



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 6. Juli 2022
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2022.BVD.2581
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Bern, Güterstrasse 24/26, Universität Bern, Anmiete 2. Obergeschoss und Mieterausbau für nutzerneutrale Forschungsinfrastruktur mit Labors und Büros; Verpflichtungskredit

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	3
3.1	Ausgangslage	3
3.2	Bedarf der Universität an nutzerneutralen Labors und dazugehörenden Räumen	4
3.3	Mietobjekt an der Güterstrasse 24/26 – 2. Obergeschoss	5
3.4	Mietzins und Marktüblichkeit	6
3.5	Mietdauer	7
3.6	Mieterausbauten	7
3.7	Nutzerspezifische Ausstattung der Universität Bern (zu Lasten Universität)	8
3.8	Nachnutzung der bisher belegten Flächen	8
3.9	Alternativen und Folgen eines Verzichts	8
4.	Finanzielle und personelle Auswirkungen	9
4.1	Wiederkehrende Ausgaben für Mietzins und Nebenkosten (zu Lasten BVD)	9
4.2	Einmalige Ausgaben für Mieterausbau (zu Lasten BVD)	9
4.3	Zu bewilligende Ausgaben	10
4.4	Finanzierung	10
4.5	Personelle Auswirkungen und Folgekosten	10
4.6	Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen	10
5.	Termine	10
6.	Antrag	10

1. Zusammenfassung

Die Universität Bern weist in ihrer Raumbedarfsplanung für verschiedene Institute der Medizinischen Fakultät, der Vetsuisse-Fakultät und der Phil.-nat. Fakultät einen wachsenden Flächenbedarf für Forschung und Lehre aus, welcher erst mit der Realisierung der diversen Neubauprojekte mit kantonseigenen Flächen abgedeckt werden kann.

Um den Flächenbedarf bis zum Bezug der Neubauten etwas abzufedern, sollen als Übergangslösung Räumlichkeiten an der Güterstrasse 24/26 in Bern angemietet werden. Das Mietobjekt eignet sich aufgrund seiner zeitnahen Verfügbarkeit, der Nähe zum Inselareal und den Universitätsstandorten im Länggassquartier sowie seiner grossen Geschossflächen mit flexibler Grundstruktur. Im selben Gebäude mietet der Kanton im 1. Obergeschoss bereits Räumlichkeiten für die «School of Biomedical and Precision Engineering» (SBPE) der Universität und der Berner Fachhochschule.

Die vom Grossen Rat in Auftrag gegebene Gesamtsicht über die Entwicklung und Steuerung des Laborbedarfs der Universität Bern wird im Zeitpunkt der Beschlussfassung über die zusätzliche Anmiete an der Güterstrasse 24/26 vorliegen.

Mit dem beantragten Kredit von wiederkehrend CHF 294 610 sollen das 2. Obergeschoss an der Güterstrasse 24/26 sowie ergänzende Lagerflächen im Untergeschoss angemietet werden. Die Ausgabenbewilligung wird entsprechend der ersten fixen Laufzeit des Mietvertrages für 10 Jahre beantragt.

Der Mieterausbau wird durch den Kanton projektiert und realisiert. Hierfür werden einmalige Kosten von CHF 1 550 000 (Gesamtkosten von CHF 1 650 000, abzüglich der bereits bewilligten Projektierungskosten CHF 100 000) beantragt.

Zeitgleich mit dem vorliegenden Anmietgeschäft wird dem Grossen Rat ein weiteres Kreditgeschäft für die Anmiete des Attikageschoss am gleichen Standort vorgelegt (2022.BVD.2580). Dort sollen das Institut für Genetik, die «Next Generation Sequencing Platform» (NGSP) und die Bioinformatik der Universität Bern zusammengeführt werden. Die beiden Geschäfte basieren je auf einem eigenen Mietvertrag und stehen in keinem sachlichen oder zeitlichen Zusammenhang zueinander, sodass sie dem Grossen Rat separat vorzulegen sind (Art. 46 Abs. 4 FLG).

