

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 18. Januar 2017
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: 578447
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

In den Jahren 2017 und 2018 zu erneuernde Ausgabenbewilligungen für die Weiterführung bestehender kantonaler Zumieten; Sammelbeschluss über Verpflichtungskredite

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	3
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Beschreibung des Geschäfts.....	3
3.1	Ausgangslage	3
3.2	Periodische Sammelbeschlüsse	3
3.3	Befristung der Ausgabenbewilligungen	4
3.4	Teuerungs- und vertragsbedingte Mehrkosten.....	4
3.5	Zusammenfassung von Ausgabenbeschlüssen	4
3.6	Angaben zu den einzelnen Mietverhältnissen	4
3.7	Marktüblichkeit.....	4
3.8	Kurzfristige Ablösungen oder Nutzungsänderungen	4
4	Zu den einzelnen Kreditanträgen.....	5
4.1	Mietobjekte mit auslaufenden Ausgabenbewilligungen	5
4.1.1	Bern, Bernstrasse 100	5
4.1.2	Bern, Brunnadernstrasse 42	5
4.1.3	Bern, Waisenhausplatz 32 und 32a, Hodlerstrasse 6	6
4.1.4	Bern, Neubrückstrasse 166	6
4.1.5	Biel, Ländtestrasse 20	7
4.1.6	Bern, Stadtbachstrasse 64.....	7
4.2	Zumietobjekte mit Verlängerungsoptionen	8
4.2.1	Biel, Salzhausstrasse 21.....	8
4.2.2	Biel, Zentralstrasse 62 / 64 / 66	8
4.2.3	Biel, Kontrollstrasse 20	9



4.2.4	Ostermundigen, Poststrasse 25.....	9
4.2.5	Bern, Laupenstrasse 18/18a.....	10
4.2.6	Bern, Hallerstrasse 12	10
4.2.7	Bern, Hallerstrasse 6	11
4.2.8	Bern, Schwarztorstrasse 87	11
4.3	Zu aktualisierende Mietverträge oder Nachträge.....	12
4.3.1	Bern, Effingerstrasse 12	12
4.3.2	Bern, Schwarztorstrasse 48.....	12
4.3.3	Bern, Gesellschaftsstrasse 47/49	13
4.3.4	Burgdorf, Pestalozzistrasse 17	13
4.3.5	Köniz, Bläuackerstrasse 1	14
5	Auswirkungen auf Finanzen, Organisation, Personal, IT und Raum	14
5.1	Kostenübersicht.....	14
5.2	Finanzierung.....	15
6	Finanzkompetenz.....	15
7	Alternativen / Folgen eines Verzichts.....	15
8	Antrag.....	15

1 Zusammenfassung

Seit das teilrevidierte Gesetz über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLG) per 1. Juni 2014 in Kraft getreten ist, gelten Mietausgaben immer als neu. Betroffen sind davon nicht nur neue Zumietprojekte, sondern auch 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 auf deren Fortsetzung verzichtet werden könnte.

Mit den vorliegenden Kreditanträgen in Form eines Sammelbeschlusses werden dem Grossen Rat die kantonalen Zumieten unterbreitet, über deren Ausgabenbewilligungen in den Jahren 2017 und 2018 neu zu entscheiden ist. Die insgesamt 19 Kreditanträge wurden 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

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 324 Standorte mit insgesamt 576 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. Es ist davon auszugehen, dass dem Grossen Rat regelmässig eine Vielzahl von Ausgabenbewilligungen für bereits bestehende kantonale Zumieten unterbreitet werden müssen. Bewilligungen für wiederkehrende Ausgaben mussten früher nicht zwingend befristet werden. Soweit für Zumietobjekte heute noch unbefristete Ausgabenbewilligungen bestehen, sollen diese in den kommenden Jahren sukzessive erneuert werden.

3.2 Periodische Sammelbeschlüsse

Künftig sollen dem Grossen Rat aus Effizienzgründen – voraussichtlich jeweils in der Märzsession – alle bis spätestens Ende des Folgejahres zu erneuernden Ausgabenbewilligungen für Zumieten in einem Sammelbeschluss zur Bewilligung unterbreitet werden. Als erster seiner Art beinhaltet der vorliegende Sammelbeschluss einmalig auch die Kreditanträge für Ausgabenbewilligungen, die im laufenden Jahr zu erneuern sind. Die nachfolgenden Sammelbeschlüsse werden jeweils nur einen Zeitraum von einem Jahr umfassen.

