



Immobilienportfolio und Bauprojekte des Amtes für Grundstücke und Gebäude

Bericht des Regierungsrats für die Legislaturpe- riode 2022-2026

Bericht des Regierungsrates

Datum RR-Sitzung:	12. November 2025
Geschäftsnummer:	2024.BVD.545
Direktion:	Bau- und Verkehrsdirektion
Klassifizierung:	Nicht klassifiziert

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis.....2

1. Das Wichtigste in Kürze3

2. Ausgangslage.....4

3. Immobilienportfolio.....5

4. Flächenentwicklung7

5. Laufende Bauprojekte9

6. Raumkosten und Auslastung11

7. Gesamtkantonale Investitionsplanung14

8. Personelle Ressourcen16

9. Würdigung und Ausblick.....18

1. Das Wichtigste in Kürze

Das Liegenschaftsportfolio des Kantons Bern charakterisiert sich durch folgende Merkmale:

Fakt 1

Das Immobilienportfolio des Kantons Bern wächst. Es umfasst rund 2100 verschiedene Objekte. Die Geschossfläche steigt kontinuierlich, von 1.89 Mio. m² im Jahr 2017 auf 1.93 Mio. m² im Jahr 2021 bis 1.97 Mio. m² im Jahr 2025.

Der Gebäudeneuwert nimmt laufend zu, von rund CHF 4.9 Mia. im Jahr 2017 auf rund CHF 5.1 Mia. im Jahr 2021. Aktuell beläuft sich der Gebäudeneuwert auf CHF 6.2 Mia.

Der Wert des Immobilienportfolios ist wesentlich stärker gestiegen als die Geschossfläche. Treiber für den Wertanstieg ist der Baukostenindex, der um 21% gestiegen ist.

Fakt 2

Rund 60% des gesamtstaatlichen Investitionsvolumens betreffen den Hochbau.

Die Hochbauinvestitionen des Kantons Bern sind in der Periode 2022-2026 mit durchschnittlich CHF 295 Mio. pro Jahr historisch hoch und übersteigen die Werte aus der vorigen Legislaturperiode um mehr als das Doppelte.

Der Investitionsanteil zugunsten von Neubauprojekten ist von 50% in der Periode 2018-2021 auf knapp 60% in der laufenden Legislaturperiode gestiegen.

Im Jahr 2017 befanden sich Hochbauprojekte mit Gesamtinvestitionen von CHF 747 Mio. in Realisierung. Im Jahr 2021 waren es CHF 937 Mio. Aktuell befinden sich Bauprojekte mit Gesamtkosten im Umfang von CHF 2.38 Mia. in Realisierung.

Hinsichtlich des Immobilienportfolios und der laufenden Bauprojekte des Amtes für Grundstücke und Gebäude gelten für mögliche Handlungsoptionen folgende Leitsätze:

Leitsatz 1 Immobilienportfolio & Flächenentwicklung

Die kantonalen Flächen wachsen stärker als die Bevölkerung. Die kantonalen Flächen steigen bis 2034 voraussichtlich um etwa 10 % (+135 000 m²), wogegen das Bevölkerungswachstum gemäss mittlerem Szenario + 4 % beträgt.

75 % des Flächenwachstums betreffen die Bildung. Dies trägt dem Nachholbedarf und den steigenden Schülerzahlen der Sekundarstufe II Rechnung und dient der Umsetzung der Strategien der Berner Fachhochschule und der Universität Bern.

Trotz anerkanntem Flächenwachstum im Bildungsbereich soll mit einer verbesserten Schulraumplanung eine möglichst effiziente Flächenallokation erzielt werden. Die Berner Fachhochschule soll ihre Standortkonzentration im Rahmen des Bezugs der Campusse Bern und Biel/Bienne wie angedacht umsetzen.

Leitsatz 2 Laufende Bauprojekte

Nach Beendigung der Bauprojekte belasten die neu erstellten Gebäude weiterhin den Staatshaushalt, da sie unterhalten und abgeschrieben werden müssen. Die aktuellen Projekte in Ausführung lösen nach Inbetriebnahme jährlich etwa CHF 17.5 Mio. Unterhaltskosten und rund CHF 50 Mio. Abschreibungsaufwand aus.

Dieser Entwicklung soll entgegengewirkt werden, indem weniger gebaut wird und stattdessen die bestehenden Flächen besser genutzt werden.

Leitsatz 3 Raumkosten und Auslastung

Die kantonalen Flächen sollen effizienter genutzt und deutlich besser ausgelastet werden. Transparenz über die umfassenden Raumkosten und Flächenauslastung sind Voraussetzungen, damit das Flächenwachstum nachhaltig gebremst wird. Als Massnahme im Vordergrund stehen zunächst betriebliche Optimierungen.

Der Raumkonsum aller DIR/STA/JUS soll durch eine höhere Flächeneffizienz bzw. verbesserte Auslastung der bestehenden Flächen besser gesteuert werden. Hinsichtlich der Raumkosten wird Transparenz geschaffen, indem diese für alle Direktionen offengelegt werden.

Leitsatz 4 Gesamtkantonale Investitionsplanung

In den Jahren 2026 – 2035 sind Hochbauinvestitionen im Umfang von CHF 4.2 Mia. in der Gesamtkantonale Investitionsplanung (GKIP) eingestellt. Im Rahmen der Priorisierung 2024 wurden geplante Vorhaben zeitlich nach 2035 verschoben. Ab dem Jahr 2036 zeichnet sich bereits ein erneuter Investitionsmehrbedarf ab.

Die Priorisierung des Investitionsbedarfs führt zu Verschiebungen und Verzichten von Vorhaben. Um weitere Anpassungsbedarf möglichst gering zu halten, soll die Investitionsplanung verlässlich sein und auf stabilen Planungsgrundlagen aufbauen. Insbesondere soll definiert werden, ab welchem Reifegrad neue Vorhaben in die GKIP aufgenommen werden.

Leitsatz 5 Personelle Ressourcen

Ein wachsendes Immobilienportfolio erfordert zusätzliche finanzielle und personelle Ressourcen. Das Flächenwachstum von über 10 % wird aber mit einem gleichbleibenden Personalbestand bewältigt werden müssen.

Bauliche Vorhaben können nur im Rahmen der verfügbaren personellen Kapazitäten umgesetzt werden. Dies kann dazu führen, dass es zu Wartezeiten für die Nutzer kommt, obwohl der Bedarf grundsätzlich anerkannt ist und die finanziellen Mittel in der gesamtkantonale Investitionsplanung eingestellt sind.

Die künftigen internen Projektpriorisierungen sollen sowohl die finanziellen als auch die personellen Ressourcen berücksichtigen.

2. Ausgangslage

Das Immobilienportfolio des Kantons Bern und die zu seiner Entwicklung notwendigen Bauvorhaben sind eine wichtige Grundlage für die Erfüllung des vielfältigen Leistungsauftrages des Kantons. Die dazu notwendigen Investitionen machen ca. 60% des Investitionsvolumens des Kantons aus und die damit verbundenen Geschäfte der Regierung und des Grossen Rats haben hohe politische wie auch volkswirtschaftliche Bedeutung.

Im Rahmen des GPK-Berichts zur «Situation im Amt für Grundstücke und Gebäude»¹ (AGG) von 2021 empfiehlt die GPK dem Regierungsrat, dem Grossen Rat künftig regelmässig, mindestens einmal pro Legislatur, eine Berichterstattung mit wichtigen Kennzahlen zu den laufenden Bauprojekten, zur Entwicklung des Immobilienportfolios und zu den bevorstehenden Investitionen vorzulegen. In dieser Berichterstattung soll der Regierungsrat auch über die Priorisierung seiner Investitionen Auskunft erteilen und darlegen, was dies für den Personalbedarf im AGG heisst.

