



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 19. Juli 2024
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2024.BVD.4055
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Avenir Berne Romande, Tavannes Machines SA; Baupolizeiliches Verfahren; Zusatzkredit

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Notwendigkeit und Unaufschiebbarkeit des Zusatzkredits	3
3.3	Alternativen und Folgen eines Verzichts	4
4.	Finanzielle und personelle Auswirkungen	4
4.1	Kostenübersicht	4
4.2	Finanzierung	5
5.	Antrag	5

1. Zusammenfassung

Das im Rahmen von Avenir Berne Romande zum Aufbau eines neuen Verwaltungszentrums im Berner Jura gekaufte Gebäude Tavannes Machines in Tavannes weist grosse statische Mängel auf und wurde basierend auf dem Statikgutachten des mit der Sanierung beauftragten Totalunternehmers von der Gemeinde baupolizeilich gesperrt.

Um den Pflichten des Kantons als Vermieter nachzukommen ist es notwendig, zwingende Massnahmen wie Beiträge an die aufgrund der Gebäudeschliessung entstehenden Umsatzausfälle der Mieter zu ermöglichen und damit ihr wirtschaftliches Überleben bis zum Bezug der Nachfolgelösung zu sichern. Der Konkurs der betroffenen Mieter wäre mit grossen Reputationsrisiken für den Kanton verbunden.

Es wird ein Zusatzkredit nach Art. 37 Abs. 1 FHG beantragt, weil das Einholen eines Zusatzkredits beim zuständigen Organ vor dem Eingehen der Verpflichtung nur mit erheblichen nachteiligen Folgen möglich wäre. Daher wird der Zusatzkredit durch den Regierungsrat bewilligt und dem Grossen Rat gemäss ordentlicher Geschäftsplanung in der kommenden Herbstsession zur nachträglichen Genehmigung unterbreitet.

Der Grosse Rat entscheidet über den Zusatzkredit abschliessend (Art. 37 Abs. 3 FHG).

2. Rechtsgrundlagen

- Gesetz vom 11. Juni 2009 über die Organisation der Gerichtsbehörden und der Staatsanwaltschaft (GSOG; BSG 161.1), Art. 6 und Art. 81 Abs. 1, Art. 84 Abs. 4, Art. 91 Abs. 2, Art. 92 Abs. 3
- Polizeigesetz vom 10. Februar 2019 (PolG; BSG 551.1), Art. 9 Abs. 1 lit. c
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Direktion für Inneres und Justiz (ORV DIJ), Art. 1 und 3
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Sicherheitsdirektion (OrV SID; BSG 152.221.141), Art. 1 und 9
- Verordnung über die Organisation und die Aufgaben der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion (OrV WEU; BSG 152.221.111)
- 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 (FHvV; BSG 621.1), Art. 21 ff.
- Grossratsbeschluss vom 6. September 2023 betreffend «Avenir Berne romande, Tavannes Machines, Sanierung und Ausbau» (2022.BVD.8882)

3. Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens

3.1 Ausgangslage

Am 15. März und am 4. September 2023 hat der Grosse Rat im Rahmen von Avenir Bern Romande Verpflichtungskredite für den Kauf sowie für den Ausbau und die Sanierung des ehemaligen Fabrikgebäudes der Tavannes Machines, an der Rue H.F. Sandoz 80, in Tavannes, genehmigt (2022.BVD.5677 und 2022.BVD.8882). Das Gebäude wird derzeit für die geplante Nutzung als neues Verwaltungszentrum saniert und umgebaut. Während der Projektierung der Ausbauten haben durchgeführte Analysen ergeben, dass sich die Statik des Gebäudes in einem kritischen Zustand befindet

und erhebliche Sicherheitsdefizite bestehen. So sind insbesondere tragende Element sowie die Decken über dem Erdgeschoss in einem schlechten Zustand. Als Sofortmassnahmen wurden Spriessungen unterhalb der noch benutzen Räume eingefügt und einbaupolizeiliches Verfahren eingeleitet.