3.3 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 sind im Normalfall auf Dauer angelegt. In der Regel sollen daher zu erneuernde Ausgabenbewilligungen auf zehn und solche für Verlängerungsoptionen auf fünf Jahre befristet werden.

3.4 Teuerungs- und vertragsbedingte Mehrkosten

Mit den vorliegenden Kreditbeschlüssen werden auch teuerungs- und vertragsbedingte Mehrkosten bewilligt (Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV). Bei den vertragsbedingten Mehrkosten handelt es sich ausschliesslich um die ordentlichen Anpassungen im Rahmen des Mietrechts. Die Anpassungsgründe können dabei wertvermehrende Investitionen, Kostenveränderungen bei veränderten Hypothekarzinsen, Unterhalts- und Betriebskosten, Heiz- und Nebenkosten, Gebühren und Abgaben nach Art. 269a lit. b OR oder der Teuerungsausgleich auf dem investierten Eigenkapital gemäss Art. 269a lit. e OR sein. Sämtliche beantragten Kreditsummen entsprechen den aktuellen Mietkosten per November 2016. Diese bilden auch die Kostenbasis zur Berechnung der teuerungsbedingten Mehrkosten.

3.5 Zusammenfassung von Ausgabenbeschlüssen

Für einige Mietliegenschaften bestehen aus historischen Gründen mehrere Mietverträge – teilweise auch mit verschiedenen Vermietern – und dazu gehörige Ausgabenbewilligungen, die je nach Alter zum Teil unbefristet und zum Teil befristet sind. Die Gelegenheit soll genutzt werden, die Ausgabenbewilligungen in diesen Fällen zusammenzufassen und damit einheitlich zu befristen.

3.6 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 alle zweckdienlichen Unterlagen offen gelegt.

3.7 Marktüblichkeit

Die Mietzinsen werden laufend auf ihre Marktüblichkeit überprüft und die mietrechtlichen Möglichkeiten zur Senkung von Mietzinsen konsequent genutzt. Fünf Mietobjekte, die im vorliegenden Sammelbeschluss enthalten sind (vgl. Ziffern 4.1.4, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.5 und 4.2.7 hinten), wurden auch im Bericht "Interne Analyse der Marktüblichkeit der Mietkosten bei Zumietobjekten" vom 20. August 2014 an den Grossen Rat kommentiert.

3.8 Kurzfristige Ablösungen oder Nutzungsänderungen

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

4 Zu den einzelnen Kreditanträgen

Die Kreditanträge im Sammelbeschluss lassen sich drei Gruppen zuordnen: 1. kantonale Zumieten, deren Ausgabenbewilligungen in den Jahren 2017 und 2018 auslaufen, 2. Zumieten, bei denen demnächst eine vertragliche Option zur Verlängerung der Mietdauer ausgeübt werden kann und 3. Zumieten, deren Verträge nicht mehr den aktuellen Verhältnissen entsprechen und daher erneuert oder durch Nachträge ergänzt werden sollen.

4.1 Mietobjekte mit auslaufenden Ausgabenbewilligungen

Für die nachfolgenden Zumieten laufen die Ausgabenbewilligungen im Verlaufe der Jahre 2017 oder 2018 aus. Die Standorte sollen alle beibehalten und die entsprechenden Ausgabenbewilligungen für zehn Jahre verlängert werden:

4.1.1 Bern, Bernstrasse 100

Für die Realisierung des Projekts "Police Bern" wurde per 15. Februar 2008 ein unbefristeter Mietvertrag für die Polizeiwache Bern West über eine Mietfläche von 1'555 m² abgeschlossen.

Die laufende Ausgabenbewilligung ist befristet bis zum 31. Januar 2018. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 488'016.-- (inkl. bisherige Teuerung).

Die Polizeiwachen in der Stadt Bern sollen aus sicherheitstechnischen und operativen Gründen vor Ort beibehalten und nicht in das geplante Polizeizentrum integriert werden. Die Kantonspolizei ist daher weiterhin auf den Standort angewiesen. Die Ausgabenbewilligung soll für weitere 10 Jahre, d.h. bis zum 31. Januar 2028, erneuert werden.