¹ GPK-Bericht: Situation im Amt für Grundstücke und Gebäude (2021.RRGR.112)

Im Sinne dieser Empfehlung wird in der Frühlingssession 2026 erstmalig ein Bericht über das Immobilienportfolio und die Bauprojekte des AGG zur Kenntnisnahme vorgelegt. Der Bericht basiert unter anderem auf einem sogenannten Cockpit des AGG, das neu aufgebaut wurde und in dem massgebende Kennzahlen erarbeitet werden. Dies hilft der Amtsleitung und dem Direktor, wesentliche Entwicklungen zu erkennen und darauf reagieren zu können. Das Cockpit wird laufend weiterentwickelt und auch auf die Berichterstattung ausgerichtet. Die darin enthaltenen Datengrundlagen werden auf jährlicher Basis erneuert, so dass Entwicklungen über Legislaturperioden erkennbar werden.

3. Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio des Kantons Bern ist vielfältig und breit, es umfasst relativ konstant rund 2100 Objekte. Rund 1800 verschiedene Objekte befinden sich im Eigentum, insbesondere Verwaltungsgebäude, Schulen, Gefängnisse, Bauernhöfe und Schlösser mit einem Gebäudeneuwert von CHF 6.2 Mia. (2021: 5.1 Mia., 2017: 4.9 Mia.). Auch hoheitliche Gebiete wie Seen, Flüsse, Gebirge und Staatswald gehören zum Immobilienportfolio. Der weitaus grösste Teil der Immobilien dient den Kantonsbehörden selbst oder den Hochschulen, damit sie ihre öffentlichen Aufgaben erfüllen können. Die Gebäude, Grundstücke und hoheitlichen Gebiete des Kantons werden nach ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Kriterien bewirtschaftet und entwickelt. Zuständig dafür ist das Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) in der Bau- und Verkehrsdirektion (BVD).

Kantonsimmobilien, die nicht mehr für die Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden, wie zum Beispiel Schlösser oder Grundstücke für die Wirtschaftsförderung, befinden sich im Finanzvermögen. Die Zuweisung zum Finanzvermögen ermöglicht es, Immobilien an Dritte im Baurecht abzugeben, sie zu vermieten oder zu verkaufen. Das AGG betreut heute rund 1400 Miet- und Pachtverträge. Durch entsprechende Miet- und Pachteinahmen nimmt der Kanton jährlich etwa CHF 10 Mio. ein.

Alles in allem verantwortet der Kanton eine Geschossfläche von 1.97 Mio. m², was der Fläche von ca. 300 Fussballfeldern entspricht (2021: 1.93 Mio. m², 2017: 1.89 Mio. m²). Etwa 80 Prozent der Flächen befinden sich im Eigentum des Kantons Bern, rund 20 % der kantonal genutzten Flächen sind angemietet.

In Bezug auf Eigentum und Anmiete zeigen sich bei den Flächenanteilen seit 2015 kaum Verschiebungen. Rund 80% der kantonal genutzten Flächen befinden sich im Eigentum des Kantons Bern. 2015 wurden 19.9 % der Flächen angemietet, 2024 liegt der entsprechende Wert praktisch unverändert bei 20.1 %. Insgesamt entspricht dies dem strategischen Grundsatz «Eigentum vor Anmiete» der kantonalen Immobilienstrategie². Gemäss diesem sollen sich die vom Kanton für seine Aufgabenerfüllung benötigten Immobilien prioritär im kantonalen Eigentum befinden, Anmieten sind in begründeten Fällen für Standardnutzungen der Verwaltung, bei Dringlichkeit oder für Übergangslösungen möglich. Die Anzahl der angemieteten Objekte ist in den vergangenen vier Jahren um 7 % gestiegen (von 321 Anmieten im Jahr 2021 auf aktuell 344). Die entsprechenden Kosten sind im selben Zeitraum um über 13% gestiegen (von CHF 69.0 Mio. im Jahr 2021 auf CHF 78.3 Mio. im Jahr 2024).

Die Gesellschaft entwickelt sich fortlaufend, was die Immobilienbestände des Kantons immer wieder vor neue Herausforderungen stellt. So steigt etwa mit immer mehr Einwohnenden der Bedarf an Schulraumfläche, neue Arbeitsplatzmodelle fordern flexible Gebäude und die Energieeffizienz der Gebäude muss höheren Ansprüchen genügen als früher. Mit diesen und anderen Entwicklungen muss der Kanton – mit beschränkten finanziellen Mitteln – Schritt halten. Es gilt, die Liegenschaften fit und auf dem neuesten Stand zu halten, auch damit sie wirtschaftlich betrieben werden und auf

² Strategie

dem Immobilienmarkt bestehen können. Grosse Herausforderungen sind dabei Alter und Umfang der Gebäude: Über 90 Prozent der Liegenschaften sind älter als 25 Jahre

Der Kanton strebt gemäss seiner Immobilienstrategie einen durchschnittlichen Gebäudeneuwert von 80% in seinem Gesamtportfolio an. Der Gebäudeneuwert setzt den aktuellen Zustandswert unter Berücksichtigung des Gebäude- und Anlagenzustands ins Verhältnis zum Neuwert (Z/N-Wert). Aktuell liegt der Z/N-Wert des kantonalen Immobilienportfolios bei 78%.

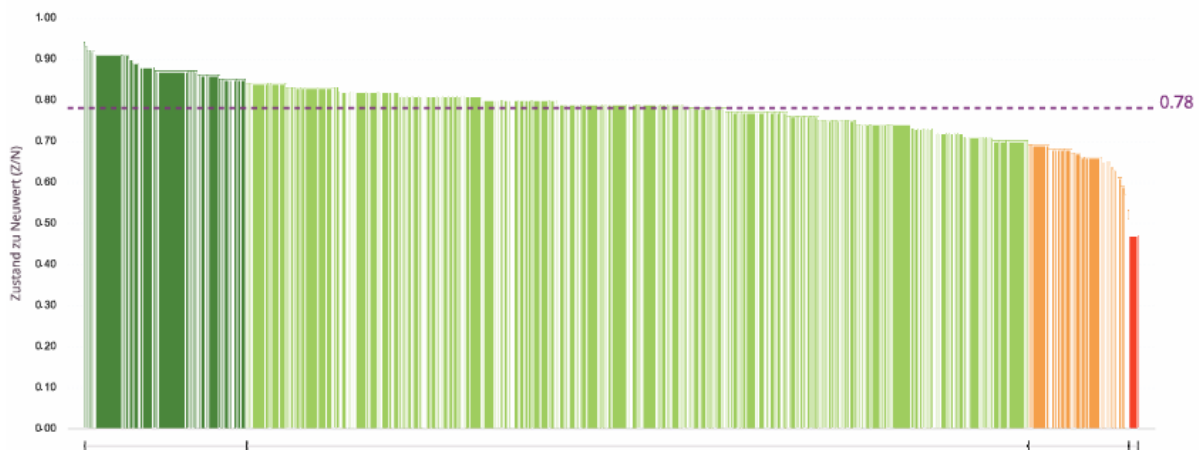


Abbildung 1: Zustand des Gebäudeportfolios (Z/N-Wert)

Von den 786 Gebäuden, bei denen der Gebäudezustand systematisch überwacht und gepflegt wird, sind 66 in einem guten Zustand mit einem Z/N-Wert ab 85%. 596 Gebäude befinden sich in einem mittleren Zustand mit einem Wert zwischen 70% und 85% und bei 124 Gebäuden mit einem Wert unter 70% besteht Handlungsbedarf oder die Gebäude befinden sich in strategischer Überprüfung (bspw. Veräusserung, Umnutzung, Rückbau).

Gegenwärtig werden jährlich über CHF 365 Mio. in Neubauten und den Unterhalt investiert. In den nächsten Jahren wird dieser Betrag markant gesteigert. Aktuell werden grosse Neubauvorhaben realisiert und ein wesentlicher Teil des Gebäudebestandes aus den 1970er Jahren muss instandgehalten werden.

In Abhängigkeit von den hohen Investitionen, die in den nächsten Jahren getätigt werden, werden auch die Abschreibungen in Zukunft steigen. 2024 wurden rund CHF 134.9 Mio. für Abschreibungen aufgewendet.

