



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 12. November 2025
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2025.BVD.2753
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Zu erneuernde Ausgabenbewilligungen für die Weiterführung bestehender kantonaler Anmieten in der Ausgabenkompetenz des Grossen Rates; Sammelbeschluss 2026 für Verpflichtungskredite

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Befristung der Ausgabenbewilligung / unbefristete Mietverträge	2
3.3	Teuerungsbedingte und einseitig durch die Vermieterin festlegbare Mehrkosten	2
3.4	Zusammenfassung von Ausgabenbeschlüssen	3
3.5	Angaben zu den einzelnen Mietverhältnissen	3
3.6	Marktüblichkeit	3
3.7	Kurzfristige Ablösungen oder Nutzungsänderungen	3
4.	Zu den einzelnen Kreditanträgen	3
4.1	Mietobjekt mit auslaufenden Ausgabenbewilligungen	4
4.2	Anmietobjekt mit Verlängerungsoptionen oder automatischer Verlängerung	8
4.3	Zu aktualisierende Mietverträge oder Nachträge	16
4.4	Neu zu befristende Ausgabenbewilligungen	19
5.	Auswirkungen auf Finanzen, Organisation, Personal, IT und Raum	19
5.1	Kostenübersicht	19
5.2	Finanzierung	20
6.	Finanzkompetenz	20
7.	Alternativen und Folgen eines Verzichts	20
8.	Antrag	20

1. Zusammenfassung

Seit der Märzsession 2017 wird dem Grossen Rat alljährlich (im Regelfall in der Frühlingssession) ein Sammelbeschluss zu bestehenden kantonalen Anmieten unterbreitet, über die wegen auslaufender Ausgabenbewilligungen, vertraglicher Verlängerungsoptionen oder zu aktualisierender Mietverträge neu zu entscheiden ist. Der vorliegende Sammelbeschluss wurde analog den bisherigen aufgebaut.

Mit den aktuell vorliegenden 23 Kreditanträgen werden dem Grossen Rat diejenigen kantonalen Anmieten unterbreitet, für die ab dem Jahr 2026 und 2027 neue Ausgabenentscheide fällig werden. Sie werden – wie bereits in den Vorjahren – aus Effizienzgründen in einem übersichtlichen Sammelbeschluss zusammengefasst. Die Kompetenz des Grossen Rates, über jeden Kreditantrag einzeln zu befinden, wird dadurch nicht tangiert.

2. Rechtsgrundlagen

- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion, (OrV BVD; BSG 152.221.191), Art. 14
- Finanzhaushaltsgesetz vom 15. Juni 2022 (FHG; BSG 620.0), Art. 21 ff.
- Finanzhaushaltsverordnung vom 16. November 2022 (FHaV; BSG 621.1), Art. 21 ff.

3. Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens

3.1 Ausgangslage

Um alle Stellen der kantonalen Verwaltung unterbringen zu können, ist der Kanton Bern neben eigenen Liegenschaften auch auf Anmietobjekte angewiesen. Heute umfasst das kantonale Anmietportfolio insgesamt 614 Anmietverträge.

Die Mietausgaben gelten als wiederkehrende, neue Ausgaben gemäss Art. 28 und 30 Abs. 1 FHG. Dies betrifft auch Ausgaben für bereits bestehende kantonale Anmieten, über die wegen auslaufender Ausgabenbewilligungen, vertraglicher Verlängerungsoptionen oder zu aktualisierender Mietverträge neu zu entscheiden ist. In diesen Fällen besteht ein Entscheidungsspielraum, weil die Mietverhältnisse grundsätzlich gekündigt und nicht mehr fortgesetzt werden könnten.

3.2 Befristung der Ausgabenbewilligung / unbefristete Mietverträge

Gemäss Art. 39 FHaV sind Ausgabenbewilligungen für wiederkehrende Ausgaben in der Regel auf fünf, höchstens aber zehn Jahren zu befristen, sofern die Umstände des Einzelfalls keine längere Dauer erfordern. Die Mietverträge für kantonale Anmieten sind demgegenüber häufig auf Dauer angelegt (unbefristete Mietverträge, teilweise mit fixen Mindestlaufzeiten).