Mietkosten pro Jahr		CHF	488'016.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	424'356.00
	Nebenkosten	CHF	63'660.00
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme		CHF	488'016.00
gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG			
Zu bewilligender Kredit		CHF	488'016.00

4.1.2 Bern, Brunnadernstrasse 42

Für die Realisierung des Projekts "Police Bern" wurde per 1. Januar 2008 ein unbefristeter Mietvertrag für die Polizeiwache Bern Ost über eine Mietfläche von 2'100 m² abgeschlossen.

Die laufende Ausgabenbewilligung ist befristet bis zum 31. Dezember 2017. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 417'920.-- (inkl. bisherige Teuerung).

Die Kantonspolizei ist weiterhin auf den Standort angewiesen. Die Ausgabenbewilligung soll für weitere 10 Jahre, d.h. bis zum 31. Dezember 2027, erneuert werden.

Mietkosten pro Jahr		CHF	417'920.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	367'940.00
	Nebenkosten	CHF	49'980.00
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme		CHF	417'920.00
gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG			
zu bewilligender Kredit		CHF	417'920.00

4.1.3 Bern, Waisenhausplatz 32 und 32a, Hodlerstrasse 6

Für die Realisierung des Projekts "Police Bern" wurde per 1. Januar 2008 ein Mietvertrag für die Polizeiwache Bern Mitte und weitere polizeiliche Nutzungen abgeschlossen. Bei dem Mietobjekt handelt es sich um eine Liegenschaft mit insgesamt drei Zugängen, auf die Hodlerstrasse und den Waisenhausplatz. Die Mietfläche beträgt 10'276 m².

Die laufende Ausgabenbewilligung ist befristet bis zum 31. Dezember 2017. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 2'238'846.-- (inkl. bisherige Teuerung).

Die Kantonspolizei ist weiterhin auf den Standort angewiesen. Die Ausgabenbewilligung soll für weitere 10 Jahre, d.h. bis zum 31. Dezember 2027, erneuert werden.

Mietkosten pro Jahr		CHF	2'238'870.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	1'923'870.00
	Nebenkosten	CHF	315'000.00
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme		CHF	2'238'870.00
gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG			
zu bewilligender Kredit		CHF	2'238'870.00

4.1.4 Bern, Neubrückstrasse 166

Für die Realisierung des Projekts "Police Bern" hat der Kanton den Standort des Polizeistützpunkts Neufeld per 1. Januar 2008 als Zumiete über 3'264 m² von den Stadtbauten Bern übernommen.

Die laufende Ausgabenbewilligung ist befristet bis zum 31. Dezember 2017. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 993'000.-- (inkl. bisherige Teuerung).

Das Mietobjekt soll nach der Inbetriebnahme des geplanten Polizeizentrums aufgegeben werden. Bis dahin ist die Kantonspolizei auf den Standort angewiesen. Die Ausgabenbewilligung soll für maximal weitere 10 Jahre, d.h. bis zum 31. Dezember 2027, erneuert werden.

Mietkosten pro Jahr		CHF	993'000.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	953'000.00
	Nebenkosten	CHF	40'000.00
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme		CHF	993'000.00
gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG			
Zu bewilligender Kredit		CHF	993'000.00

4.1.5 Biel, Ländtestrasse 20

Für die Zusammenführung der Kantonspolizei mit der Stadtpolizei Biel/Bienne und für die Regionale Staatsanwaltschaft Berner Jura-Seeland hat der Kanton ab dem 1. August 2008 Flächen von 2'530 m² gemietet.

Die laufende Ausgabenbewilligung des Grossen Rates vom 18. November 2008 ist befristet bis zum 30. November 2018. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 426'866.-- (inkl. bisherige Teuerung).

Beide kantonalen Stellen sind unverändert auf den Standort angewiesen. Die Ausgabenbewilligung soll für weitere 10 Jahre erneuert werden, bis zum 30. November 2028.

Mietkosten pro Jahr		CHF	426'866.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	386'866.00
	Nebenkosten	CHF	40'000.00
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG		CHF	426'866.00
Zu bewilligender Kredit		CHF	426'866.00

4.1.6 Bern, Stadtbachstrasse 64

In der Liegenschaft Stadtbachstrasse 64 in Bern mietet der Kanton Bern 2'232 m² Räumlichkeiten für die BFH, Departement Wirtschaft, Gesundheit, Soziale Arbeit (WGS). Dies ist eine Übergangslösung bis die 2. Etappe der Standortkonzentration der BFH realisiert wird, über die der Grosse Rat in der Junisession 2016 im Grundsatz entschieden hat. Es bestehen mehrere Mietverträge.