2. Rechtsgrundlagen

- Bundesgesetz über die Förderung der Hochschulen und die Koordination im schweizerischen Hochschulbereich vom 30. September 2011 (HFKG; SR 414.20)
- Gesetz vom 5. September 1996 über die Universität (UniG; BSG 436.11), Art. 63
- Verordnung vom 27. November 2002 über die Organisation und die Aufgaben der Bildungs- und Kulturdirektion (OrV BKD, BSG 152.221.181), Art. 12
- 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

Die Universität Bern verzeichnete in den vergangenen Jahren ein stetiges Wachstum und die Erwartungswerte für die kommenden Jahre zeigen eine Fortsetzung dieser Entwicklung. Dies ist einerseits auf steigende Studierendenzahlen, andererseits auf die sehr erfolgreiche Forschungsarbeit zurückzuführen. Mit dem Wachstum ist ein stark steigender Raumbedarf verbunden, der insbesondere die Medizinische Fakultät, die Vetsuisse-Fakultät und die Phil.-nat. Fakultät vor grosse Herausforderungen stellt.

Mit verschiedenen geplanten Neubauten für die Universität besteht die Perspektive auf zusätzliche moderne Forschungs-, Lehr- und Dienstleistungsinfrastruktur für die Medizinische Fakultät (u.a. auf dem Inselareal das Forschungs- und Ausbildungszentrum im Baubereich 07 und das Ausbildungsgebäude Medizin im Baubereich 03), für die Vetsuisse-Fakultät (Neubauten auf dem Tierspital-Areal) und für die Phil.-nat. Fakultät (u.a. Neubauten auf dem Muesmatt-Areal). Allerdings stehen diese neuen Gebäude voraussichtlich erst in der zweiten Hälfte der 2030er Jahre vollumfänglich zur Verfügung. Deshalb werden bis dahin als Übergangslösung rasch verfügbare zusätzliche Flächen benötigt, um den Bedarf an Labors und dazu gehörenden Räume, wie Labornebenräume, Büros und Begleit- und Gebäudeinfrastruktur zu decken.

In der Liegenschaft Güterstrasse 24/26 war bisher das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) eingemietet. Durch dessen Auszug wurden rund 3 000 m² Mietfläche verfügbar. Durch die örtliche Nähe zu den Universitätsstandorten auf dem Inselareal und im Länggassquartier ist die Liegenschaft für den Hochschulbetrieb äusserst interessant. Die massive Bauweise des Gebäudes bei einer gleichzeitig flexiblen Struktur innerhalb der einzelnen Stockwerke lassen auch über ein langjähriges Mietverhältnis verschiedene Nutzungen zu.

Im 1. Obergeschoss der Güterstrasse 24/26 startet im Herbstsemester 2022 die «School of Biomedical and Precision Engineering» (SBPE) der Universität und der Berner Fachhochschule mit ihrem neuen Studiengang. Der Grosse Rat hat das Anmietgeschäft für die von der SBPE benötigten Räumlichkeiten in der Frühlingsession 2022 bewilligt (2021.BVD.4704). Die Optionen für weitere Anmieten in dieser Liegenschaft zugunsten der Universität sind in diesem Geschäft bereits erwähnt worden. Unterdessen sind die Abklärungen und Verhandlungen für die Anmiete von zusätzlichen Flächen im 2. Obergeschoss und im Attikageschoss erfolgt.

Dem Grossen Rat werden zeitgleich zwei Anmietgeschäfte - eines fürs 2. Obergeschoss und eines fürs Attikageschoss der Güterstrasse 24/26 - unterbreitet. Die beiden Geschäfte haben weder durch die geplante Nutzung, noch durch den Anmietvertrag einen zwingenden Sachzusammenhang. Der Grosse Rat kann gestützt auf Art. 46 FLG separat darüber entscheiden.

Die Unterbringung mehrerer Institute in der Güterstrasse 24/26 würde die gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen wie Besprechungsräume, Aufenthaltsräume, Waschraum, Sterilisator/Autoklav, Lager für Abfälle etc. ermöglichen. Dadurch könnte die Raumauslastung erhöht werden und die Flächeneffizienz der einzelnen Institute würde steigen. Zudem würde der Mietzins für die gesamte Mietfläche an der Güterstrasse 24/26 sinken (s. Kap. 3.4) und die Synergien beim Mieterausbau könnten genutzt werden (s. Kap. 3.6).

