



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 16. November 2022
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2022.BVD.4790
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Zu erneuernde Ausgabenbewilligungen für die Weiterführung bestehender kantonalen Anmieten in der Ausgabenkompetenz des Grossen Rates; Sammelbeschluss 2023

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.....	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	Im aktuellen Sammelbeschluss stehen keine auslaufenden Ausgabebewilligungen zur Erneuerung an. Mietobjekte mit Verlängerungsoptionen oder automatischer Verlängerung	4
4.3	Zu aktualisierende Mietverträge oder Nachträge.....	9
5.	Auswirkungen auf Finanzen, Organisation, Personal, IT und Raum	11
5.1	Kostenübersicht	11
5.2	Finanzierung	12
6.	Finanzkompetenz	12
7.	Alternativen und Folgen eines Verzichts.....	12
8.	Antrag	12

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 10 Kreditanträgen werden dem Grossen Rat diejenigen kantonalen Anmieten unterbreitet, für die ab dem Jahr 2023 sowie anfangs 2024 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
- 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/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 rund 290 Standorte mit insgesamt knapp 570 Anmietverträgen.

Die Mietausgaben gelten als wiederkehrende, neue Ausgaben gemäss Art. 46 und 48 Abs. 1 FLG. 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. 154a 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 Anmieten sind demgegenüber im Normalfall 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. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV 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 in den meisten Fällen 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 2023 oder 2024 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 Mietobjekte mit auslaufenden Ausgabenbewilligungen

Im aktuellen Sammelbeschluss stehen keine auslaufenden Ausgabebewilligungen zur Erneuerung an.

4.2 Mietobjekte 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 vorgängig 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, Hallerstrasse 6

In Gehdistanz zu den kantonseigenen Universitätsgebäuden werden seit dem 1. Januar 2007 Gewerbeflächen von insgesamt 2 293 m² angemietet. Die Räumlichkeiten im 1. bis 3. Untergeschoss der Hallerstrasse 6, die sich teilweise auf dem Grundstück der Hallerstrasse 8 befinden, werden hauptsächlich durch die Schweizerische Osteuropabibliothek SOB als öffentlich zugängliche Teilbibliothek der Universitätsbibliothek Bern genutzt. Daneben werden dort seit 2014 auch dem Staatsarchiv, der Musikbibliothek der Hochschule der Künste sowie der Schweizerischen Theatersammlung Lagerflächen zur Verfügung gestellt. Dem Staatsarchiv wurden im Aussendepot II in Köniz zusätzliche Flächen zur Verfügung gestellt, weil die Kapazitäten an den Standorten Falkenplatz 4 und Hallerstrasse 6 nur noch bis Ende 2021 ausreichen. Es hat sich allerdings gezeigt, dass der Bedarf des Staatsarchivs massiv höher ist, als ursprünglich angenommen (15 000 statt 9 000 Laufmeter Akten). Deshalb dient das Aussendepot II primär zur Deckung des Mehrbedarfs und an der Hallerstrasse konnten keine Flächen zurückgeben werden. Mit der zunehmenden Digitalisierung in den Verwaltungen wird mittelfristig eine Reduktion der Archivflächen möglich sein.

In der Liegenschaft Hallerstrasse 6 sind verschiedene weitere Nutzer der Universität Bern untergebracht (World Trade Institute; International Space Science Institute; Institut für Europa- und Wirtschaftsvölkerrecht). Der Kanton ist daran interessiert, pro Nutzer einen separaten Mietver-

trag zu haben. Nur das Untergeschoss bildet auf Wunsch der Vermieterin trotz mehreren Nutzern eine vertragliche Einheit, um die Räumlichkeiten bei einem allfälligen Auszug der kantonalen Nutzer wieder gesamtheitlich vermieten zu können.

Der Kanton stellt in der Raumplanung mit den verschiedenen Nutzern einen unveränderten Bedarf nach Lager-/Archivräumen im Zeitraum bis 2029 fest. Da der Kanton keine räumliche Alternative in einer Bestandsliegenschaft zur Verfügung stellen kann, soll der Standort gehalten werden.

Der Mietvertrag läuft fest bis zum 31. Dezember 2024. Die vertragliche Option zur Verlängerung um eine feste Dauer von 5 Jahren bis zum 31. Dezember 2029 ist bis am 30. Juni 2023 auszulösen. Die Ausgabebewilligung ist analog der Mietlaufzeit befristet.