Die laufende Ausgabenbewilligung ist befristet bis zum 31. Juli 2018. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 496'784.-- (inkl. bisherige Teuerung).

Der Standort soll solange als möglich weitergenutzt werden. Die Ausgabenbewilligung ist daher für die Dauer von 10 Jahren zu erneuern, ab dem 1. August 2018 bis zum 31. Juli 2028. Es ist allerdings möglich, dass das Objekt vor dem Jahr 2025 saniert wird. Diesfalls müsste zur Überbrückung bis zur Standortkonzentration der BFH ein Ersatzobjekt gesucht werden, wofür eine neue Ausgabenbewilligung zu beantragen wäre.

Mietkosten pro Jahr		CHF	496'784.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	449'184.00
	Nebenkosten	CHF	47'600.00
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG		CHF	496'784.00
Zu bewilligender Kredit		CHF	496'784.00

4.2 Zumietobjekte mit Verlängerungsoptionen

Für die nachfolgenden Standorte gelten zurzeit Mietverträge, für die in den Jahren 2017 und 2018 Verlängerungsoptionen für weitere fixe Vertragsdauern geltend gemacht werden können. Wird auf die Option verzichtet, gelten die Verträge unbefristet weiter. Die Optionen sind in den meisten Fällen bis 18 Monate vor Ablauf der aktuellen festen Mietdauer geltend zu machen. Sie sind in den Fällen sinnvoll, in denen der Kanton an einer weiteren fixen Vertragsdauer, und damit an einem Kündigungsschutz, interessiert ist. Um die Optionen rechtzeitig geltend machen zu können, müssen die Ausgabenbewilligungen bereits mit dem vorliegenden Sammelbeschluss erneuert werden, weil sie neue Verpflichtungen begründen, die über die Laufdauer der bestehenden Ausgabenbewilligungen hinaus gelten.

4.2.1 Biel, Salzhausstrasse 21

Die Räumlichkeiten an der Salzhausstrasse 21 mit einer Fläche von 2'766 m² werden seit dem 1. September 2009 durch die Schule für Gestaltung Biel (SFGB) genutzt.

Die laufende Ausgabenbewilligung ist befristet bis zum 31. August 2019. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 552'156.-- (inkl. bisherige Teuerung).

Bis zum 28. Februar 2018 kann eine Option für eine weitere feste Mietdauer von fünf Jahren, bis zum 31. August 2024, eingelöst werden. Die Ausgabenbewilligung soll daher entsprechend um fünf Jahre verlängert werden bis zum 31. August 2024.

Mietkosten pro Jahr			CHF	552'156.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	496'836.00	
	Nebenkosten	CHF	55'320.00	
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG				CHF 552'156.00
Zu bewilligender Kredit				CHF 552'156.00

4.2.2 Biel, Zentralstrasse 62 / 64 / 66

Die Räumlichkeiten an der Zentralstrasse 62 / 64 / 66 mit einer Fläche von 1'820 m² werden seit dem 1. September 2009 durch das Berufsberatungs- und Informationszentrum (BIZ) genutzt. Die laufende Ausgabenbewilligung ist befristet bis zum 31. August 2019. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen seit Wegfall der Amortisationskosten für den Mieterausbau CHF 346'488.-- (inkl. bisherige Teuerung) und liegen im Marktvergleich im Mittelfeld.

Bis zum 31. August 2018 kann eine Option für eine weitere feste Mietdauer von fünf Jahren, d.h. bis 31. August 2024, eingelöst werden. Die Ausgabenbewilligung soll daher entsprechend um 5 Jahre verlängert werden, bis zum 31. August 2024.