An der Güterstrasse 24/26 im 2. Obergeschoss sollen Räumlichkeiten für die Universität Bern angemietet werden und darin eine nutzerneutrale Forschungsinfrastruktur mit Labors und Büros bereitgestellt werden.

Die Übergangslösungen für IFIK und Veterinary Public Health im 2. OG der Güterstrasse 24/26, stehen in Einklang mit dem Priorisierungsentscheid des Regierungsrats bezüglich Investitionen im Hochbaubereich. Die Nutzungen werden später in Neubauten bzw. sanierte Bestandesbauten umziehen, die in der Priorisierung enthalten sind.

3.2 Bedarf der Universität an nutzerneutralen Labors und dazugehörigen Räumen

Die Verfügbarkeit geeigneter Lehr- und Forschungsinfrastruktur ist für die Entwicklung der Universität und im Besonderen für die Medizinische und die Vetsuisse-Fakultät, aber auch für die Phil. Nat. Fakultät, einer der zentralen Erfolgsfaktoren. Das akute Flächendefizit der Universität im Laborbereich wird im Bericht «Entwicklung und Steuerung des Laborbedarfs der Universität Bern» aufgezeigt und Mitte 2022 der Baukommission (BaK) und Bildungskommission (BiK) des Grossen Rats im Detail vorgelegt. Der Grosse Rat wird somit in Kenntnis der Laborsituation der Universität über die neuen Anmieten entscheiden können.

Im Hinblick auf die fehlenden Räumlichkeiten sind verschiedene Standorte geprüft worden, an denen Labors und die damit verbundene Begleitinfrastruktur rasch realisiert werden könnten. Neben dem Erstellen von Modulbauten im Hochschulquartier Länggasse (u.a. Erlachstrasse 9a und Wechselstellung/Modulbau auf dem Areal Tierspital), ist auch evaluiert worden, ob für die Universität durch Anmietobjekte mit einem spezifischen Mieterausbau dringend benötigte Laborfläche bereitgestellt werden könnte. Aufgrund von sich abzeichnenden Verzögerungen bei den anderen Varianten, ist nun wegen der zeitlichen Dringlichkeit die Anmiete in den Vordergrund gerückt.

Das Anmietobjekt an der Güterstrasse 24/26 ist deshalb aufgrund der zeitnahen Verfügbarkeit sowie der örtlichen Nähe zu den Universitätsstandorten im Länggassquartier und dem Inselareal von grossem Interesse. Aus denselben Gründen mietet der Kanton für die «School of Biomedical and Precision Engineering» (SBPE) der Universität und der Berner Fachhochschule bereits das 1. Obergeschoss in diesem Gebäude. Die im 2. Obergeschoss geplanten Labors können für verschiedene Nutzungen der Medizinischen Fakultät, der Vetsuisse-Fakultät oder der Phil.-nat. Fakultät zur Verfügung gestellt werden. Vorgesehen ist eine standardisierte Labor-Grundausstattung, die eine hohe Nutzungsflexibilität hat und die grossmehrheitlich ausgeübten Labortätigkeiten des Biosicherheitslevels BSL-2 zulässt. Nicht vorgesehen ist hingegen, sehr nutzungsspezifische Labors oder Räumlichkeiten für höhere Biosicherheitslevels einzubauen.

Die geplanten Büros können - ebenfalls nutzerneutral – entweder den Organisationseinheiten zugeteilt werden, die die Labors nutzen. Sie können aber auch von anderen Einheiten mit reinem Bürobedarf genutzt werden. Besprechungs- und Seminarräume sowie der geplante Waschraum mit Sterilisator/Autoklav sollen von den universitären Einheiten in den anderen Geschossen mitgenutzt werden können, was zur einer optimierten Auslastung beiträgt.

Vorgesehen ist, als Erstnutzer das Institut für Infektionskrankheiten (IFIK) in den Labors und in einer gewissen Anzahl der Büros unterzubringen. Das IFIK ist Teil der Medizinischen Fakultät der Universität Bern und vereint diagnostische Dienstleistungen, Lehre und Forschung in den Bereichen Virologie, Bakteriologie, Mykologie, Parasitologie und immunologische Infektionsanalyse. Zudem betreut es die universitäre Ausbildung in Klinischer Mikrobiologie/Infektiologie der Studierenden der Humanmedizin, Zahnmedizin, Pharmazie und Zellbiologie. Am IFIK befindet sich auch das Biosicherheitszentrum, das die Forschung mit hochpathogenen Mikroorganismen unterstützt. Bekannt wurde das IFIK in letzter Zeit vor allem aufgrund seiner Forschungserfolge zum Coronavirus SARS-CoV-2.