Die Gemeinde Tavannes hat per 9. Juli 2024 die vorübergehende komplette Schliessung des Gebäudes angeordnet. Betroffen sind neben der mit der Sanierung beauftragten Totalunternehmung auch die zwei noch im Hauptgebäude verbliebenen Mieter sowie ein Mieter im Vorgebäude. Während der Schliessung des Gebäudes holt die Gemeinde ein zusätzliches Gutachten zur Statiksituation des Gebäudes ein und klärt mit dem Kanton, wie das Gebäude gesichert werden kann, namentlich auch um die Sicherheit der an der Sanierung beteiligten Personen zu gewährleisten.

Aufgrund des grossen Zeitdrucks im Projekt ABR und weil die Mängel nicht flächendeckend sind, sondern sich nur an exponierten Stellen befinden, konnten diese bei der sehr kurzen Due Diligence vor dem Kaufentscheid nicht entdeckt werden. Ein Rückgriff auf den Verkäufer ist Gegenstand von Abklärungen, dürfte allerdings nur wenig Chancen haben und beeinflusst das weitere Vorgehen nicht.

Die BVD geht aktuell davon aus, dass sich die aus den zusätzlich notwendigen Sanierungsmassnahmen ergebenden Zusatzkosten mit den Reserven des vom Grossen Rat bereits beschlossenen Kredits finanzieren lassen. Allerdings ist der Kanton mit dem Kauf der Liegenschaft als neuer Eigentümer in die bestehenden Mietverhältnisse eingetreten und ist verpflichtet, den noch in der Tavannes Machines verbliebenen Mietern eine Unterbringungslösung zu Ausübung ihrer Geschäftstätigkeit zu bieten oder den entstehenden Schaden finanziell abzugelten.

Mit dem beantragten Kredit sollen kurzfristig notwendige Massnahmen, wie Beiträge an die aufgrund der Gebäudeschliessung entstehenden Umsatzeinbussen der Mieter ermöglicht und damit ihr wirtschaftliches Überleben bis zum Bezug der sich ordentlich in Ausarbeitung befindenden Nachfolgelösungen gesichert werden. Für einen Mieter des Hauptgebäudes zeichnet sich bereits eine Ersatzlösung ab. Sollten die Verhandlungen hierzu wie erwartet zielführend sein, dann kann der Mieter per Ende September am neuen Ort einziehen. Für den zweiten Mieter des Hauptgebäudes wurde bis anhin trotz grossen Anstrengungen keine konkrete Ersatzlösung gefunden, jedoch hat dieser kürzlich ein Grundstück in Tavannes erworben. Er prüft, ob auf diesem kurzfristig eine Containerlösung realisiert werden kann. Der Mieter des Nebengebäudes hat bereits vorgängig einen neuen Mietvertrag mit Einzug Ende November 2024 unterschrieben. Er klärt derzeit, ob ein früherer Einzug möglich ist.

Eine Sanierung der Mängel durch einen Ersatz des Tragsystems und einzelner Decken ist unausweichlich, weshalb nicht davon ausgegangen werden kann, dass die Mieter nochmals für längere Zeit in die Tavannes Machines zurückkehren können. Geprüft wird derzeit, ob eine befristete Rückkehr bis Anfang August begleitet durch zusätzliche Sicherungsmassnahmen möglich ist, um einen geordneten Abschluss der Geschäftstätigkeit zu ermöglichen. Sobald jedoch die Sanierungsarbeiten wiederaufgenommen werden, sind die zusätzlichen Massnahmen jedoch nicht hinreichend, um die Personensicherheit zu gewährleisten.

Unabhängig von der eingetretenen Notsituation wurde den beiden im Hauptgebäude verbliebenen Mietern per 30. November 2024 gekündigt. Mit einer Mietpartei befindet sich der Kanton diesbezüglich in einem Schlichtungsverfahren. Der Mieter im Nebengebäude hat sich dazu verpflichtet, das Gebäude ebenfalls per Ende November 2024 zu verlassen.