Die jährlichen Mietkosten betragen CHF 296 292 (inkl. Ausgleich Teuerung bis 31. Dezember 2022). Durch die Unterbringung der Bibliothek in den Untergeschossen handelt es sich um eine kosteneffiziente Anmietlösung. Bei Mietbeginn wurden je Nutzungsart verschiedene Mietpreise pro m² definiert. Die Bürofläche mit CHF 145 m² und das Büchermagazin mit CHF 73 m² bis CHF 136 m², je nach Ausstattung und Lage. Diese Mietansätze können unverändert als marktüblich bezeichnet werden.

Es wird eine Erneuerung der aktuell bis zum 31. Dezember 2024 befristeten Ausgabenbewilligung um die Laufzeit der neuen Mietdauer bis zum 31. Dezember 2029 beantragt.

Mietkosten pro Jahr	CHF	296 292
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	296 292
Zu bewilligender Kredit	CHF	296 292

4.2.2 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 Ausweiszentrum des Amts für Bevölkerungsdienste und das Tiefbauamt (Oberingenieurkreis III) insgesamt 3'332 m² Büroflächen angemietet. Es bestehen zwei Mietverträge mit identischen Laufzeiten, bei welchen die Ausgabenbewilligungen im Sammelbeschluss 2019 zudem harmonisiert wurden.

Die Mietverhältnisse dauern zurzeit fest bis zum 31. Oktober 2024. Die aktuelle Ausgabenbewilligung des Grossen Rates wurde entsprechend bis zu diesem Zeitpunkt befristet. Bis zum 31. Oktober 2023 kann eine Option zur Verlängerung der festen Mietdauer um 5 Jahre, d.h. bis zum 31. Oktober 2029, geltend gemacht werden. Stand heute ist geplant, die vorliegende Option einzulösen.

Der Standort und die zentrale Lage haben sich bewährt und die Anmiete soll definitiv beibehalten werden. Die Bereitstellung der notwendigen Fläche in einer Eigentumsliegenschaft des Kantons Bern ist zudem mangels verfügbaren Möglichkeiten in der Stadt Biel aktuell nicht möglich. Die aktuellen jährlichen Mietkosten sind für ein nutzerspezifisch ausgebautes Mietobjekt an solch zentraler Lage marktüblich.

Die Ausgabenbewilligung soll für eine Dauer von 5 Jahren, das heisst vom 1. November 2024 bis 31. Oktober 2029, verlängert werden.

Mietkosten pro Jahr	CHF	976 752
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	976 752
Zu bewilligender Kredit	CHF	976 752

4.2.3 Bern, Bümplizstrasse 45

Die Gewerblich-industrielle Berufsschule Bern GIBB nutzt an der Bümplizstrasse 45 in Bern seit dem 1. Oktober 1990 Schul- sowie Nebenräume von insgesamt 3 412 m². Zusätzlich werden seit dem 1. April 2014 410 m² Schulungsräume im 2. Obergeschoss angemietet. An diesem Standort sind für die Gastronomieausbildung moderne Schulküchen untergebracht, die auf die spezifischen Bedürfnisse der Berufsschule abgestimmt sind. Die damit für den Spezialunterricht ausgelegten Räumlichkeiten können nur beschränkt nach der Schulraumstrategie 2030 - Up-grade 2020 verifiziert werden.

Der Standort hat sich für den Schulbetrieb bewährt. Kurz- bis mittelfristig steht denn auch kein alternativer Standort zur Verfügung, weshalb er bis zum Bezug von möglichen Nachnutzungen des BFH Campus Bern dem Nutzer weiterhin zur Verfügung gestellt werden soll.

Die Mietverträge laufen mit einer festen Mietdauer bis zum 31. Juli 2024. Es bestehen Optionen zur Verlängerung der Mietverhältnisse um weitere 5 Jahre bis zum 31. Juli 2029. Die Optionen sind bis zum 31. Juli 2023 auszuüben. Die Ausgabebewilligung ist befristet bis zum 31. Juli 2024.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2022/2 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Büroobjekt an dieser Lage der Mietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 250 (Grosszentrum Bern, Stadtteil 3 Mattenhof/ Weissenbühl, Medianobjekt 50 %). Das Mietverhältnis mit Immobilien Stadt Bern für die Bümplizstrasse 45 berücksichtigt die Schulnutzung und liegt mit einem durchschnittlichen Mietzins von CHF 180 pro m² unter einem Marktmietzins.