Das IFIK hat akute Raumengpässe. Es ist von 155 Personen im Jahr 2017 auf 195 Personen im 2022 gewachsen und weist einen grossen Bedarfsanstieg an Laborflächen für Diagnostik auf. Aufgrund der intensiveren Forschung und Dienstleistung bei infektiösen Krankheiten ist ein weiteres Wachstum zu erwarten. Eine Auslagerung von geeigneten Nutzungen des IFIK an die Güterstrasse 24/26 würde das Raumproblem übergangsweise bis zum geplanten Bezug des Neubaus im Baubereich 07 auf dem Inselareal im Jahre 2029 stark mildern. Aufgrund der grundsätzlich nutzerneutralen Labors des Biosicherheitslevels BSL-2 kann ab 2029 die Fläche danach durch verschiedenste Einheiten der Universität nachgenutzt werden.

Ein weiterer Teil der nutzerneutralen Büros soll in einer ersten Phase durch die Einheiten des «Veterinary Public Health» (VPH), einem Fachgebiet der Veterinärmedizin mit reinem Bürobedarf, zur Minderung des grossen Flächendefizits auf dem Tierspital-Areal genutzt werden.

3.3 Mietobjekt an der Güterstrasse 24/26 – 2. Obergeschoss

Das Mietobjekt Güterstrasse 24/26 befindet sich im erweiterten Perimeter des Inselareals. Dadurch können infrastrukturelle und personelle Synergien mit den weiteren Forschungsinstitutionen der Universität auf dem Inselareal und dem Klinikbetrieb des Inselspitals genutzt werden. Gerade im Forschungsbereich ist der fachlichen Austausch sehr wichtig, was mit der Nachbarschaft zu den Forschenden auf dem Inselareal unterstützt wird.

Der Standort ist mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossen und auch mit dem Velo gut erreichbar.



Situationsplan Bern, Güterstrasse 24/26

Das 2. Obergeschoss des Mietobjekts Güterstrasse 24/26 eignet sich gut für die Unterbringung von nutzerneutralen Labors mit den dazugehörigen Labornebenräumen, sowie für Büros und Begleit- und Gebäudeinfrastruktur. Die Fläche kann effizient genutzt werden, indem im nördlichen Teil die Labors und die dazugehörigen Labornebenräume sowie eine Autoklavieranlage

(Anlage zur Sterilisierung mittels Dampfdruck) untergebracht werden. Auf der Südseite sind Büros geplant. Dort besteht bereits heute eine geeignete Raumstruktur mit gut belichteten Büroräumlichkeiten, die vom Vormieter übernommen werden können. In innenliegenden Zonen und an den Innenhof angrenzend sind ein Seminarraum, Sitzungszimmer und Begegnungszonen geplant.

GEWERBE + DIENSTLEISTUNGSGEBÄUDE GÜTERSTRASSE 24-26, 3008 BERN

GRUNDRISS 2. OBERGESCHOSS

BORNAND + PARTNER AG ARCHITEKTURBÜRO
THUNSTRASSE 115 3006 BERN
TEL. 031/331'08'33 FAX 031/331'08'36
E-MAIL admin@bornand-partner.ch

IFIK Labor / Lager / Garderobe 255 m² (260 m²)
IFIK Büro/Besprechung 276 m² (257 m²)
Vetsuisse und evtl. Gemeinschaftsräume 226 m²

MASSSTAB: 1:200 / A3
DATUM: 16.06.2016

NUTZERLEGENDE:

- MIETER BUND 1240 m²
 - MIETER INSEL 0 m²
 - MIETER SCHLOSSEREI 0 m²
 - MIETER BOXCLUB 0 m²
- gemeinsamer Bereich
 - Vetsuisse-Fakultät
 - Institut für Infektionskrankheiten (IFIK)
 - Abbruch
 - Neu
 - in UG's Lager, Verfügbarkeit ist abzuklären 350 m²