Mietkosten pro Jahr			CHF	346'488.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	298'488.00	
	Nebenkosten	CHF	48'000.00	
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG				CHF 346'488.00
Zu bewilligender Kredit				CHF 346'488.00

4.2.3 Biel, Kontrollstrasse 20

Im Rahmen der Reform der dezentralen Kantonalen Verwaltung werden seit dem 1. November 2009 für die französischsprachige Erziehungsberatung, das Betreibungs- und Konkursamt Verwaltungsregion Seeland, das Amt für Migration und Personenstand (Ausweiszentrum) und das Tiefbauamt (Oberingenieurkreis III) insgesamt 3'332 m² zugemietet. Es bestehen mehrere Mietverträge und Ausgabenbewilligungen.

Die laufenden Ausgabenbewilligungen des Grossen Rates vom 18. November 2008 und 19. Januar 2009 sind befristet bis zum 31. Oktober 2019. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 370'916.-- (inkl. bisherige Teuerung) und sind für ein nutzerspezifisch ausgebautes Objekt an dieser Lage marktüblich. Die zentrale Lage ist für das Passbüro und das Zivilstandesamt zwingend erforderlich.

Bis zum 31. Oktober 2018 kann eine Option zur Verlängerung der festen Mietdauer um 5 Jahre, d.h. bis zum 31. Oktober 2024, geltend gemacht werden. Die Ausgabenbewilligungen sollen zusammengefasst und um 5 Jahre verlängert werden, bis zum 31. Oktober 2024.

Mietkosten pro Jahr			CHF	963'384.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	888'384.00	
	Nebenkosten	CHF	75'000.00	
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme				CHF 963'384.00
gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG				
Zu bewilligender Kredit				CHF 963'384.00

4.2.4 Ostermundigen, Poststrasse 25

Im Rahmen der Reform der dezentralen Kantonalen Verwaltung und Justizreform wurden per 1. Mai 2009 und per 1. Mai 2010 für das Betreibungs- und Konkursamt, das Grundbuchamt und das Regierungsstatthalteramt Mittelland insgesamt Flächen von 7'286 m² von verschiedenen Vermietern zugemietet.

Die laufende Ausgabenbewilligung des Grossen Rates vom 1. April 2009 ist befristet bis zum 30. April 2020. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 1'516'043.-- (inkl. bisherige Teuerung).

Bis zum 30. April 2018 kann eine erste Option zur Verlängerung der festen Mietdauer um 5 Jahre geltend gemacht werden. Die Ausgabenbewilligung soll daher um 5 Jahre verlängert werden, bis zum 30. April 2025.

Mietkosten pro Jahr			CHF	1'516'043.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	1'353'782.00	
	Nebenkosten	CHF	162'261.00	
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme				CHF 1'516'043.00
gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG				
Zu bewilligender Kredit				CHF 1'516'043.00

4.2.5 Bern, Laupenstrasse 18/18a

Im Rahmen der Reform der dezentralen kantonalen Verwaltung und Justizreform wurden per 1. Dezember 2009 Flächen von insgesamt 2'377 m² für das Amt für Migration und Personenstand Bern (Ausweiszentrum und Zivilstandesamt) zugemietet. Die Räumlichkeiten müssen wegen des hohen Publikumsverkehrs zwingend an zentraler Lage in Bahnhofsnähe sein.

Die laufende Ausgabenbewilligung des Grossen Rates vom 7. September 2009 gilt bis zum 28. Februar 2020. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen seit Wegfall der Amortisationskosten für den Mieterausbau CHF 720'744.-- (inkl. bisherige Teuerung) und sind für ein Objekt an dieser Lage marktüblich.

Bis zum 30. November 2018 kann eine Option zur Verlängerung der festen Mietdauer um 5 Jahre, d.h. bis zum 28. Februar 2025, geltend gemacht werden. Die Ausgabenbewilligung soll daher entsprechend um 5 Jahre verlängert werden, bis zum 28. Februar 2025.

Mietkosten pro Jahr			CHF	720'744.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	649'536.00	
	Nebenkosten	CHF	71'208.00	
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme				CHF 720'744.00
gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG				
Zu bewilligender Kredit				CHF 720'744.00

4.2.6 Bern, Hallerstrasse 12

An der Hallerstrasse 12 werden seit dem 20. Oktober 1974 für das Geographische Institut der Universität Bern und die Antikensammlung Bern rund 5'240 m² Fläche zugemietet.

Die seit über vierzig Jahren laufende Ausgabenbewilligung ist zwar nicht befristet, entspricht aber nicht mehr den heutigen Anforderungen.