Zuständig für die Immobilienbestände des Kantons Bern ist das AGG. Es gewährleistet, dass jederzeit zeitgemässe, flexible, langlebige und an den Nutzerbedürfnissen ausgerichtete Immobilien verfügbar sind. Es handelt nachhaltig, nach strategischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Grundsätzen, im Auftrag der Direktionen, der Staatskanzlei und der Justiz (DIR/STA/JUS).

Fakt 1

Das Immobilienportfolio des Kantons Bern wächst. Es umfasst rund 2100 verschiedene Objekte. Die Geschossfläche steigt kontinuierlich, von 1.89 Mio. m² im Jahr 2017 auf 1.93 Mio. m² im Jahr 2021 bis 1.97 Mio. m² im Jahr 2025.

Der Gebäudeneuwert nimmt laufend zu, von rund CHF 4.9 Mia. im Jahr 2017 auf rund CHF 5.1 Mia. im Jahr 2021. Aktuell beläuft sich der Gebäudeneuwert auf CHF 6.2 Mia.

Der Wert des Immobilienportfolios ist wesentlich stärker gestiegen als die Geschossfläche. Treiber für den Wertanstieg ist der Baukostenindex, der um 21% gestiegen ist.

4. Flächenentwicklung

Das Flächenwachstum beträgt seit 2015 knapp 4 % (vgl. Anhang). Die Bevölkerung des Kantons Bern hat im selben Zeitraum um 5 % zugenommen. Das niedrige Flächenwachstum erklärt sich durch die Verselbständigung der Psychiatrischen Dienste im Jahr 2017. Seither werden diese Immobilien nicht mehr im kantonalen Portfolio geführt. Ohne Berücksichtigung dieses innerkantonalen Eigentumsübertrags beträgt das Flächenwachstum mehr als 10 %. Die Verwaltungsflächen, die als Büroarbeitsplätze dienen, haben in diesem Zeitraum nicht zugenommen.

Aufgrund des Flächenwachstums ist bei der Wertveränderung des Immobilienportfolios eine Zunahme zu erwarten. Entsprechen zeigt der Gebäudeversicherungswert, der die Wiederaufbaukosten der kantonalen Immobilien abbildet, eine sehr grosse Zunahme um 21 % (von CHF 5.1 Mia. auf CHF 6.2 Mia.). Diese Zunahme erklärt sich mit dem Anstieg des von der GVB angewendeten Baukostenindex von 194 auf 234 Punkte (+ 21 %). Somit ist nicht das Flächenwachstum Treiber für die Wertveränderung, sondern der Anstieg der Baukosten, verursacht durch Baumaterialpreise, Löhne, Inflation, Energie- und Betriebskosten und Fremdleistungen.

Demgegenüber haben sich die Finanzwerte der Anlagenbuchhaltung weniger stark verändert. Seit 2016, dem ersten Jahr nach der Neubewertung (Restatement), zeigt sich eine Zunahme der Anschaffungswerte um 7 % von CHF 6.7 Mia. auf CHF 7.2 Mia., begründet durch das Wachstum des Immobilienportfolios, die Bauteuerung und die nicht vollständige Neubewertung der Liegenschaften beim Restatement.

In der Zusammensetzung des Immobilienportfolios zeigen sich im Verlaufe der vergangenen zehn Jahre Veränderungen. In dieser Zeit haben die Flächen für Bildung um 94 000 m² zugenommen, was einem Wachstum von 15 % entspricht. Infolge der Verselbständigung der Psychiatrischen Dienste im Jahr 2017 sind die Flächen im Portfolio Gesundheit um CHF 76 000 m² gesunken.

	2015		2024		2034
	m ² %	HNF m ²	m ² %	HNF m ²	HNF m ²
Sekundarstufe II	23 %	290 000	26 %	339 000	+ 27 000
Hochschulen	27 %	340 000	29 %	385 000	+ 74 000
Gesundheit	9 %	112 000	3 %	36 000	
Verwaltung	12 %	159 000	12 %	160 000	
Justiz	2 %	30 000	2 %	33 000	
Sicherheit	13 %	166 000	14 %	188 000	+ 25 000
Infrastruktur	4 %	57 000	4 %	58 000	+ 9 000
Sonstige Immobilien	10 %	131 000	10 %	126 000	
Total	100%	1 285 000	100 %	1 324 000	+ 135 000

Die Entwicklung des Immobilienportfolios und dessen Zusammensetzung wird auch in den kommenden Jahren stark von der Bildung getrieben. Die Inbetriebnahme von zwei grossen Campussen der Berner Fachhochschule in Bern und Biel/Bienne sowie die Erweiterung diverser Gymnasien und Sporthallen sind für die Jahre 2027-2029 geplant. Dazu verzeichnen die Gymnasien mit einem zusätzlichen Bedarf per Schuljahr 2027/28 von über 60 Klassen weiter einen grossen Raumbedarf. Ähnliches gilt für die Berufsfachschulen. Insgesamt wird für die Sekundarstufe II im Zeitraum von

2028 bis 2040 ein Anstieg der Schülerzahlen um rund 13% prognostiziert, wobei diese Prognose aufgrund der neuesten Zahlen des Bundesamtes für Statistik etwas relativiert wird. Der detaillierte Bericht hierzu wird 2026 vorliegen. Diese Flächen werden voraussichtlich aufgrund der Kurzfristigkeit und der fehlenden Verfügbarkeit geeigneter eigener Flächen an den erforderlichen Standorten teilweise durch Anmieten bereitgestellt, sofern sie nicht durch betriebliche Optimierungen, Umverteilung von Schülerinnen und Schülern oder bauliche Massnahmen im Bestand aufgefangen werden können. Mit den Nutzungssynergien unter sämtlichen Schulen und einer maximalen Belegungsdichte wird der Flächenzuwachs tiefer sein als die Entwicklung der Schülerzahlen.

Das Flächenwachstum wird sich auch in Zukunft aufgrund vom Grossen Rat bereits bewilligter Projekte fortsetzen. Bereits mit Inbetriebnahme der in Realisierung stehenden Grossprojekte Campus Bern (BFH), Campus Biel (BFH), Inselareal BB07 (Universität) und Polizeizentrum Niederwangen werden die kantonalen Flächen um weitere 7 % wachsen. Diese Zahl ist bereinigt um die Flächen, die nach dem Bezug der neuen Standorte voraussichtlich abgemietet oder einer neuen Nutzung zugeführt werden können. Dieses Flächenwachstum hat Auswirkungen u.a. auf die Kantonsfinanzen und auf die Ökologie. Mit entsprechenden Massnahmen (z.B. Verbesserung der Auslastung, vgl. dazu Ziff. 6, bessere Investitionsplanung, vgl. Ziff. 0) soll dafür gesorgt werden, dass das Flächenwachstum eingedämmt wird und das Portfolio möglichst wirtschaftlich geführt werden kann. Dazu ist es unabdingbar, dass die Flächeneffizienz gesteigert wird.

Leitsatz 1

Die kantonalen Flächen wachsen stärker als die Bevölkerung. Die kantonalen Flächen steigen bis 2034 voraussichtlich um etwa 10 % (+135 000 m²), wogegen das Bevölkerungswachstum gemäss mittlerem Szenario +4 % beträgt.

75% des Flächenwachstums betreffen die Bildung. Dies trägt dem Nachholbedarf und den steigenden Schülerzahlen der Sekundarstufe II Rechnung und dient der Umsetzung der Strategien der Berner Fachhochschule und der Universität Bern.

Trotz anerkanntem Flächenwachstum im Bildungsbereich soll mit einer verbesserten Schulraumplanung eine möglichst effiziente Flächenallokation erzielt werden. Die Berner Fachhochschule soll ihre Standortkonzentration im Rahmen des Bezugs der Campusse Bern und Biel/Bienne wie angedacht umsetzen.