Bern, Güterstrasse 24/26, 2. Obergeschoss, Layoutentwurf für nutzerneutrale Labors, Büros und Begleitinfrastruktur (Planungsstand April 2022)

Angemietet werden soll eine Fläche von total 1 214 m², auf der die rund 860 m² Hauptnutzfläche (HNF) sehr effizient angeordnet werden können. Davon sind rund 270 m² Labor- und Labornebenräume und 590 m² Büroräume, Besprechungs- und Seminarräume sowie Begegnungszonen. Die restlichen Flächen werden für Verkehrsflächen (VF = Korridore, Liftvorzonen etc.) und für Nebennutzflächen (NNF = WC, Garderoben, Putzräume etc.) gebraucht. Der neue kantonale Flächenstandard für Büroräume vom Oktober 2021 (2020.BVD.6910) wird in den Bürobereichen eingehalten, im Laborbereich ist er nicht anwendbar.

Die Mietfläche im 2. Obergeschoss soll durch Flächen im Untergeschoss für Lager/Archiv ergänzt werden. Für diese ergänzenden Flächen wird ein Kostendach für Mietzins und Nebenkosten von jährlich CHF 7 200 mitbeantragt.

3.4 Mietzins und Marktüblichkeit

Die Mietkonditionen wurden im Rahmen der Anmiete des 1. Obergeschosses für die «School of Biomedical and Precision Engineering» (SBPE) im Grundsatz bereits ausgehandelt. Für die total 1 214 m² fallen jährliche Nettomietkosten von CHF 261 010 an, dies auf Basis von CHF 215 pro Quadratmeter Geschossfläche (GF) sowie Nebenkosten von CHF 26 400 (Akonto). Der Mietvertrag wird unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das finanzkompetente Organ unterzeichnet.

Für die geplante separate Anmiete des Untergeschosses wird zusätzlich ein Maximalbetrag für Nettomietkosten von CHF 6 000 und Nebenkosten von CHF 1 200 (Akonto) pro Jahr vorgesehen.

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 %). Die Marktwertschätzung erstellt mit dem Bewertungstool IMBAS von Fahrländer Partner sieht einen Mietzins von CHF 222 als marktüblich für ein teilausgebautes Büroobjekt. Der Mietzins an der Güterstrasse 24/26 liegt bei CHF 215 pro Quadratmeter und bewegt sich damit im unteren Segment der Vergleichswerte.

Falls der Kanton die Flächen im Attikageschoss (rund 1 206 m²) ebenfalls mietet (vgl. 2022.BVD.2580), reduziert sich der m²-Preis über alle angemieteten Flächen (1. Obergeschoss SBPE, 2. Obergeschoss und Attikageschoss) auf CHF 210 ab Mietbeginn der zusätzlichen Flächen.

3.5 Mietdauer

Die Räumlichkeiten sollen ab dem 1. Januar 2023 mit einer ersten festen Mietdauer von 10 Jahren bis zum 31. Dezember 2032 angemietet werden. Ab dem Ablauf der festen Mietdauer stehen dem Mieter zwei Optionsrechte für eine weitere Mietdauer von je fünf Jahren zu den gleichen Konditionen zu. Werden die Optionen nicht eingelöst, endet das Mietverhältnis per 31. Dezember 2032.

Mit der Anmiete wird ein universitärer Teilflächenbedarf für Forschung und Lehre zur Abdeckung des Hochschulbetriebs gedeckt. Die Unterbringung in einer kantonseigenen Liegenschaft ist bis zum Bezug der diversen Neubauprojekte nicht möglich. Demensprechend soll der Standort für eine Dauer von 10 Jahren gesichert werden mit Option auf Verbleib mindestens bis zur Umsetzung der Neubauprojekte. Der feste, zehnjährige Mietvertrag erlaubt zudem die längerfristige Amortisation des nutzerspezifischen Ausbaus.

3.6 Mieterausbauten

Das Objekt wird im Edelrohbau gemietet, d.h. der Vermieter ist für die haustechnischen Grundinstallationen bis zur Mietfläche zuständig. Der bestehende Innenausbau der Mietfläche übernimmt der Kanton kostenlos vom Vormieter, wobei es sich dabei um einen Büroausbau handelt.