3.3 Teuerungsbedingte und einseitig durch die Vermieterin festlegbare Mehrkosten

Mit den vorliegenden Kreditbeschlüssen werden nebst den teuerungsbedingten Mehrkosten gemäss Art. 29 FHaV auch die mietrechtlich zulässigen und einseitigen Anpassungen der Mietzinse und Nebenkosten durch die Vermieter während laufender Ausgabenbewilligung mitbewilligt. Der Kanton akzeptiert mit der Unterzeichnung von Mietverträgen die heute allgemein üblichen Anpassungsklauseln.

3.4 Zusammenfassung von Ausgabenbeschlüssen

Für einzelne Anmietobjekte bestehen Mietverträge mit teilweise unterschiedlichem Mietbeginn und verschiedenen Ausgabenbewilligungen. Die aktuell notwendige Verlängerung je einer dieser Ausgabenbewilligungen soll zum Anlass genommen werden, die Ausgabenbewilligungen zusammenzufassen und damit für jedes Mietobjekt einheitlich zu befristen und zu erneuern.

3.5 Angaben zu den einzelnen Mietverhältnissen

Sämtliche Mietverträge sind privatrechtlich und basieren auf einem Vertrauensverhältnis zwischen dem Kanton und den Vermietern. Im Interesse einer weiterhin guten Zusammenarbeit mit den Vermietern enthalten die Erläuterungen zu den einzelnen Kreditanträgen keine Angaben zu der Vermieterschaft. Der vorberatenden Kommission des Grossen Rates werden bei Bedarf alle zweckdienlichen Unterlagen offengelegt.

3.6 Marktüblichkeit

Die Mietzinse werden laufend auf ihre Marktüblichkeit überprüft und die mietrechtlichen Möglichkeiten zur Senkung von Mietzinsen werden konsequent genutzt. Für die vorliegend zu erneuernden Ausgabenbewilligungen wurde eine Marktbeurteilung der einzelnen Anmietobjekte vorgenommen. Dabei wird insbesondere auf das Marktbeurteilungs-Tool «IMBAS» von Fahrländer Partner AG zurückgegriffen. Die Transaktionsdaten von Fahrländer Partner AG gelten als in der Branche anerkanntes und bewährtes Vergleichsinstrument.

Die Mietzinse sämtlicher vorliegender Anmietobjekte entsprechen unter Berücksichtigung der standort- und nutzungsspezifischen Begebenheiten dem Markt.

3.7 Kurzfristige Ablösungen oder Nutzungsänderungen

Damit im Bedarfsfall zeitgerecht gehandelt werden kann, bleiben vertraglich mögliche, kurzfristige Ablösungen einzelner, im Sammelbeschluss nicht aufgeführter Mietverträge oder Nutzungsänderungen während der Dauer der beantragten Ausgabenbewilligungen vorbehalten.

4. Zu den einzelnen Kreditanträgen

Die in den alljährlichen Sammelbeschlüssen zusammengefassten Kreditanträge für kantonale Anmieten lassen sich grundsätzlich vier Gruppen zuordnen:

1. Anmieten, deren Ausgabenbewilligungen im Jahr 2026 oder 2027 auslaufen;
2. Anmieten, bei denen demnächst eine vertragliche Option zur Verlängerung der Mietdauer ausgeübt werden kann oder bei denen eine automatische Verlängerung besteht und mit entsprechender Kündigungsfrist auf Ablauf der Grundlaufzeit bzw. Verlängerung gekündigt werden können;
3. Anmieten, deren Verträge nicht mehr den aktuellen Verhältnissen entsprechen und daher erneuert oder durch Nachträge ergänzt werden sollen.
4. Langjährige Anmieten, deren Ausgabenbewilligung noch zu befristen ist.