5. Laufende Bauprojekte

Das AGG führt laufend ca. 350 Bau- und Unterhaltsprojekte unterschiedlichster Grösse und Bedeutung. Ausgewählte Projekte, die aufgrund ihres Investitionsvolumens oder ihrer Bedeutung herausragen, werden regelmässig an die GPK wie auch an die Regierung rapportiert. Aktuell umfasst dies folgende Vorhaben:

Vorhaben	Aktuelle Phase	Gesamtkosten CHF netto ³	Kreditsumme CHF brutto ⁴	Leistungsstand CHF netto ⁵	Fertig- stellung
Bern, Schänzlihalde 31, Gesamtsanierung	Realisierung	71.3 Mio.	71.3 Mio.	13.2 Mio.	2027
Interlaken, Ersatzneubau Sporthalle	Realisierung	17.4 Mio.	26.0 Mio.	12.9 Mio.	2027
Biel; Berner Fachhochschule, Neubau Campus	Realisierung	336.0 Mio.	359.3 Mio.	121.5 Mio.	2028
Langenthal, Gymnasium, Instandsetzung	Projektierung	32.4 Mio.	32.4 Mio.	1.8 Mio.	2029
Münchenbuchsee, Gymnasium Hofwil, Erweiterung und Umbau	Realisierung	67.0 Mio.	67.0 Mio.	14.2 Mio.	2027
Koppigen, GSO Oeschberg, Ersatzneubau Gewächshausanlage	Realisierung	17.8 Mio.	17.8 Mio.	11.65 Mio.	2025
Bern, BFH Campus Bern, Neubau	Realisierung	347.1 Mio.	428.1 Mio.	70.3 Mio.	2029
Niederwangen, Kapo, Neubau Polizeizentrum Bern PZB	Realisierung	318.8 Mio.	318.8 Mio.	87.4 Mio.	2028
Ins, Lindenhof, Anstalten Witzwil, Instandsetzung	Realisierung	41.5 Mio.	58.8 Mio.	49.6 Mio.	2025
Bern, Uni, Insel, BB07, med. Forschung	Realisierung	379.7 Mio.	435.1 Mio.	64.2 Mio.	2031
Thun, Gymnasium, Sanierung und Erweiterung, Neubau Sporthalle	Realisierung	97.4 Mio.	97.4 Mio.	52.9 Mio.	2027
Bern, Gymnasium Neufeld, Ersatzneubau und Sanierung	Projektierung	172.5 Mio.	172.5 Mio.	11.2 Mio.	2031
Vaufelin, BFH, Sanierung und Erweiterung	Realisierung	10.5 Mio.	10.5 Mio.	8.5 Mio.	2025
Ins, Lindenhof, AJV, Neubau Regionalgefängnis und JVA	Auswahlverfahren	222 Mio.	10.9 Mio.	0.2 Mio.	2034
Bern, Hochschulstrasse 4, Uni Hauptgebäude, Instandsetzung	Realisierung	10.1 Mio.	10.1 Mio.	7.6 Mio.	2025
Biel, Wechselstellungen Bildungsbauten	Realisierung	43.1 Mio.	43.1 Mio.	2.4 Mio.	2027
Bern, UNI VETsuisse, mittelfristige Isolationseinheiten	Projektierung	18.0 Mio.	19.2 Mio.	1.2 Mio.	2029
Tavannes, H.F. Sandoz 80, Tavannes Machines	Realisierung	62.4 Mio.	62.4 Mio.	22.9 Mio.	2029
Münchenbuchsee, Buechlimatt, Neubau SVSA	Projektierung	137.3 Mio.	11.8 Mio.	6.1 Mio.	2031
Loveresse, KAPO, Provisorium	Realisierung	11.1 Mio.	11.1 Mio.	1.8 Mio.	2025

³ Die «Gesamtkosten CHF netto» beinhalten die Projektkosten zulasten AGG, abzüglich der zu erwartenden Beiträge Dritter (Bundesbeiträge).

⁴ Die «Kreditsumme CHF brutto» bildet die bisher bewilligten Kredite zulasten des AGG ab, die Beiträge Dritter werden wegen fehlender Zusicherung mitbewilligt. Je nach Projektphase und Anteil Beiträge Dritte kann die Kreditsumme die Gesamtkosten über- oder unterschreiten.

⁵ Der «Leistungsstand CHF netto» bildet die im AGG aufgelaufenen Kosten ab mit Berücksichtigung der erhaltenen oder abgegrenzten Beiträgen Dritter

Aktuell sind 106 Bauprojekte (ohne Unterhalt) mit genehmigten Krediten in Bearbeitung, verteilt auf Wettbewerbs- (bzw. Auswahl-), Projektierungs- und Ausführungskredite:

- 81 Bauprojekte haben bewilligte Ausführungskredite. Die bewilligte Kreditsumme und die Gesamtinvestitionen belaufen sich auf CHF 2.38 Mia.
- 22 Bauprojekte haben bewilligte Projektierungskredite, ausmachend insgesamt CHF 104 Mio. Die entsprechenden Ausführungskredite sind noch nicht bewilligt. Die geplanten Gesamtinvestitionen betragen CHF 1.05 Mia.
- Drei Bauprojekte haben bewilligte Wettbewerbskredite, deren Projektierung und Ausführung ist noch nicht bewilligt. Die bewilligte Kreditsumme beträgt CHF 13.5 Mio. Die geplanten Gesamtinvestitionen betragen CHF 469 Mio.

Die Hochbauinvestitionen des Kantons sind in der Periode 2012-2026 historisch hoch, die Werte der Vorperiode werden mehr als verdoppelt. Zurückzuführen ist dieses höhere Investitionsvolumen auf verschiedene von der Politik angestossene bzw. bewilligte Grossprojekte. Knapp 60% der Hochbauinvestitionen in der laufenden Legislaturperiode sind für Neubauprojekte, gut 40% werden für den Substanzerhalt eingesetzt. In der vorhergehenden Periode wurden in Neubauprojekte und in den Substanzerhalt je ca. 50% investiert. Der aktuell hohe Investitionsanteil zugunsten der Neubauprojekte ist eine Folge der sich gleichzeitig in Realisierung befindenden Standortkonzentrationen der Berner Fachhochschule und der Kantonspolizei. Hinzu kommen Grossinstandsetzungen und Erweiterungen von Gymnasien und Berufsschulen, welche zeitlich zusammen anfallen.

Der Umfang der bewilligten Kreditsummen zeigt, dass die Sistierung von bereits genehmigten Bauprojekten den Kanton finanziell stark belasten kann und die Finanzierung vor der Genehmigung gesichert sein muss.

Fakt 2

Rund 60 % des gesamtstaatlichen Investitionsvolumens betreffen den Hochbau.

Die Hochbauinvestitionen des Kantons Bern sind in der Periode 2022-2026 mit durchschnittlich CHF 295 Mio. pro Jahr historisch hoch und übersteigen die Werte aus der vorigen Legislaturperiode um mehr als das Doppelte. .

Der Investitionsanteil zugunsten von Neubauprojekten ist von 50% in der Periode 2018-2021 auf knapp 60% in der laufenden Legislaturperiode gestiegen.

Im Jahr 2017 befanden sich Hochbauprojekte mit Gesamtinvestitionen von CHF 747 Mio. in Realisierung. Im Jahr 2021 waren es CHF 937 Mio. Aktuell befinden sich Bauprojekte mit Gesamtkosten im Umfang von CHF 2.38 Mia. in Realisierung.

Ein wichtiges Thema ist im Zusammenhang mit der Bautätigkeit die Kostengenauigkeit, insbesondere bei der ersten Grobkostenschätzung zu Projektbeginn. Hier wird eine Verbesserung angestrebt. Die Kostengenauigkeit beginnt bei einer stabilen Bestellung seitens der Nutzer. Grundlage dafür bildet der von den Nutzern angemeldete Bedarf, die durch die verantwortliche Direktion politisch legitimierten voraussichtlichen Kostenfolgen (im Rahmen von Nutzerstrategien), die gesicherte bau- und planungsrechtliche Machbarkeit und eine stabile und phasengerechte Kostengrobschätzung. Das AGG wird diese Nachweise künftig bei den Nutzern konsequent einfordern und auf dieser Basis die Investitionsbedarfe genauer prognostizieren.