Wo Anpassungen und weiterer Ausbau nötig sind, werden die baulichen Massnahmen vom Kanton projektiert und realisiert. Diese Mieterausbauten betreffen insbesondere die neuen Laborräumlichkeiten, die haustechnisch mit Lüftungs-, Klima- und Elektroinstallationen aufgerüstet werden müssen. Die Raumeinteilung, insbesondere im Laborbereich, muss für die neue Nutzung teilweise geändert werden, zudem muss der Innenausbau den Laboranforderungen entsprechend angepasst werden, beispielsweise muss der Teppich durch einen labortauglichen Bodenbelag ersetzt und weitere spezielle Laboreinrichtungen (Laborkapellen, Sicherheits-schränke usw.) eingebaut werden. Die Kosten für diese Mieterausbauten werden auf CHF 1 650 000 geschätzt. Dem frühen Planungsstand entsprechend, ist ein Zuschlag von 30 % eingerechnet. Mit der Anmiete kann nicht zugewartet werden bis die Ausbaukosten konkretisiert wurden, da die Mietverhandlungen ergeben haben, dass die Flächen bereits per 1. Januar 2023 angemietet werden.

Wenn gleichzeitig mit dem 2. Obergeschoss auch das Attikageschoss angemietet und für die Genetik mit NGSP und Bioinformatik ausgebaut wird, können die Kosten für den Mieterausbau je Geschoss um rund CHF 150 000 reduziert werden. Dies wird aufgrund von Synergiepotential bei Haustechnikanlagen möglich. Beispielsweise reicht eine einzige, entsprechend grösser dimensionierte Lüftungsanlage für beide Geschosse.

Der gesamte Ausbau geht am Ende der Mietzeit kostenlos in das Eigentum des Vermieters über, der Vermieter verzichtet im Gegenzug auf eine Rückbaupflicht des Mieters. Der Mieterausbau wird gemäss den Vorgaben der Finanzverwaltung für Einbauten in Fremdmieten über die vertraglich vereinbarte Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben.

3.7 Nutzerspezifische Ausstattung der Universität Bern (zu Lasten Universität)

Die Erstaussstattung der neuen Räumlichkeiten mit Laborgeräten, Apparaten und Mobiliar sowie die damit verbundenen Umzüge und Installationsleistungen gehen zu Lasten der Universität Bern. Die Kosten und Folgekosten sind in deren Globalbudget enthalten.

3.8 Nachnutzung der bisher belegten Flächen

Das IFIK ist heute im Institutsgebäude an der Friedbühlstrasse 51 zu dicht belegt, ein Flächenzuwachs an der Güterstrasse 24/26 bedeutet, dass diese Überbelegung zu einem Teil abgebaut werden kann: Die stark überbelegten Labors können mit normaler Belegungsdichte weiter betrieben werden und Laborgeräte und Lagerschränke, welche aus Platzgründen auf Korridore ausgelagert worden sind, können zurück in die Labors und Labornebenräume verlegt werden, was zu einer Entspannung der aktuellen Sicherheitssituation beiträgt. Sitzungsräume, welche seit längerem als Büroarbeitsplätze belegt sind, können wieder als Sitzungsräume genutzt werden.

Durch die Neuverortung von Bürobereichen der Vetsuisse Fakultät an der Güterstrasse 24/26 kann die auf dem Tierspital-Areal freiwerdende Fläche bis zum Neubauprojekt Erweiterung und Sanierung Länggassstrasse 122 durch die Vetsuisse Fakultät zur teilweisen Reduktion des aktuell vorherrschenden und ansteigenden Flächendefizits nachgenutzt werden. Das genaue Flächenpotential an der Güterstrasse 24/26 und damit hergehend die freiwerdende Fläche auf dem Tierspital-Areal wird aktuell mittels Machbarkeitsstudie ermittelt.

3.9 Alternativen und Folgen eines Verzichts

Es bestehen keine Alternativen zur Anmiete in der Güterstrasse 24/26. In kantonseigenen Liegenschaften können die benötigten Räumlichkeiten nicht zur Verfügung gestellt werden. Auf dem Mietmarkt in Bern gibt es kein anderes geeignetes und wirtschaftlich interessantes Mietobjekt.