4.1 **Mietobjekt mit auslaufenden Ausgabenbewilligungen**

Für die nachfolgenden Anmieten laufen die Ausgabenbewilligungen in den Jahren 2026 und 2027 aus. Die Standorte sollen beibehalten und die entsprechenden Ausgabenbewilligungen deshalb verlängert werden.

4.1.1 **Bern, Bernstrasse 100a**

Der Kanton Bern mietet seit dem 15. Februar 2008 eine Mietfläche über 1437 m² für die Kantonspolizei an. Das Mietobjekt dient als Polizeiwache für die Region Bern West. Der Mietvertrag befindet sich in einer unbefristeten Mietdauer mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf jedes Monatsende.

Der Standort an der Bernstrasse 100a wird gemäss aktuellem Planungsstand mit dem Bezug des Polizeizentrums Niederwangen auf ein Minimum reduziert. Vor Ort soll ein Loge-/ Anzeigebetrieb mit voraussichtlich 5 Mitarbeitenden der Kantonspolizei bestehen bleiben, um den Ansprüchen und Bedürfnissen des Publikumsverkehrs in Bümpliz/ Bethlehem weiterhin gerecht zu werden. Dafür wird zu gegebener Zeit ein neuer Mietvertrag mit neuer Ausgabenbewilligung auf Stufe Amt verhandelt.

Die laufende Ausgabenbewilligung ist befristet bis zum 31. Januar 2028. Für die Restlaufzeit des aktuellen Mietverhältnisses wird eine neue Ausgabenbewilligung für die Dauer von 1 Jahr und 11 Monaten, das heisst vom 1. Februar 2028 bis 31. Dezember 2029, beantragt. Gemäss heutigem Planungsstand sollte das Polizeizentrum per Herbst 2028 bezugsbereit sein. Die beantragte Kreditdauer bis zum 31. Dezember 2029 berücksichtigt eine zeitliche Reserve für allfällige Verzögerungen im Bauprojekt und den vorgesehenen gestaffelten Umzug. Sollte der Wegzug aus der Bernstrasse 100a vor dem 31. Dezember 2029 erfolgen, kann der Mietvertrag früher gekündigt werden, ohne die ganze Dauer der Ausgabenbewilligung auszuschöpfen.

Gemäss IMBAS Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro bei einem Mittelwert von CHF 200. Der Nettomietzins für die Bernstrasse 100a liegt bei CHF 201 pro Quadratmeter und bewegt sich damit innerhalb der Vergleichswerte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	344 316
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	344 316
Zu bewilligender Kredit	CHF	344 316

4.1.2 **Nidau, Aarbergstrasse 3**

An der Aarbergstrasse 3–7 werden seit Mitte 2021 resp. 2022 Räumlichkeiten mit einer Fläche von 1485 m² für die Berner Gymnasien angemietet. Sie enthalten Räume für den normalen Unterricht gemäss Regelwerk sowie Aufenthaltsbereiche (Gruppenarbeitsplätze) und ein Lehrerzimmer. Im Erdgeschoss besteht eine grosse allgemein zugängliche Aufenthaltsfläche mit Kaffee-/ Snackbetrieb, der für alle Mieter im Haus (Schule und Bürobetriebe) zur Verfügung steht. Ebenso verfügt die Liegenschaft über eine Dachterrasse zur Mitbenützung.

Die Mietverträge haben eine feste Laufzeit bis am 30. Juni 2027 resp. 31. Juli 2028. Sie können mit einer Frist von 6 Monaten gekündigt werden und verlängern sich ohne Kündigung um ein resp. fünf weitere feste Jahre.