Anstelle von rasch geschätzten, ungenauen Investitionskosten, die regelmässig zu tief ausfallen, soll die Gesamtkantonale Investitionsplanung (GKIP) belastbare Gesamtinvestitionen enthalten. Damit wird die Kostengenauigkeit verbessert und die Investitionsplanung im Hochbau stabiler. Nachträgliche Änderungswünsche der Nutzer führen immer zu Mehrkosten und sind deshalb so weit wie möglich zu vermeiden.

Die rege Bautätigkeit des Kantons hat zur Folge, dass sich das Immobilienportfolio in den nächsten Jahren erheblich vergrössern wird. Dieser Zuwachs hat Auswirkungen auf die Aufwände in der Erfolgsrechnung, die um knapp CHF 70 Mio. pro Jahr steigen werden, da die kantonseigenen Liegenschaften unterhalten und die Investitionen abgeschrieben werden müssen. Dieser Entwicklung soll entgegengewirkt werden, indem der bestehende Bestand verdichtet und somit effizienter genutzt wird und weniger neu gebaut wird.

Nebst diesen finanziellen hat die Vergrösserung des Immobilienportfolios auch personelle Folgen. Der Betreuungsaufwand für die kantonalen Immobilien steigt, d.h. es braucht mehr Personal bzw. eine Priorisierung des Bearbeitungszeitpunktes (vgl. dazu Ziff. 0).

Leitsatz 2

Nach Beendigung der Bauprojekte belasten die neu erstellten Gebäude weiterhin den Staatshaushalt, da sie unterhalten und abgeschrieben werden müssen. Die aktuellen Projekte in Ausführung lösen nach Inbetriebnahme jährlich etwa CHF 17.5 Mio. Unterhaltskosten und rund CHF 50 Mio. Abschreibungsaufwand aus.

Dieser Entwicklung soll entgegengewirkt werden, indem weniger gebaut wird und stattdessen die bestehenden Flächen besser genutzt werden.

6. Raumkosten und Auslastung

Der Raumbedarf der kantonalen Nutzer (inkl. Hochschulen) stieg in den vergangenen Jahren stetig an, damit auch die Raumkosten. Letztere – sowohl die Investitionen wie die Kosten zu Lasten der Erfolgsrechnung wie Mietkosten für nicht kantonseigene Flächen, Unterhalt und Abschreibungen – werden durch das AGG getragen und nicht an die Nutzer weiterverrechnet. Die Nutzer haben somit bezüglich ihrer Raumkosten kaum Kostenverantwortung. Nur die Kosten des Betriebs der Liegenschaften gehen mit wenigen Ausnahmen (Nebenkosten bei Mieten und gemischt genutzten Arealen) zu Lasten der Nutzer.

Mit dem steigenden Raumbedarf steigen auch die Raumkosten. Dem stehen ein eingeschränkter finanzieller Handlungsspielraum des Kantons, Zielsetzungen in Bezug auf die Nachhaltigkeit sowie zunehmend aufwändigere Planungs- und Bewilligungsprozesse gegenüber. Letztere sind auf die umfangreiche Baugesetzgebung mit teilweise widersprüchlichen Zielsetzungen (z.B. Denkmalpflege vs Energiesparmassnahmen), die hohe Komplexität von Verdichtungsprojekten, vermehrte Baueinsparungen und lange Verfahrensdauern zurückzuführen. Ein haushälterischer Umgang mit Raumressourcen ist zwingend nötig, um die Investitions- und auch die Erfolgsrechnung (Miet- und Betriebskosten, Abschreibungen) zu entlasten.

Seit 2011 führt das AGG die Flächendaten sämtlicher kantonal genutzter Flächen in Form der «Kalkulatorischen Raumkosten». Es handelt sich dabei um Standardkosten, die auf Basis von Hauptnutzfläche (m²), Raumkosten (m²-Preis für Büro, Unterricht, Labor, etc.) und Standort (Makrolage wie z.B. dezentral-ländlich, Regionalzentrum oder Innenstadt Bern) ermittelt werden. Faktoren wie Alter des Objekts, Zustand, Erreichbarkeit, Flächenaufteilung oder Mikrolage sind nicht berücksichtigt. Die Raumkosten werden jeweils im Geschäftsbericht ausgewiesen. Seit 2018 werden die Raumkosten der Universität Bern, der Berner Fachhochschule und der Pädagogische Hochschule Bern einmal jährlich als Mieterträge und gleichzeitig auch als Transferaufwände verbucht.

Eine interne Verrechnung der Raumkosten findet heute nicht statt (vgl. Exkurs Raumkostenverrechnung untenstehend). Dem Regierungsrat ist bewusst, dass die Einführung eines internen Verrechnungsmodells ein grosses Anliegen der Politik, namentlich auch der GPK ist und teilt die grundsätzliche Zielsetzung der GPK.

Der Regierungsrat hat sich mehrfach zum Thema Raumkostenverrechnung ausgesprochen. Er kommt erneut zum Schluss, dass allein durch die Einführung einer systematischen Raumkostenverrechnung keine signifikante Kostensenkung zu erreichen ist. Die erforderliche Anreizwirkung für einen sparsamen Umgang mit der Ressource Raum wäre nur mit der Möglichkeit einer eigenen Raumbeschaffung, d.h. der Bezugsfreiheit durch die Direktionen, verbunden mit einem Globalbudget, zu erzielen, das den DIR/STA/JUS garantieren würde, erzielte Einsparungen für eigene Anliegen zu verwenden.

Zudem wäre die Raumkostenverrechnung mit sehr hohem administrativem und finanziellem Umsetzungsaufwand verbunden und die Administration würde dadurch aufgebläht. Die zur Umsetzung erforderlichen personellen Ressourcen stehen der Verwaltung nicht zur Verfügung. Im Ergebnis würde die Einführung der RKV zu keiner signifikanten Senkung des Investitionsbedarfs und der Erfolgsrechnung führen, sondern zu Mehrkosten. Dies bestätigen auch die Erfahrungen des Kantons Bern mit der Verrechnung der ICT-Grundversorgung, auf die ab aktuellem Budget 2025 wieder verzichtet wird.

An der heutigen Praxis möchte der Regierungsrat auch deshalb festhalten, weil seit dem Ruf nach einer Raumkostenverrechnung im Sinne der Ziele, die damit erreicht werden sollen, wesentliche Fortschritte erzielt wurden. So wurde beispielsweise die Liegenschaftsrechnung eingeführt, die Raumkosten der Hochschulen werden heute verbucht, es wurde eine einheitliche Basis zur Ermittlung des Raumbedarfs für Gymnasien geschaffen (Räumliches Regelwerk Mittelschulen) und ein kantonaler Flächenstandard für Büroräume wurde eingeführt. Aktuell wird dieser für Schichtarbeit (u.a. Kantonspolizei) sowie für spezielle Büroraumbedürfnisse der Erziehungsberatung und der Berufs- und Informationszentren ergänzt. Dem berechtigten Bedürfnis der Politik nach mehr Transparenz hinsichtlich der Raumkosten soll gefolgt werden, indem die Gesamtsicht über die Belegung und die Raumkosten inkl. Betriebskosten geschaffen wird und künftig die Raumkosten der Verwaltung und deren Entwicklung veröffentlicht werden. Die Art und Weise der Veröffentlichung wird in einem noch zu erarbeitenden Konzept definiert.

Der Raumkonsum aller Direktionen soll inskünftig besser gesteuert werden, auch im Hinblick auf künftige Investitionsentscheide. Der Regierungsrat hat den Handlungsbedarf erkannt. Dies bedingt aber, dass ein umfassender Überblick über sämtliche Flächenkosten und insbesondere die Auslastung der bestehenden Flächen besteht. Büros sind heute – unter Berücksichtigung von Ferien, Sitzungen, Krankheit usw. – zu wenig ausgelastet. Schulräume stehen häufig während den Schulferien leer, Sitzungszimmer sind teilweise schlecht ausgelastet. Eine bessere Auslastung kann auf verschiedene Weisen erreicht werden, je nach Art der Räume und den spezifischen Anforderungen. Im Vordergrund stehen zunächst betriebliche Optimierungen, häufig eine Mischung aus strategischen Planungen, technologischem Einsatz (z.B. Raumbuchungssysteme) und flexiblen Arbeitsmodellen. Mögliche Massnahmen zur Auslastungsverbesserung kann auch das Definieren von Benchmarks und Schwellenwerten sein. Erst wenn die vorhandenen Räume ausgelastet und alle betrieblichen Massnahmen ausgeschöpft sind, soll über zusätzliche Flächen diskutiert werden. Das Sparpotential durch eine bessere Auslastung und damit durch die Erhöhung der Flächeneffizienz ist erheblich.

