



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 12. Januar 2022
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2021.BVD.8618
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Amt für Grundstücke und Gebäude; Produktgruppe 09.15.9100 Immobilienmanagement; Nachkredit 2021

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	2
3.1	Erlöse	2
3.2	Personalkosten	3
3.3	Sachkosten	3
3.4	Kalk. Zinsen und Abschreibungen	3
3.5	Gesamtbedarf Nachkredit der Produktgruppe	3
4.	Auswirkungen auf Finanzen, Organisation, Personal, IT und Raum	4
4.1	Auswirkungen auf die Finanzbuchhaltung	4
4.2	Auswirkungen auf Personal, IT und Raum	4
5.	Kreditsumme und Produktgruppe	4
6.	Antrag	4

1. Zusammenfassung

In der Produktgruppe «Immobilienmanagement» wurde der Voranschlagskredit überschritten. Höhere Personal- und Sachkosten sowie geringere Erlöse als geplant führten zur Überschreitung von ca. CHF 14 Mio. Der Effekt konnte aufgrund von geringeren kalkulatorischen Zinsen und Abschreibungen um CHF 2 Mio. kompensiert werden.

Deshalb ist für die Produktgruppe 09.15.9100 ein Nachkredit in der Höhe von CHF 12 000 000 erforderlich.

2. Rechtsgrundlagen

- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (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. 12a und 57
- Verordnung vom 3. Dezember 2003 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLV, BSG 621.1), Art. 22, 66 und 160

3. Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens

3.1 Erlöse

Das neue Konkordat ab 1. August 2021 über die HEP-BEJUNE, mit den drei Trägerkantonen Bern, Jura und Neuenburg sieht vor, dass jeder Kanton einen Standort der HEP-BEJUNE zur Verfügung stellt. Gegenüber seinen Hochschulen sieht der Kanton Bern keine Raumkostenverrechnung vor. Die Raumkosten für die Flächen am Standort Linde Biel/Bienne, welche der HEP-BEJUNE zur Verfügung gestellt werden, sollen im Rahmen der jährlichen Berichterstattung zur HEP-BEJUNE ausgewiesen werden, so wie es bei den Berner Hochschulen bereits geschieht. Seit diesem Jahr verbucht das AGG daher neu die Raumkosten für die HEP-BEJUNE als Beiträge an öffentliche Unternehmungen (Transferaufwand) und als Pacht- und Mietzinsertrag Liegenschaften (VV). Dieser Effekt führt 2021 zu höheren Erträgen von CHF 1.7 Mio. als geplant.

Das AGG und die BFH haben systematisch die Flächen- und Raumdaten von den Gebäuden abgeglichen, welche durch die BFH genutzt werden. Dabei wurden die Flächen und Raumtypen aktualisiert, welche das AGG in seinem Facility-Management-System pflegt. Die Überprüfung hat zu diversen Korrekturen geführt. Zum Beispiel wurden im Gebäude Fellerstrasse 11 in Bern einige Räume herabgestuft auf «Unterricht – mittel» bzw. «Unterricht – einfach». Die Standards werden anhand von Merkmalen festgelegt. Klassenzimmer und Gruppenräume gelten als «einfach», Räume für EDV-Schulung für Grafik, Malerei und Bildhauerei gelten als «mittel». Mit der Herabstufung der Raumtyp-Standards fliesst ein tieferer Einheitspreis pro m2 HNF in die Raumkostenkalkulation. Dadurch reduziert sich der Ertrag 2021 um CHF 6 Millionen. Insgesamt ergeben sich dadurch tiefere Mieterträge im Umfang von CHF 4.3 Mio., die den Saldo I verschlechtern. Dieser Betrag ist jedoch ER-Saldoneutral, da eine Gegenbuchung im Aufwand (Transferaufwand) vorgenommen wird.

Der Buchgewinn fällt um CHF 0.7 Mio. tiefer aus, weil der Verkauf von Bauland in Oberried am Brienzersee durch ein Beschwerdeverfahren blockiert wird und der geplante Erlös nicht realisiert werden kann. Insgesamt sind die Erlöse um CHF 5 Mio. tiefer als im Voranschlag geplant.

3.2 Personalkosten

Die eingehend untersuchte Personalsituation des AGG hat einen deutlichen Unterbestand und personellen Nachholbedarf aufgezeigt. Der Grossrat hat der Aufstockung des Personals der Finanzplanung zum Voranschlag 2022 in der Wintersession 2021 zugestimmt. Aufgrund der Dringlichkeit wurde der Personalbestand bereits im 2021 laufend aufgestockt. Als Überganslösung bei einzelnen personellen Abgängen wurden externe Mitarbeitende temporär angestellt, deren Verträge laufen nun aus. Dies führt zu insgesamt höheren Personalkosten im Umfang von CHF 1.7 Mio.