Es wird eine Erneuerung der Ausgabebewilligung ab dem 1. August 2024 bis zum 31. Juli 2029 beantragt.

Mietkosten pro Jahr	CHF	692 757
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	692 757
Zu bewilligender Kredit	CHF	692 757

4.2.4 Bern, Laupenstrasse 18a

An der Laupenstrasse 18a wurden per 1. Dezember 2009 Flächen von insgesamt 2'366 m² für das Ausweiszentrum des Amts Bevölkerungsdienste und das Zivilstandesamt angemietet. Der Mietvertrag verfügt über eine feste Vertragsdauer bis zum 30. November 2024. Bis zum 30. November 2023 kann eine Option zur Verlängerung der festen Mietdauer um 5 Jahre, d.h. bis zum 30. November 2029, geltend gemacht werden.

Die Räumlichkeiten müssen sich wegen des hohen Publikumsverkehrs zwingend an zentraler Lage in Bahnhofsnähe befinden. Der momentane Standort soll strategisch gehalten und die Option eingelöst werden.

Die laufende Ausgabenbewilligung gilt bis zum 28. Februar 2025. Gemäss dem Immo-Monitoring 2022/2 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Mietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 300 (Grosszentrum Bern, Stadtteil 1 Innere Stadt, Medianobjekt 50 %). Der Mietzins an der Laupenstrasse 18a liegt bei CHF 280 pro Quadratmeter und befindet sich damit im marktüblichen Bereich.

Die Ausgabenbewilligung soll daher entsprechend um 4 Jahre und 9 Monate verlängert werden, bis zum 30. November 2029.

Mietkosten pro Jahr	CHF	730 470
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	730 470
Zu bewilligender Kredit	CHF	730 470

4.2.5 Ostermundigen, Poststrasse 25

Im Rahmen 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 sowie diverse Einstellhallen- und Parkplätze von zwei verschiedenen Eigentümern angemietet. Die beiden Hauptmietverhältnisse dauern fest bis zum 30. April 2024 bzw. 30. April 2025. Bei beiden Verträgen können in nächster Zeit Optionen eingelöst werden, dies per 30. April 2023 bzw. 30. April 2024.

Die Ausgabenbewilligungen der Mietverträge wurden mit dem Sammelbeschluss 2017/ 2018 bis zum 30. April 2025 harmonisiert.

Seit dem 1. Juli 2021 wird das kantonale Grundbuchamt von einer zentralen Amtsleitung geführt. Auf diesen Zeitpunkt hin wurde auch die Zuständigkeit für das Notariatswesen der neuen Grundbuchleitung übertragen. Grundbuchleitung, Stabsstelle und Notariatsaufsicht haben im August 2021 ihren Sitz im Verwaltungsgebäude an der Poststrasse 25 in Ostermundigen bezogen. Es wurden im Erdgeschoss 334 m² angemietet und gemäss den Nutzerbedürfnissen angepasst (laufende Ausgabenbewilligung bis 31. August 2028). Aktuell wird die gesamte Liegenschaft Poststrasse 25 von der DIJ belegt.

Der Standort hat sich bewährt und soll beibehalten werden. Die Bereitstellung der notwendigen Fläche in einer Eigentumsliegenschaft des Kantons Bern ist zudem mangels verfügbaren Möglichkeiten in der Stadt Bern aktuell nicht möglich. Die aktuellen jährlichen Mietkosten sind für ein nutzerspezifisch ausgebautes Mietobjekt an solch zentraler Lage marktüblich.

Die Ausgabenbewilligung soll für eine Dauer von 5 Jahren, das heisst vom 1. Mai 2025 bis 30. April 2030, verlängert werden.