Zentrale Voraussetzung für einen haushälterischen Umgang mit Raumressourcen ist, dass von den Nutzern nur so viele Flächen bestellt bzw. vom AGG zur Verfügung gestellt werden, wie tatsächlich benötigt werden. Heute wird der Bedarf eines Nutzers an Flächen und damit auch die Auslastung der bestehenden Flächen vor allem im Zeitpunkt der Bestellung beurteilt. Sind die Flächen einmal an den Nutzer übergeben, kann nicht neutral beurteilt werden, wie gut diese ausgelastet sind oder ob sie unter Umständen gar leer stehen. Die Kenntnis der Auslastung der verschiedenen Räume bzw. Raumtypen ist unabdingbar, um den Raumkonsum auf Basis der tatsächlichen Raumauslastung steuern zu können. Der Regierungsrat hat zu diesem Zweck der BVD unter Einbezug der

DIR/STA/JUS den Auftrag erteilt, rasch ein Konzept zur Auslastungserhebung der bestehenden Flächen zu entwickeln und umzusetzen.

Leitsatz 3

Die kantonalen Flächen sollen effizienter genutzt und deutlich besser ausgelastet werden. Transparenz über die umfassenden Raumkosten und Flächenauslastung sind Voraussetzungen, damit das Flächenwachstum nachhaltig gebremst wird. Als Massnahme im Vordergrund stehen zunächst betriebliche Optimierungen.

Der Raumkonsum aller DIR/STA/JUS soll künftig durch eine höhere Flächeneffizienz bzw. verbesserte Auslastung der bestehenden Flächen besser gesteuert werden. Hinsichtlich der Raumkosten wird Transparenz geschaffen, indem diese für alle Direktionen offengelegt werden.

Exkurs I: Raumkostenverrechnung

Die Raumkostenverrechnung (RKV) ist ein betriebswirtschaftliches Verfahren, bei dem die Kosten für die Nutzung von Räumen (z.B. Büroflächen, Lagerräume, Schulräume usw.) an die jeweiligen Organisationseinheiten verrechnet werden. Faktisch würden den Nutzerdirektionen somit für die Nutzung der Immobilien ein Mietaufwand verrechnet (Kontengruppe 39/Interne Verrechnungen), der im gleichen Ausmass beim AGG als Ertrag zu erfassen wäre (Kostengruppe 49/Interne Verrechnungen). Konsolidiert über den ganzen Kantonshaushalt wäre die Leistungsverrechnung somit neutral.

Die Idee einer systematischen Raumkostenverrechnung (RKV) entstand im Zusammenhang mit der Einführung der Neuen Verwaltungsführung (NEF) anfangs der 2000er Jahre. Das Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) erarbeitete im Auftrag des Regierungsrats in Zusammenarbeit mit den Direktionen, der Staatskanzlei und der Finanzkontrolle das Umsetzungskonzept RKV. Das Mitberichtsverfahren zum Projekt endete 2010 mit dem Ergebnis, dass alle Direktionen mit Ausnahmen der Finanzdirektion beantragten, auf die Einführung der RKV zu verzichten. Diese wurde als zu kompliziert und zu wenig wirksam betrachtet. Kritisiert wurde vor allem das Kosten/Nutzen-Verhältnis. In der Folge beschloss der Regierungsrat im Februar 2011, auf die Einführung der RKV zu verzichten.

Seit 2021 fordern die GPK und die Finanzkontrolle vom Regierungsrat erneut die Einführung eines internen Verrechnungsmodells. Der Grosse Rat hat in der Frühlingssession 2022 die Motion GPK Transparenz bei kantonalen Raumkosten – Einführung eines Verrechnungsmodells überwiesen.

Das AGG ist stets bestrebt, die kantonalen Flächen möglichst gut zu nutzen. Dies ist allerdings aus verschiedenen Gründen nicht jederzeit zu 100 % möglich.

Die Leerstandquote gibt den Anteil der nicht genutzten (leerstehenden) Hauptnutzflächen am gesamten Immobilienportfolio an. Dazu gehören Flächen, die grundsätzlich für eine kantonale Nutzung oder Drittvermietung zur Verfügung stehen (echter Leerstand), aber auch Flächen, die reserviert sind oder sich innerhalb eines Sicherheitsperimeters befinden, renoviert, abgebrochen oder verkauft werden (definierter Leerstand). Die Leerstandsflächen sind nach Standort und Leerstandsquote im Anhang ausgewiesen.

Bei der Entwicklung der Leerstände zeigt sich seit 2015 ein geringer Anstieg von 1.1 % auf 1.3 % (Stand August 2025). Wenn nur der echte Leerstand berücksichtigt wird, beträgt die Leerstandsquote exakt 1.0 %. Dies ist für Verwaltungsflächen eine sehr tiefe Quote, die Leerstandsquote für Büroflächen in der Schweiz bewegt sich aktuell zwischen 4 und 5 %. Per Ende 2024 hat das AGG im Geschäftsbericht knapp 22'900 m² HNF als Leerstand ausgewiesen. Bis zum August 2025 hat sich dieser Wert auf weniger als 17'300 m² reduziert. Die Reduktion der Leerstände im Jahr 2025 erfolgte weitgehend in den Gebäuden des ehemaligen Jugendheims in Prêles. Einerseits befindet

sich neu ein Stützpunkt des Tiefbauamts in diesen Anlagen, wodurch eine Anmiete aufgegeben werden konnte, andererseits werden diverse Gebäude aktuell für den Betrieb einer Kollektivunterkunft für Asylbewerbende genutzt.

Die Gebäude des ehemaligen Jugendheims in Prêles (Châtillon und La Praye) machen mit 49 % knapp die Hälfte der kantonalen Leerstände aus. Zusammen mit dem Areal des Klosters Bellelay (ehemals Psychiatrische Klinik) befinden sich in der Region Berner Jura über die Hälfte der kantonalen Leerstände. Als grösseren Leerstand sind auch die ehemaligen Dienstwohnungen der Psychiatrischen Klinik Waldau ausgewiesen. Die Wohnungen mit einer Hauptnutzfläche von 1'051 m² wurden saniert und sind per Dezember 2025 vollständig drittvermietet. Damit sinkt die Leerstandsquote weiter. Somit sind einige wenige Leerstände mit grösseren Flächen hauptverantwortlich für die Leerstandsquote.