3.3 Sachkosten

Aufgrund der geplanten Verdoppelung der Investitionen im Hochbau müssen zahlreiche Geschäfte und Grossprojekte bearbeitet werden. Aus diesem Grund fallen die Kosten für Planungs- und Projektarbeiten um CHF 2.0 Mio. höher aus als geplant. Die Arbeiten betreffen insbesondere Vorstudien wie Machbarkeitsprüfungen, Baugrunduntersuchungen oder Zustands- und Kontrollberichte. Zudem führen Abklärungen von Nutzerstrategien und bei anstehenden grosszyklischen Sanierungsbedarfen zur Überschreitung der eingestellten Aufwendungen.

Die Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt haben seit 2019 zugenommen. Der Aufwand für den Unterhalt und für die Wartung der Immobilien steigt wegen des zunehmenden Alters des Immobilienportfolios, steigenden Flächenstandards und höheren Anteilen an Gebäudetechnik überproportional an. Die Kosten steigen um rund CHF 4 Mio. gegenüber der Planung. Darin enthalten sind auch nicht eingeplante Kosten des Projektes Campus Biel im Umfang von CHF 2.5 Mio., welche von der Investitionsrechnung in die Erfolgsrechnung verschoben werden. Die Verschiebung der Kosten ergibt sich insbesondere aufgrund des Abbruchs des TU Beschaffungsverfahrens und des im April 2020 gestarteten Re-launchs zur Überprüfung der Einsparmöglichkeiten.

Die höheren Mietkosten von 1.2 Mio. ergeben sich aus Bauprovisorien, die der Erfolgsrechnung belastet werden und aus kurzfristigem Raumbedarf, hauptsächlich aus den Bereichen Hochschulbildung und Sicherheit.

Die gesamten höheren Sachkosten von CHF 7.2 Mio. führen zu einer Überschreitung des Voranschlagskredits.

3.4 Kalk. Zinsen und Abschreibungen

Die kalkulatorischen Zinsen und Abschreibungen sind geringer als im VA 2021. Tiefere kalkulatorische Zinsen ergaben sich, weil das tatsächliche Investitionsvolumen in den letzten Jahren unter dem Voranschlagswert lag. Der positive Effekt auf den Saldo I beträgt insofern CHF 1.9 Millionen.

3.5 Gesamtbedarf Nachkredit der Produktgruppe

Erlöse	CHF	5 000 000
Personalkosten	CHF	1 700 000
Sachkosten	CHF	7 200 000
Kalk. Zinsen und Abschreibungen	– CHF	1 900 000
Total Nachkredit	CHF	12 000 000

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

4.1 Auswirkungen auf die Finanzbuchhaltung

Der Nachkredit schlägt sich nur teilweise in der Erfolgsrechnung nieder. Einerseits sind die Erlöse von CHF 4.3 Mio. aus unentgeltlichen Raumkosten eine für die Erfolgsrechnung saldoneutrale Buchung. Andererseits handelt es sich bei den kalkulatorischen Zinsen von CHF 1.9 Mio. um Kosten, die nur in der Betriebsbuchhaltung anfallen. Der Saldo der Erfolgsrechnung wird gegenüber dem Voranschlag 2021 um CHF 9.6 Mio. überschritten. Die zusätzlichen Personal- und Sachkosten, welche im Jahr 2021 zum Nachkredit führen, sind grundsätzlich im Planungsprozess 2021 für den Voranschlag 2022, AFP 2023-2025 berücksichtigt und wurden durch den Grossrat in der Wintersession 2021 genehmigt.

4.2 Auswirkungen auf Personal, IT und Raum

Der beantragte Nachkredit hat keinen Einfluss auf die obengenannten Sachgebiete.

5. Kreditsumme und Produktgruppe

Produktgruppe Immobilienmanagement 09.15.9100

Voranschlagskredit (Saldo I)	CHF	263 352 953
Erforderlicher Nachkredit	CHF	12 000 000

Die Kompensation innerhalb der Bau- und Verkehrsdirektion des Kantons Bern ist nicht möglich. 2.4 Mio. vom erforderlichen Nachkredit sind Saldo I relevant, aber in der Erfolgsrechnung saldoneutral. Davon betroffen sind die fehlende Erlöse für unentgeltliche Raumkosten (CHF 4.3 Mio.) und die tieferen Kalkulatorischen Zinsen (–CHF 1.9 Mio.).

6. Antrag

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

Beilage:
– Beschlussentwurf