3.2 Notwendigkeit und Unaufschiebbarkeit des Zusatzkredits

Es ist davon auszugehen, dass ein Grossteil der Ausfälle der Mieter Bestandteil von haftungsrechtlichen Ansprüchen sind. Die entsprechenden Verfahren können indes nicht abgewartet werden, da sie

einige Zeit in Anspruch nehmen dürften. Es muss bereits über die Sommermonate möglich sein, den Konkurs der betroffenen Mieter durch finanzielle Zuschüsse des Kantons abzuwenden. Diese Beiträge des Kantons sollen indes kein Präjudiz für kommende haftungsrechtliche Auseinandersetzungen bilden und sind nicht als Schuldübernahme des Kantons zu werten.

Die BVD soll ermächtigt werden für Zahlungen an die Mieter unaufschiebbare Verpflichtungen in der Höhe von maximal CHF 2 Mio. einzugehen. Dafür ist ein Zusatzkredit gemäss FHG Art. 35 und Art. 37 Abs. 1 nötig, weil aus heutiger Sicht eine Finanzierung dieser Zahlungen im Rahmen der bereits bewilligten Mittel nicht möglich ist.

Die notwendigen Mittel können im Voraus nicht abschliessend bestimmt werden. Nach ersten Schätzungen dürften diese zwischen CHF 1 und 2 Millionen liegen. Bei dieser Annahme berücksichtigt werden unaufschiebbare Kosten wie sie insbesondere durch die Auszahlung von Löhnen, die Begleitung von fälligen Lieferantenrechnungen und die Untervergabe von laufenden Kundenaufträgen anfallen. Die BVD wird die seitens Mieter gestellten Forderungen prüfen, um eine ungerechtfertigte Bereicherung zu vermeiden. Der Mechanismus und die verwendeten Summen werden dem Grossen Rat im Rahmen der nachträglichen Kreditgenehmigung offengelegt.

Es wird erwartet, dass zumindest ein Teil der Ausgaben dem Kanton durch die Haftpflichtversicherung rückvergütet werden. Der Umfang lässt sich aber noch nicht bestimmen, weshalb die notwendigen Ausgaben brutto beantragt werden.

3.3 Alternativen und Folgen eines Verzichts

Ohne den Zusatzkredit wird der Kanton voraussichtlich den möglichen Konkurs von mindestens zwei etablierten Gewerbetreibenden des Berner Juras zu verantworten haben. Dem Kanton Bern könnte ein grosser Reputationsschaden entstehen und die bereits geleistete Unterstützung (Inkonvenienzenschädigungen) für die aufgrund des Eigenbedarfs notwendige, ordentliche Neuverortung der Betriebe müsste abgeschrieben werden. Die Akzeptanz des neuen Verwaltungszentrums in Tavannes könnte sich verringern.

4. Finanzielle und personelle Auswirkungen

4.1 Kostenübersicht

Preisstand 1. Oktober 2022, Baupreisindex Hochbau Espace Mittelland, 141.1 Punkte

Aktuelle Gesamtkosten für Kauf, Vorstudien, Projektierung und Sanierung	CHF	62 425 000
./.. Ausgaben für Vorstudien, Kauf und Projektierung, Inkonvenienzenschädigungen	– CHF	14 488 000
./.. mit GRB vom 6. September 2023 bewilligter Kredit für Sanierung und Ausbau (2022.BVD.8882)	– CHF	45 937 000
Mehrkosten verursacht durch baupolizeiliche Schliessung	CHF	2 000 000
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 36 FHG	CHF	2 000 000
Zu bewilligender Zusatzkredit	CHF	2 000 000

Es handelt sich um einmalige, neue Ausgaben im Sinne von Art. 27 und 30 Abs. 1 FHG.

Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 29 FHaV).

4.2 Finanzierung

Es handelt sich um einen Zusatzkredit gemäss Art. 34 FHG, der mit den in Ziffer 4 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungen abgelöst wird, die, was die Summe des Zusatzkredites zu Lasten der Erfolgsrechnung betrifft, nicht im Budget der BVD eingestellt sind. Die nicht eingestellten Mittel können voraussichtlich kompensiert werden. Zudem ist mit späteren Entschädigungen durch die Haftpflichtversicherung zu rechnen.

5. Antrag

Aus den dargelegten Gründen beantragt der Regierungsrat dem Grossen Rat, dem beiliegenden Beschlussentwurf zuzustimmen.

Beilagen

- Beschlussentwurf