Der derzeitige Mietvertrag wurde mehrmals durch Nachträge verlängert und ist zurzeit fest abgeschlossen bis zum 31. Oktober 2018. Per Ende April 2017 kann eine Verlängerungsoption für eine weitere feste Vertragsdauer von fünf Jahren geltend gemacht werden.

Im Hinblick auf die mögliche Geltendmachung der Verlängerungsoption soll die veraltete Ausgabenbewilligung aktualisiert und einstweilen für eine Dauer von 5 Jahren erneuert werden, bis zum 31. Oktober 2023.

Mietkosten pro Jahr			CHF	1'295'536.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	1'175'236.00	
	Nebenkosten	CHF	120'300.00	
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme				CHF 1'295'536.00
gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG				
Zu bewilligender Kredit				CHF 1'295'536.00

4.2.7 Bern, Hallerstrasse 6

Die Räumlichkeiten an der Hallerstrasse 6 mit rund 2820 m² Büro- und Seminarräumlichkeiten werden seit den Achzigerjahren bzw. seit Anfang 2012 durch die Universität Bern (World Trade Institute WTI und International Space Science Institute) genutzt. Dafür bestehen mehrere Mietverträge und Ausgabenbewilligungen. Der Kanton hat seinerzeit den Mietvertrag vom World Trade Institute übernommen. Die Miete ist im Marktvergleich hoch, weshalb Alternativen auch künftig laufend zu prüfen sind.

Eine der laufenden Ausgabenbewilligungen gilt bis zum 31. Juli 2019. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 873'826.-- (inkl. bisherige Teuerung).

Per 31. Juli 2018 kann eine erste Option zur Verlängerung der festen Mietdauer um 10 Jahre, d.h. bis 31. Juli 2029, eingelöst werden. Die Ausgabenbewilligungen sollen zusammengefasst und um 10 Jahre verlängert werden, bis zum 31. Juli 2029.

Mietkosten pro Jahr			CHF	873'826.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	795'226.00	
	Nebenkosten	CHF	78'600.00	
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG				CHF 873'826.00
Zu bewilligender Kredit				CHF 873'826.00

4.2.8 Bern, Schwarztorstrasse 87

Die Räumlichkeiten an der Schwarztorstrasse 87, mit rund 1'912 m² Büro- und Schulungsräumlichkeiten, werden seit 2007 bzw. 2008 durch die Berufs-, Fach- und Fortbildungsschule Bern (BFF) genutzt. Es bestehen mehrere Mietverträge und Ausgabenbewilligungen.

Für zwei Mietverträge bestehen unbefristete Ausgabenbewilligungen. Für ein Stockwerk ist die Ausgabenbewilligung befristet bis zum 31. Juli 2018. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 504'732.-- (inkl. bisherige Teuerung).

Per 31. Juli 2017 können für die drei Stockwerke Optionen zur Verlängerung der festen Mietdauer um 5 Jahre, d.h. bis 31. Juli 2023, eingelöst werden. Der Standort wird bis auf Weiteres durch die BFF weitergenutzt. Die Ausgabenbewilligungen sollen zusammengefasst und um 5 Jahre verlängert werden, bis zum 31. Juli 2023.

Mietkosten pro Jahr			CHF	504'732.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	447'732.00	
	Nebenkosten	CHF	57'000.00	
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG				CHF 504'732.00
Zu bewilligender Kredit				CHF 504'732.00

4.3 Zu aktualisierende Mietverträge oder Nachträge

4.3.1 Bern, Effingerstrasse 12

Seit dem 1. Januar 1968 bzw. 1. November 1997 mietet der Kanton 858 m² Räumlichkeiten für die Erziehungsberatung Bern und die Kinder- und Jugendpsychiatrische Poliklinik der Universität Bern an der Effingerstrasse 12, im 2. und im 3.-6. Obergeschoss. Da die beiden Nutzer auch im Nachbargebäude an der Effingerstrasse 14a eingemietet sind, soll die Mietdauer für die Effingerstrasse 12 derjenigen für die Effingerstrasse 14a angepasst werden. Mit der seit 1. Januar 2017 verselbständigten UPD werden Untermietverträge abgeschlossen.

Für den neuen Mietvertrag soll die Ausgabenbewilligung für eine Dauer von 10 Jahren erneuert werden, bis zum 30. Juni 2027.