Bei Nichtrealisation dieses Geschäfts würde das aktuell grosse Flächendefizit der Universität im Bereich Labors weiter zunehmen. Bereits heute müssen vielversprechende Forschungsprojekte aufgrund der vorherrschenden Flächensituation und fehlenden Verfügungsflächen abgelehnt werden.

4. Finanzielle und personelle Auswirkungen

4.1 Wiederkehrende Ausgaben für Mietzins und Nebenkosten (zu Lasten BVD)

Preisstand: Der Nettomietzins basiert auf dem Stand des Landesindexes der Konsumentenpreise per Dezember 2022.

Mietzins netto 2. Obergeschoss	CHF	261 010
Mietzins netto für Lager-/Archivflächen im Untergeschoss	CHF	6 000
Nebenkosten Akonto 2. Obergeschoss	CHF	26 400
Nebenkosten Akonto Untergeschoss	CHF	1 200
Massgebende Kreditsumme gemäss Art. 147 Abs. 3 FLV	CHF	294 610
Zu bewilligende wiederkehrende Ausgaben	CHF	294 610

Das Mietobjekt ist nicht optiert. Somit besteht keine Mehrwertsteuerpflicht.

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

Mit dem vorliegenden Kreditbeschluss werden zusätzlich zu 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 den Vermieter während laufender Ausgabenbewilligung mitbewilligt. Der Kanton akzeptiert mit der Unterzeichnung des Mietvertrages die heute allgemein üblichen Anpassungsklauseln.

4.2 Einmalige Ausgaben für Mieterausbau (zu Lasten BVD)

Preisstand Oktober 2021, Hochbaupreisindex Espace Mittelland, 130.7 Punkte

Gesamtkosten	CHF	1 650 000
bestehend aus		
Vorbereitungsarbeiten	CHF	10 000
Mieterausbau 2. OG	CHF	1 380 000
Ausbau Labors	CHF	250 000
Baunebenkosten	CHF	10 000
Kreditsumme für das Bauvorhaben gemäss Art. 143 FLV	CHF	1 650 000
abzüglich bereits bewilligte Projektierungskosten (Ausgabenbewilligung vom 19.05.2022)	– CHF	100 000
Zu bewilligende einmalige Ausgaben	CHF	1 550 000

Da noch kein verabschiedeter Baubeschrieb vorliegt, ist bei den Kosten für den Mieterausbau dem frühen Planungsstand entsprechend ein Zuschlag von rund 30 % eingerechnet.

Es handelt sich um einmalige neue Ausgaben im Sinne von Art. 46 und 48 Abs. 1 FLG.

Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 151 FLV).

4.3 Zu bewilligende Ausgaben

a) wiederkehrende Ausgaben	CHF	294 610
b) einmalige Ausgaben	CHF	1 550 000

Sowohl die wiederkehrenden als auch die einmaligen Ausgaben liegen in der Kompetenz des Grossen Rates.

4.4 Finanzierung

Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der mit den in Ziffer 4 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungen abgelöst wird.

Das Geschäft ist für Bau- und Baunutzungsbeiträge beim Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation (SBFI) angemeldet worden. Die Rückmeldung des SBFI ist derzeit noch ausstehend und eine Aussage über die Beitragsberechtigung und die Höhe eines allfälligen Bundesbeitrags kann noch nicht gemacht werden.

Die Investitionskosten sind in der Gesamtkantonalen Investitionsplanung (GKIP) der Jahre 2023-2032 in der Sammelposition der Geschäfte < CHF 5 Mio. enthalten. Die wiederkehrenden Kosten für die Anmiete sind ebenfalls in Budget und Finanzplanung enthalten.

4.5 Personelle Auswirkungen und Folgekosten

Die Anmiete führt zu keinen direkten Folgekosten und hat keine personellen Auswirkungen. Die Betriebskosten werden von der Universität aus eigenen Mitteln getragen.

4.6 Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen

Die Angaben befinden sich in der Beilage «Ergänzende Angaben zur Ausgabenbewilligung».

5. Termine

Mietbeginn und Start des Mieterausbaus ist per 1. Januar 2023 geplant. Der Bezug der neuen Räumlichkeiten im 2. Obergeschoss an der Güterstrasse 24/26 ist für Herbst 2023 vorgesehen.

6. Antrag

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

Beilagen
– Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilage für die BaK
– Mietvertrag