Mietkosten pro Jahr	CHF	1 514 243
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	1 514 243
Zu bewilligender Kredit	CHF	1 514 243

4.2.6 Ostermundigen, Grubenstrasse 12

Die Grundausbildung zum Polizisten bzw. zur Polizistin mit eidgenössischem Fachausweis dauert seit 2019 schweizweit einheitlich zwei Jahre, bestehend aus einem Jahr Polizeischule und einem Jahr «Lehrverband». Der dadurch entstehende zusätzliche Raumbedarf der Kantonspolizei konnte im bereits bestehenden Ausbildungszentrum (AZ) Ittigen nicht abgedeckt werden. Daher wurden im Jahre 2020 in unmittelbarer Nähe zum AZ, an der Grubenstrasse 12, Büro- und Ausbildungsraum von 1 161 m² sowie Lagerflächen und Teile einer Einstellhalle von 540 m² angemietet. Es handelt sich dabei um eine Übergangslösung, welche später durch den Ausbau des AZ Ittigen kompensiert werden soll. Die wiederkehrenden Ausgaben in der Höhe von CHF 199 008 hat der Regierungsrat mit RRB 1052/2020 bewilligt (intern klassifizierter RRB).

Ebenfalls an der Grubenstrasse 12 wird seit Februar 2020 eine Einstellhalle mit 1 115 m² zur Unterbringung von rund 44 Crafterfahrzeugen der Kantonspolizei angemietet. Die Mietkosten von jährlich CHF 93 480 wurden von der BVD bewilligt. Es handelt sich dabei um einen Ersatzstandort für eine Anmiete an der Ostermundigenstrasse 91, die durch den Eigentümer gekündigt worden war.

Die beiden Mietverträge laufen mit einer festen Mietdauer bis zum 31. Januar bzw. 30. September 2025. Die Ausgabenbewilligungen sind diesen Daten gleichgesetzt. Es bestehen Optionen zur Verlängerung der Mietverhältnisse um weitere 5 Jahre bis zum 31. Januar bzw. 30. September 2030, welche jeweils ein Jahr im Voraus geltend gemacht werden müssen. Die beiden Ausgabenbewilligungen betreffen denselben Nutzer und werden im vorliegenden Grossratsbeschluss harmonisiert.

Die Relevanz der angemieteten Fläche für den Lehrverband an der Grubenstrasse 12 begründet sich in der kurzen Distanz zum nahegelegenen Ausbildungszentrum (AZ) Ittigen. Bei der damaligen Standortsuche wurde dieser wichtige Faktor bewusst berücksichtigt. Auch aufgrund fehlender Alternativen im Eigentum stellt die Fläche einen relevanten Bestandteil zur optimalen Ausbildung der Polizisten und Polizisten dar. Gemäss Standortstrategie der Kantonspolizei wird das Objekt zudem künftig beibehalten und nichts ins geplante neue PZB integriert.

Unter Berücksichtigung der gesamten Mietfläche liegt der jährliche Mietzins bei unter CHF 100/m²/Jahr und bewegt sich damit im stark unteren Bereich vergleichbarer Flächen.

Zwecks erwähnter Harmonisierung der Kredite wird eine Verlängerung der Ausgabenbewilligungen bis zum 30. September 2030 beantragt, damit die Einlösung beider Optionen gewährleistet ist.

Mietkosten pro Jahr	CHF	292 488
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	292 488
Zu bewilligender Kredit	CHF	292 488

4.3 Zu aktualisierende Mietverträge oder Nachträge

4.3.1 Spiez, Schlüsselmattenweg 23/25

Seit dem 1. Januar 1995 ist das Berufsbildungszentrum für Industrie, Dienstleistung und Modegestaltung IDM am Schlüsselmattenweg 23/25 in Spiez auf 6'760 m² Schulraum untergebracht, nutzt 12 Parkplätze (Schlossbergschule) sowie in der Mitnutzung die gemeinsamen Freizeit-, Turn- und Sportanlagen sowie Pausenplätze. IDM-übergreifend ist ein grosser Mehrbedarf an Schulfläche vorhanden, weshalb Lektionen vom Standort an der Mönchstrasse 90 in Thun nach Spiez verlegt werden sollen. Dadurch werden künftig die Raumstandards gemäss Schulraumstrategie 2030- Update 2020 an diesem Standort eingehalten.

Die gut unterhaltenen Räumlichkeiten in Spiez sind strategisch relevant. Die Bereitstellung der benötigten Schulrauminfrastruktur in einer kantonseigenen Liegenschaft lässt sich kurz- und mittelfristig nicht realisieren, weshalb der Standort weiterhin gehalten werden soll.