Mietkosten pro Jahr			CHF	238'330.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	213'330.00	
	Nebenkosten	CHF	25'000.00	
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG				CHF 238'330.00
Zu bewilligender Kredit				CHF 238'330.00

4.3.2 Bern, Schwarztorstrasse 48

Seit dem 1. September 2011 mietet der Kanton insgesamt 8'148 m² Büro-, Schulungs-, Archiv- und Lagerflächen für die Berner Fachhochschule.

Die laufende Ausgabenbewilligung gilt bis zum 31. August 2021. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 3'136'716.-- (inkl. bisherige Teuerung und Amortisation von Mieterausbauten). Der Mietvertrag läuft per 31. August 2021 ohne Kündigung aus.

Um den Standort bis zur Konzentration der Berner Fachhochschule in einem Campus Bern zu sichern, wurde der Mietvertrag unter Vorbehalt der Genehmigung des Grossen Rats mittels Nachtrag bis zum 31. August 2024 verlängert. Ab 1. September 2021 werden die Kosten für die Amortisation der Mieterausbauten wegfallen. Danach reduziert sich der Mietzins auf CHF 250.-- pro m²/Jahr. Teuerungsbereinigt ist mit voraussichtlichen Miet- und Nebenkosten von CHF 2'014'152.-- zu rechnen.

Die Ausgabenbewilligung soll entsprechend verlängert werden, ab dem 1. September 2021 bis zum 31. August 2024.

Mietkosten pro Jahr			CHF	2'014'152.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	1'779'600.00	
	Nebenkosten	CHF	234'552.00	
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG				CHF 2'014'152.00
Zu bewilligender Kredit				CHF 2'014'152.00

4.3.3 Bern, Gesellschaftsstrasse 47/49

Die Räumlichkeiten an der Gesellschaftsstrasse 47/49 werden seit 1. März 1973 durch die Universität Bern genutzt. Die Mietobjekt umfasst 1'316 m² Büro- und Lagerflächen.

Die laufende Ausgabenbewilligung für jährliche Mietkosten von aktuell CHF 244'490.20 ist unbefristet. Der über 40-jährige Mietvertrag muss jedoch aktualisiert werden. Für die Zeit ab 1. Juli 2017 ist daher ein entsprechender Nachtrag vorgesehen.

Die Ausgabenbewilligung ist für die Dauer von 10 Jahren zu erneuern, ab 1. Juli 2017 bis zum 30. Juni 2027.

Mietkosten pro Jahr		CHF	244'490.20
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	224'140.20
	Nebenkosten	CHF	20'350.00
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme		CHF	244'490.20
gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG			
Zu bewilligender Kredit		CHF	244'490.20

4.3.4 Burgdorf, Pestalozzistrasse 17

An der Pestalozzistrasse 17 mietet der Kanton seit dem 1. Januar 1998 von der Stadt Burgdorf 6'360 m² Büro- und Schulräume sowie 20'000 m² Land für das Gymnasium Burgdorf.

Die laufende Ausgabenbewilligung ist unbefristet. Der Mietvertrag aus dem Jahre 1999 muss jedoch aktualisiert werden. Für die Zeit ab 1. Januar 2017 wurde daher ein Nachtrag abgeschlossen, unter dem Vorbehalt der Ausgabenbewilligung durch den Grossen Rat.

Die Ausgaben sollen für eine Dauer von zehn Jahren bewilligt werden, rückwirkend ab dem 1. Januar 2017 bis zum 31. Dezember 2026.

Mietkosten pro Jahr		CHF	883'944.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	668'404.00
	Nebenkosten	CHF	180'000.00
	Amortisation	CHF	35'540.00
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme		CHF	883'944.00
gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG			
Zu bewilligender Kredit		CHF	883'944.00

4.3.5 Köniz, Bläuackerstrasse 1

An der Bläuackerstrasse 1 mietet der Kanton seit dem 1. August 2001 881 m² Flächen für die BFF Bern (Berufsvorbereitendes Schuljahr). Die laufende Ausgabenbewilligung für die jährlichen Mietkosten von aktuell CHF 139'192.-- ist unbefristet.

