestehen keine geeigneten und verfügbaren Alternativen zu diesem Mietobjekt, die ebenso betrieblich geeignet und wirtschaftlich wären.

4 Finanzielle Auswirkungen

4.1 Mietzins und Nebenkosten

Mietkosten pro Jahr			CHF	3'524'808.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	3'176'808.00	
	Nebenkosten	CHF	348'000.00	
für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG				CHF 3'524'808.00
Zu bewilligender Kredit				CHF 3'524'808.00

Es handelt sich um wiederkehrende, neue Ausgaben gemäss Art. 47 und 48 Abs. 1 FLG.

Der Nettomietzins kann gemäss den Angaben unter Ziffer 3 des Beschlussentwurfs dem aktu-ellen Landesindex angepasst werden. Teuerungsbedingte Mehrkosten und die mietrecht-lich zulässigen, einseitigen Anpassungen der Mietzinse durch den Vermieter während der Ver-tragslaufdauer werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV).

4.2 Finanzierung

Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der mit den in Ziffer 4 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungen abgelöst wird. Die Ausgaben sind im Voran-schlag und in der Aufgaben- und Finanzplanung der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion ein-gestellt.

5 Antrag

Aus den dargelegten Gründen beantragen wir, dem beiliegenden Beschlussentwurf zuzustim-men.

Beilage

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilage für die BaK

- Entwurf für neuen Nachtrag