Das Mietverhältnis ist aktuell unbefristet und wurde vorbehältlich der Zustimmung durch das finanzkompetente Organ ab dem 1. März 2023 um 5 Jahre bis zum 30. April 2028 verlängert. Die Ausgabebewilligung ist bis zum 31. Dezember 2024 befristet. Damit die Verlängerung des Mietverhältnisses rechtskräftig wird, beantragen wir zum heutigen Zeitpunkt eine Ausgabebewilligung ab dem 1. Januar 2025 bis zum 30. April 2028.

Die jährlichen Mietkosten umfassen neben den effektiven Raumkosten auch eine Mitnutzung der vorhandenen Schulinfrastruktur. Da es sich um ein klassisches Schulgebäude handelt, kann mangels Erfassung dieser Objektart kein Kostenvergleich der Schätzungsfirmen Wüest Partner oder Fahrländer Partner herangezogen werden. Die Auswertungen der Mietverhältnisse des Kantons zeigen jedoch, dass es sich um einen für Schulraum angemessenen Mietzins handelt.

Mietkosten pro Jahr	CHF	1 176 048
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	1 176 048
Zu bewilligender Kredit	CHF	1 176 048

4.3.2 Biel, Höheweg 74/80 / Schweizersbodenweg 6, Höheweg 82

Im Hinblick auf den Bezug des Campus Biel/Bienne, welcher gemäss aktueller Planung spätestens per 2029 nutzungsbereit sein wird, sind diverse Mietverhältnisse für die Berner Fachhochschule BFH mit gleicher Fristigkeit zu verlängern. Das AGG führt fortlaufend Verhandlungen mit den Vermietern der betroffenen Liegenschaften.

Für die Departemente Informatik, Medizininformatik sowie Elektrotechnik und Informationstechnologie der BFH mietet der Kanton seit dem 1. Oktober 2003 am Höheweg 74/80 und am Schweizersbodenweg 6 in Biel (ehemalige Rolex-Gebäude) 3 572 m² Gewerbeflächen zu Schulzwecken sowie am Höheweg 82 zusätzlich 584 m² Büroräume. Die beiden Mietverträge wurden über eine feste Mietdauer bis zum 30. September 2023 abgeschlossen. Der festen Laufzeit entsprechend ist auch die aktuelle Ausgabebewilligung bis zum 30. September 2023 befristet.

Nach einer Handänderung hat der neue Eigentümer der Liegenschaften am Höheweg 74/80 und Schweizersbodenweg 6 die Mietverträge per Ende der festen Vertragslaufzeit per 30. September 2023 gekündigt und dem Kanton neue Mietverträge ab dem 1. Oktober 2023 unterbreitet. Sie sehen die Anpassung der Mietkonditionen an ein marktübliches Niveau vor. Der bisherige Nettomietzins von jährlich CHF 70/m² für das ehemalige Rolex-Gebäude entspricht weder damals noch heute einem Marktmietzins und kann als Goodwill des früheren Eigentümers gegenüber dem Kanton bezeichnet werden. Die neuen Mietverträge sehen einen Mietzins von jährlich CHF 145/m² vor und entsprechen damit den Marktpreisen nach Wüest Partner und Fahrländer Partner. Auch der bisherige Mietzins am Höheweg 82 beträgt jährlich CHF 145/ m².

Ein Umzug des Nutzers in eine andere Liegenschaft vor dem Bezug des Campus ist aufgrund der vorliegend (nach wie vor) attraktiven Mietkonditionen sowie auch der zwingend erforderlichen Investitionen in den Nutzerausbau an einem neuen Standort nicht wirtschaftlich und deshalb zu vermeiden, zumal auf dem Markt keine geeigneten Ersatzobjekte in der benötigten Grössenordnung angeboten werden.

Die neuen Verträge sind befristet bis zum 31. Januar 2029. Für beide Verträge besteht ein einseitiges Kündigungsrecht per 31. Dezember 2026 und per 31. Dezember 2027.

Beantragt wird eine Ausgabebewilligung für die neuen Mietverträge ab dem 1. Oktober 2023 bis zum Mietende per 31. Januar 2029 im Betrag von CHF 723 678.

Mietkosten pro Jahr	CHF	723 648
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	723 648
Zu bewilligender Kredit	CHF	723 648

4.3.3 Bern, Südbahnhofstrasse 14d

Seit dem 1. März 2014 mietet der Kanton 1 599 m² Bürofläche im 1. und 2. Obergeschoss sowie 298 m² Lagerfläche im 1. Untergeschoss für die Bewährungs- und Vollzugsdienste des Amtes für Justizvollzug an der Südbahnhofstrasse 14d in Bern an. Der Standort hat sich für den Nutzer bewährt und soll mangels Alternativen in kantonseigenen Liegenschaften längerfristig gehalten werden.