Seit dem 1. Januar 2016 werden zusätzlich 1'169 m² Büro- und Schulungsflächen als Ersatz für den Standort Lorrainestrasse 3a und für zusätzliche Klassen der Berufsvorbereitende Schuljahre Integration zugemietet. Dafür besteht eine separate Ausgabenbewilligung für jährliche Miet- und Nebenkosten von CHF 189'910.--, die vom 1. Februar 2016 bis zum 31. Januar 2026 gilt.

Die beiden Zumieten sollen in einer Ausgabenbewilligung zusammengefasst werden, mit einer Laufdauer bis zum 31. Januar 2026. Die gesamten Miet- und Nebenkosten betragen jährlich CHF 329'102.--.

Mietkosten pro Jahr			CHF	329'102.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	305'502.00	
	Nebenkosten a	CHF	23'600.00	
	conto			
Jährliche Gesamtkosten massgebende Kreditsumme			CHF	329'102.00
Zu bewilligender Kredit			CHF	329'102.00

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

5.1 Kostenübersicht

	Standort	Nutzer	Gesamtkosten p/a	
1	Bern, Bernstrasse 100	Polizeistützpunkt Bern West	CHF	488'016.00
2	Bern, Brunnadernstrasse 42	Polizeistützpunkt Bern Ost	CHF	417'920.00
3	Bern, Waisenhausplatz 32, 32a und Hodlerstrasse 6	Polizeistützpunkt Bern Mitte	CHF	2'238'870.00
4	Bern, Neubrückstrasse 166	Polizeistützpunkt Neufeld	CHF	993'000.00
5	Biel, Ländtestrasse 20	Kantonspolizei Staatsanwaltschaft	CHF	426'866.00
6	Bern, Stadtbachstrasse 64	BFH Wirtschaft, Gesundheit, Soziale Arbeit	CHF	496'784.00
7	Biel, Salzhausstrasse 21	Schule für Gestaltung Biel (SFGB)	CHF	552'156.00
8	Biel, Zentralstrasse 62	Berufsinformationszentrum	CHF	346'488.00
9	Biel, Kontrollstrasse 20	Erziehungsberatung, Betreibungsamt/ Tiefbauamt	CHF	963'384.00
10	Ostermundigen, Poststrasse 25	Betreibungs- und Konkursamt Bern Mittelland und Regierungsstatthalteramt	CHF	1'516'043.00
11	Bern, Laupenstrasse 18/18a	Amt für Migration und Personenstand	CHF	720'744.00
12	Bern, Hallerstrasse 12	Universität	CHF	1'295'536.00
13	Bern, Hallerstrasse 6	Universität	CHF	873'826.00
14	Bern, Schwarztorstrasse 87	Berufs-, Fach- und Fortbildungsschule Bern	CHF	504'732.00
15	Bern, Effingerstrasse 12	Erziehungsberatung	CHF	238'330.00
16	Bern, Schwarztorstrasse 48	BFH Wirtschaft, Gesundheit, Soziale Arbeit	CHF	2'014'152.00
17	Bern, Gesellschaftsstrasse 47/49	Universität	CHF	244'290.20
18	Burgdorf, Pestalozzistrasse 17	Gymnasium Burgdorf	CHF	883'944.00
19	Köniz, Bläuackerstrasse 1	Berufs-, Fach- und Fortbildungsschule Bern	CHF	329'102.00

5.2 Finanzierung

Es handelt sich um Verpflichtungskredite gemäss Art. 50, die im Voranschlag 2017 und der Finanzplanung der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion eingestellt sind und gemäss den Angaben in Ziffer 4 des Beschlusses abgelöst werden.

6 Finanzkompetenz

Kredite, die wiederkehrende Ausgaben von mehr als CHF 400'000.-- pro Jahr betreffen, unterliegen der fakultativen Volksabstimmung. Der Beschluss 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 ein grosses Interesse daran, bestehende und bewährte Zumietstandorte langfristig zu sichern. Dies gilt umso mehr in den zahlreichen Fällen, in denen Mieterausbauten nötig waren, die nun amortisiert sind. Neue Standorte erfordern meistens erneut Investitionen für Mieterausbauten und jeder Umzug ist mit hohen Kosten und einem grossen Aufwand verbunden. Zudem ist es erfahrungsgemäss gerade in den städtischen Lagen überaus schwierig, geeignete Zumietobjekte zu finden.

8 Antrag

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

Beilage

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilage für die BaK:

- Übersichtstabelle Mietverträge