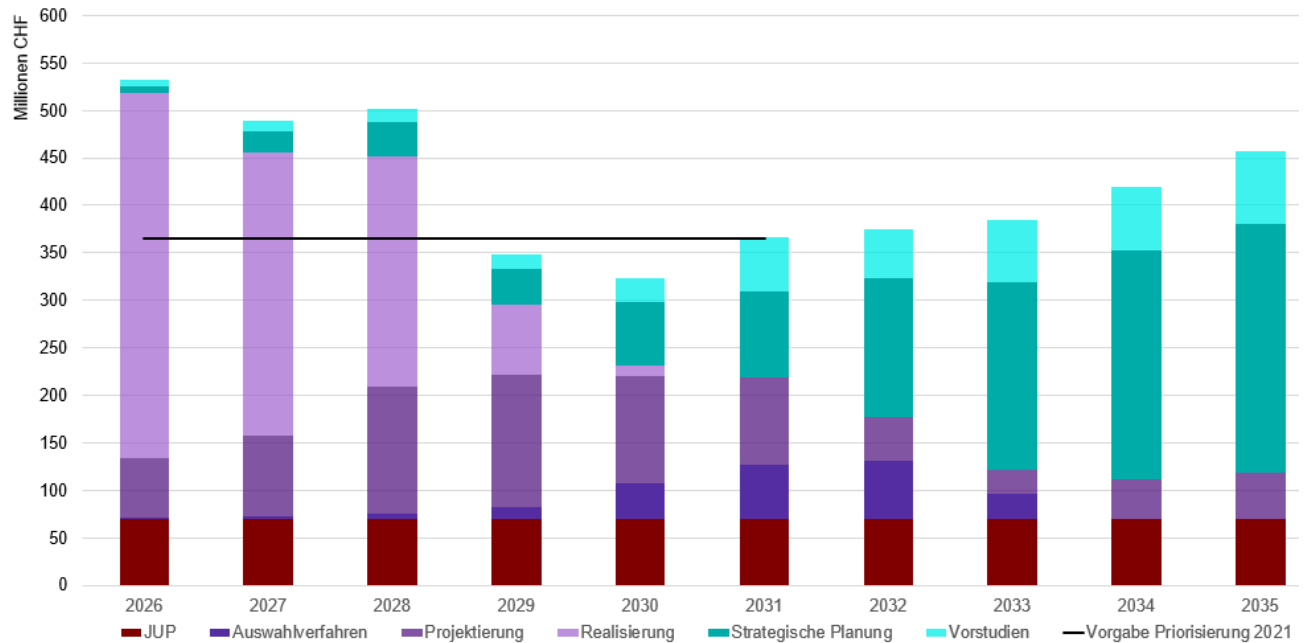
7. Gesamtkantonale Investitionsplanung

Die BVD verantwortet mit 60% den grössten Teil der Investitionen im Kanton Bern. Somit wirken sich die Investitionen im Hochbau massiv auf die gesamtkantonale Investitionsplanung aus.

Im Jahr 2021 erarbeitete der Regierungsrat aufgrund des hohen Investitionsbedarfs im Hochbau und entsprechend der Empfehlung der GPK erstmals eine umfassende Priorisierung der Hochbauinvestitionen. Für die Periode 2022-2031 hat der Grosse Rat einer Neuverschuldung zugestimmt, für den Hochbau stehen demnach ein Investitionsvolumen (Sachplanungswerte gemäss Gesamtkantonale Investitionsplanung) von durchschnittlich CHF 365 Mio. pro Jahr zur Verfügung. Der Grosse Rat hiess dies anlässlich der Wintersession 2021 gut (Budgetdebatte zum Budget 2022 und Aufgaben-/Finanzplan 2023-2025). In den nachfolgenden zwei Jahren wurden nur kleinere Priorisierungen im Hochbau vorgenommen.

Im Hinblick auf die Erarbeitung des Budgets 2025 und AFP 2026-2028 beschloss der Regierungsrat jedoch, eine gesamtstaatliche Priorisierung des Investitionsbedarfs durchzuführen (RRB 19/2024). Der Grosse Rat diskutierte anlässlich der Wintersession 2024 den entsprechenden Bericht über die gesamtstaatliche Priorisierung des Investitionsbedarfs (2023.FINGS.255) und verabschiedete zahlreiche Planungserklärungen dazu. Im Ergebnis bleibt es bei einer maximal zulässigen Neuverschuldung von CHF 500 Mio. bis im Jahr 2031. Durch Verzichte (Bildungscampus Burgdorf) und diverse Verschiebungen von Bauprojekten werden bezogen auf die Periode 2026–2035 Einsparungen im Umfang von CHF 700 Mio. erreicht. Die Verschiebungen haben allerdings zur Folge, dass sich ab der zweiten Hälfte der 2030er Jahre bei den Investitionen erneut ein nicht unwesentlicher Überhang abzeichnet.

Für die Periode 2026–2035 sind insgesamt folgende Investitionsvolumen geplant. Basis bilden die Priorisierungsentscheide des Grossen Rates der Wintersession 2024:



Mit den Priorisierungsentscheiden vom Dezember 2024 hat der Grosse Rat beschlossen, in den Jahren 2026 - 2035 Hochbauinvestitionen im Umfang von CHF 4.2 Mia. umzusetzen. Davon sind für Projekte mit bereits bewilligten Investitionskrediten (Auswahlverfahren, Projektierung und Ausführung) sowie für den Unterhalt der kantonalen Immobilien Mittel im Umfang von CHF 2.7 Mia. geplant resp. reserviert. Etwa CHF 1.5 Mia. Investitionen sind für Vorhaben vorgesehen, die erst in der strategischen Planung und der Projektdefinition sind.

Schon heute zeichnet sich ab, dass es nach dem Priorisierungshorizont, das heisst ab 2036, einen erneuten Investitionsmehrbedarf gibt. Dem kann teilweise durch eine verbesserte Investitionsplanung entgegnet werden. Namentlich soll verbindlich definiert werden, ab welchem Reifegrad neue Vorhaben in die gesamtkantonale Investitionsplanung aufgenommen werden, damit die genannten Zahlen belastbarer sind und somit die Planung verlässlicher wird.

Leitsatz 4

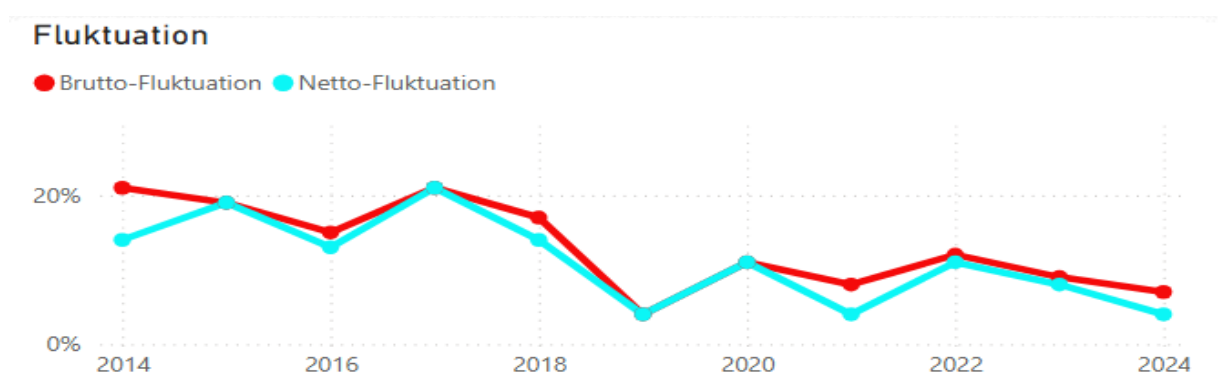
In den Jahren 2026 – 2035 sind Hochbauinvestitionen im Umfang von CHF 4.2 Mia. in der Gesamtkantonalen Investitionsplanung (GKIP) eingestellt. Im Rahmen der Priorisierung 2024 wurden geplante Vorhaben auf die Jahre nach 2035 verschoben. Ab dem Jahr 2036 zeichnet sich bereits ein erneuter Investitionsmehrbedarf ab.

Die Priorisierung des Investitionsbedarfs führt zu Verschiebungen und Verzichten von Vorhaben. Um weiteren Anpassungsbedarfs möglichst gering zu halten, soll die Investitionsplanung verlässlich sein und auf stabilen Planungsgrundlagen aufbauen. Insbesondere soll definiert werden, ab welchem Reifegrad neue Vorhaben in die GKIP aufgenommen werden.

8. Personelle Ressourcen

Nachdem der Personalbestand des AGG aufgrund einer Reorganisation im Jahr 2014 auf «ein absolutes Minimum» reduziert worden war, stellte die GPK in ihrem vorerwähnten Bericht 2021 fest, dass die personellen Ressourcen des AGG für die stetig zunehmenden grösseren und komplexen Projekte nicht genügten. Auf Basis dieses Berichts und der entsprechenden Beschlüsse des Grossen Rats wurde deshalb der Personalbestand des AGG zwischen 2021 und 2025 um 36.1 Vollzeitstellen von 61.6 auf 96.7 Vollzeitstellen erhöht. Bis heute konnten Mitarbeitende im Umfang von 33.7 Vollzeitstellen rekrutiert und erfolgreich ins AGG eingebunden werden.