Der bestehende Mietvertrag läuft unbefristet und kann mit einer Anzeigefrist von 6 Monaten auf ein Monatsende gekündigt werden. Die laufende Ausgabebewilligung ist bis zum 29. Februar 2024 befristet. Die jährlichen Mietkosten betragen CHF 557 144.

Zwecks Standortvereinigung der Bewährungs- und Vollzugsdienste an der Südbahnhofstrasse 14d werden ab dem 1. September 2022 am gleichen Standort zusätzliche Flächen von 682 m² im Erdgeschoss angemietet, dafür jedoch im 1. und 2. Obergeschoss 460 m² Bürofläche an den Vermieter zurückgegeben. Durch die Flächenverlagerung ist eine Abgrenzung der internen Büroflächen von den der Klientschaft zugänglichen Bereichen möglich. Hierfür wurde ab dem 1. September 2022 ein neuer Mietvertrag abgeschlossen. Die wiederkehrenden Mehrausgaben von CHF 46 185 pro Jahr hat der Regierungsrat mit RRB 851/2022 (intern klassifiziert) bewilligt, zusammen mit einmaligen Ausgaben in der Höhe von CHF 900 000 für den Mieterausbau. Die Ausgabebewilligung wurde entsprechend der Laufzeit des bereits bestehenden Mietvertrags für die Obergeschosse bis zum 29. Februar 2024 befristet.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2022/2 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Mietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 250 (Grosszentrum Bern, Stadtteil 3 Mattenhof/ Weissenbühl, Medianobjekt 50 %). Der Mietzins an der Südbahnhofstrasse 14d liegt bei CHF 230 pro Quadratmeter (Bürobereich) und bewegt sich damit im unteren Segment der Vergleichswerte.

Der Mietvertrag wurde für eine Mindestdauer von 5 Jahren mit zwei Verlängerungsoptionen à je fünf Jahren zu gleichbleibenden Bedingungen abgeschlossen. Der Grosse Rat entscheidet vorliegend über die Fortführung des Mietvertrages und die dazugehörige Ausgabebewilligung ab dem 1. März 2024.

Mietkosten pro Jahr	CHF	580 938
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	580 938
Zu bewilligender Kredit	CHF	580 938

4.4 Zu befristende Ausgabenbewilligungen

Gemäss Art. 154a FLV (in Kraft seit 2015) sind alle Ausgabenbewilligungen für wiederkehrende Ausgaben zu befristen. Ältere noch unbefristete Ausgabenbewilligungen für langjährige bestehende Anmieten wurden mit dem Sammelbeschluss 2020 (2019.BVE.11045) systematisch befristet, soweit damals nicht die Absicht bestand, die Anmiete aufzugeben.

Im vorliegenden Sammelbeschluss sind keine bisher unbefristeten Ausgabenbewilligungen neu zu befristen.

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

5.1 Kostenübersicht

Standort	Nutzer	Gesamtkosten p/a	
1 Bern, Hallerstrasse 6	BKD/ Uni	CHF	269 292
2 Biel, Kontrollstrasse 20	BKD / Erziehungsberatung SID / Ausweiszentrum DIJ / Betreibungs- und Konkursamt BVD / Tiefbauamt OIK III	CHF	976 752
3 Bern, Bümplizstrasse 45	BKD / GIPP	CHF	692 757
4 Bern, Laupenstrasse 18a	SID / ABEV	CHF	730 470
5 Ostermundigen, Poststrasse 25	DIJ / Diverse	CHF	1 514 243
6 Ostermundigen, Grubenstrasse 12	SID / Kapo	CHF	292 488
7 Spiez, Schlüsselmattenweg 23/ 25	BKD / IDM	CHF	1 176 048
8 Biel, Höhweg 74/ 80	BKD/ BFH	CHF	723 678
9 Bern, Südbahnhofstrasse 14d	SID / AJV	CHF	580 938

5.2 Finanzierung

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

6. Finanzkompetenz

Kredite für wiederkehrende Ausgaben von mehr als CHF 400 000 pro Jahr unterliegen der fakultativen Volksabstimmung.

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. Die Verträge würden 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