Es ist erfreulich, dass es trotz Fachkräftemangel und dem in der Branche hart umkämpften Arbeitsmarkt gelungen ist, geeignete Mitarbeitende zu finden und diese auch zu halten. So hat sich beispielsweise die Nettofluktuation (Personalwechsel ohne Pensionierungen) seit dem Höchstwert von 21% im Jahr 2017 stark reduziert. In den vergangenen vier Jahren beträgt die durchschnittliche Nettofluktuation knapp 7%, was ein guter Wert ist.



Die Personellen Ressourcen des AGG (97.6 Vollzeitstellen) sind, auch verglichen mit anderen Kantonen, immer noch eher knapp aufgestellt. Verglichen mit dem Kanton Zürich, der knapp 25 % mehr Gebäude im Eigentum und rund 30 % mehr Hochbauinvestitionen in der Finanzplanung hat, hat der Kanton Bern wesentlich weniger personelle Ressourcen. Das Zürcher Hochbauamt verfügt über ca. 160 Vollzeitstellen, das Immobilienamt über weitere ca. 200 Vollzeitstellen, also insgesamt über 360 Vollzeitstellen für die Aufgaben des AGG.

Das erheblich gestiegenen Planungs- und Investitionsvolumen von CHF 131 Millionen (2020) auf CHF 293 Millionen (2024) konnte dank den zusätzlichen Mitarbeitenden sowie Effizienzsteigerungen bewältigt werden.

In den kommenden Jahren werden die Investitionen weiter ansteigen. Damit erhöht sich der Druck vor allem auf das Bauprojektmanagement weiter. Massgebend sind in diesem Zusammenhang die laufend zunehmende Planungsintensität und Regulierung, sowie die längeren Bewilligungsdauern. Nach Inbetriebnahme der zusätzlichen Liegenschaften und Flächen der sich aktuell in Realisierung befindenden Bauprojekte wird aufgrund der erheblich höheren Portfoliosumme auch der Druck im Betrieb der Immobilien erheblich und nachhaltig steigen. Das AGG bräuchte in dem Ausmass, in dem das Portfolio wächst, zusätzliches Personal. Da dies nicht realistisch ist, wird versucht, im Amt effizienter zu arbeiten.

Zusammengefasst nehmen sowohl der Flächenzuwachs wie die Anzahl der Projekte stetig zu, der Personalbestand bleibt aber gleich. Vor diesem Hintergrund und unter der Prämisse, dass fehlende interne Ressourcen nicht durch die Vergabe von externen Aufträgen kompensiert werden (vgl. dazu

unten Exkurs: Externe Mitarbeitende), zeichnet sich ab, dass angemeldete Raumbedarfe künftig nicht mehr immer umgehend bearbeitet werden können, selbst wenn der Nutzerbedarf grundsätzlich anerkannt ist und die Mittel in der gesamtkantonalen Investitionsplanung eingestellt sind. Die Aufträge bzw. Projekte werden künftig im Rahmen der verfügbaren personellen Kapazitäten umgesetzt. Es ist deshalb nicht ausgeschlossen, dass es zu entsprechenden Wartezeiten für die Nutzer kommen kann, bis ihnen die gewünschten Flächen zur Verfügung gestellt werden können.

Exkurs II: Externe Experten

Das AGG erfüllt seine gesetzlichen Aufgaben zum Teil mit externer Hilfe. Zu unterscheiden sind grundsätzlich drei Arten von Aufgaben, die extern vergeben werden, nämlich

Kernaufgaben des AGG als Eigentümer von Grundstücken und Gebäuden wie auch als Bauherr. Diese Arbeiten sind grundsätzlich nicht delegierbar und vom AGG selbst zu erbringen. Dies war nicht immer so. Vor 2022 war das AGG personell so knapp aufgestellt, dass auch Kernaufgaben teilweise extern vergeben werden mussten. Seither wurden solche externen Aufträge laufend reduziert. Heute werden für neue Vorhaben ausschliesslich interne Projektleiter eingesetzt. Wenige Ausnahmen bestehen noch bei laufenden grösseren Projekten, um den Projekterfolg nicht zu gefährden.

Sockelaufgaben, die immer von Externen erbracht werden, insbes. Planer und Bauunternehmer. Diese Aufgaben werden unbestritten konsequent extern vergeben, da der Kanton nicht über ein eigenes Planungs- und Bauunternehmen verfügt. Bei steigendem Projektvolumen nehmen solche Aufträge naturgemäss zu.

Unterstützung durch Externe im Rahmen der Weiterentwicklung, z.B. im Bereich der Digitalisierung oder im Datenmanagement sowie in begründeten Einzelfällen, wenn sich ein Aufbau des Know-how intern nicht lohnt oder wenn dringliche, unvorhergesehene Geschäfte nicht im Rahmen des Personalbestands abgedeckt werden können. Wie alle kantonalen Ämter bleibt auch das AGG in diesem Bereich auf externe Unterstützung angewiesen.

Bei der Vergabe externer Aufträge orientiert sich das AGG an folgenden Grundsätzen:



Die Erwartung der Politik und auch der GPK geht klar dahin, dass die Kernaufgaben des AGG heute wie in Zukunft mit den bestehenden personellen Ressourcen erfüllt werden und auch bei zusätzlichen Aufgaben dafür keine Aufträge extern vergeben werden.

Leitsatz 5

Ein wachsendes Immobilienportfolio erfordert zusätzliche finanzielle und personelle Ressourcen. Das Flächenwachstum von über 10% wird aber mit einem gleichbleibenden Personalbestand bewältigt werden müssen.

Bauliche Vorhaben können nur im Rahmen der verfügbaren personellen Kapazitäten umgesetzt werden. Dies kann dazu führen, dass es zu Wartezeiten für die Nutzer kommt, obwohl der Bedarf grundsätzlich anerkannt ist und die finanziellen Mittel in der gesamtkantonalen Investitionsplanung eingestellt sind.

Die künftigen internen Projektpriorisierungen sollen sowohl die finanziellen als auch die personellen Ressourcen berücksichtigen.

9. Würdigung und Ausblick

Das AGG hat seit 2021 wesentliche Fortschritte erzielt. Geholfen hat dabei insbesondere der Personalaufbau, der für die Erhöhung des durchschnittlichen Investitionsniveaus von CHF 150 Mio. auf über CHF 350 Mio. pro Jahr notwendig war, sowie Fortschritte in der Digitalisierung, bei der Beschaffung und im Bereich Nachhaltigkeit. Damit ist es gelungen, das Amt wie gefordert zu stabilisieren und die Grundlage für eine erfolgreiche Zukunft zu legen.

Besondere Herausforderungen bestehen in der Finanzierbarkeit aller Vorhaben, in der Leistungsfähigkeit der Planungs- und Baubranche wie auch in der Preisentwicklung von Gütern und Dienstleistungen. Die Kapazitäten in der Bauwirtschaft haben sich auch wegen des Fachkräftemangels reduziert. Politische Entscheide wie die Abschaffung des Eigenmietwerts werden sich voraussichtlich kurzfristig auf die Baubranche auswirken (Unterhalt, Gebäudesanierungen). Zusammen mit den Lieferengpässen hat dies Auswirkungen auf die Bauvorhaben. Finanziell lassen sich diese kaum beziffern, da sie sehr projektabhängig sind. Die höheren Preise können auch zu Vergabemisserfolgen führen. Das AGG beobachtet nach wie vor eine angespannte Preissituation im Hochbau. Nicht zu unterschätzen sind zudem die Wirkungen des wachsenden Portfolios auf Unterhalts- und Instandsetzungskosten und damit auf die Erfolgsrechnung des Kantons.

Ein weiteres Augenmerk gilt dem nach wie vor steigenden Bedarf, vor allem im Bereich Bildung. In diesem Zusammenhang muss der Fokus vermehrt auf Anreize zum sparsamen Umgang mit den Raumressourcen, betrieblichen Massnahmen und eine verbesserte Auslastung der Flächen gelegt werden. Entsprechende Massnahmen werden zurzeit geplant.

Beilage:

- Entwicklung der kantonalen Flächen je Direktion, Leerstände