Die Schülerzahlen an den Berner Gymnasien werden in den kommenden Jahren infolge des demografischen Wandels deutlich ansteigen. Gemäss den vom Mittelschul- und Berufsbildungsamt (MBA) in Auftrag gegebenen Bildungsszenarien (Studie BASS 1) ist bis zum Schuljahr 2027/28 im gesamten Kanton Bern mit einem kurzfristigen zusätzlichen Raumbedarf von insgesamt 63 Klassen zu rechnen. Für die

Region Biel-Bienne bedeutet dies einen Bedarf von 6 zusätzlichen Klassen. Eine Verlängerung der Anmiete an der Aarbergstrasse 3 in Nidau um weitere 5 Jahre ist daher zwingend erforderlich.

Die Ausgabenbewilligungen für die beiden Mietverträge sollen aufgrund der Einheit der Materie zusammengefasst und um 6 Jahre und 1 Monat, vom 1. Juli 2027 bis zum 31. Juli 2033 verlängert werden.

Gemäss IMBAS von Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro bei einem Mittelwert von CHF 249. Der Nettomietzins für die Aarbergstrasse 3 liegt bei CHF 243/m² und bewegt sich damit innerhalb der Vergleichswerte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	376 756
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	376 756
Zu bewilligender Kredit	CHF	376 756

4.1.3 Spiez, Schlüsselmattenweg 23

Der Kanton Bern mietet am Schlüsselmattenweg 23 und 25 bereits seit dem 1. Januar 1995 6'760 m² Fläche für das Berufsbildungszentrum IDM. Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 30. April 2028 und läuft anschliessend unbefristet weiter. Der Mietvertrag kann danach unter Einhaltung einer 12-monatigen Frist beidseitig auf jedes Monatsende gekündigt werden. Die Ausgabenbewilligung endet analog der Laufzeit am 30. April 2028.

Das Schulhaus «Räumli» ist der Spiezer Standort des IDM Thun. Das IDM führt hier einen wesentlichen Anteil seiner Brückenangebote (Berufsvorbereitendes Schuljahr und Beschulung der Vorlehre). Aufgrund seiner Grösse und der idealen Infrastruktur als Schulhaus stehen zurzeit keine Alternativen in der Region zur Verfügung.

Es wird eine Ausgabenbewilligung für eine Dauer von 5 Jahren, das heisst vom 1. Mai 2028 bis zum 30. April 2033, beantragt.

Gemäss IMBAS von Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro bei einem Mittelwert von CHF 192. Der Nettomietzins für den Schlüsselmattenweg 23 liegt bei CHF 135/m² und bewegt sich damit deutlich unterhalb der Vergleichswerte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	1 176 048
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	1 176 048
Zu bewilligender Kredit	CHF	1 176 048

4.1.4 Bern, Schwarztorstrasse 31

Seit dem 1. Januar 2017 mietet der Kanton Bern Büroräumlichkeiten sowie drei Aussenparkplätze und einen Einstellhallenplatz an der Schwarztorstrasse 31 in Bern. Die gesamte Mietfläche beträgt 1472 m² und wird durch die Kantonale Denkmalpflege, eine Abteilung des Amts für Kultur, belegt.

Vorerst wird der Standort unverändert durch die Kantonale Denkmalpflege genutzt. Im Zuge des geplanten Umzugs der Bildungs- und Kulturdirektion in die kantonseigene Liegenschaft Ringhof am Nordring 30 erfolgt auch eine Prüfung der Schwarztorstrasse 31. Die Integration der Denkmalpflege wurde als zusätzliche Option angemeldet, sofern am Nordring 30 ausreichend Fläche zur Verfügung steht. Ob die Anmiete tatsächlich gekündigt und in das Projekt am Nordring verlagert wird, ist Gegenstand der laufenden Prüfung. Ein Entscheid ist voraussichtlich in den nächsten drei Jahren zu erwarten.

Nach aktuellem Planungsstand ist ein Umzug an den Nordring 30 für die Jahre 2030 und/oder 2031 vorgesehen. Bis zu diesem Zeitpunkt muss die Fläche an der Schwarztorstrasse zwingend zur Verfügung stehen.

Der derzeit gültige Mietvertrag läuft bis zum 31. Dezember 2026 und verlängert sich anschließend automatisch um ein Jahr. Die Kündigungsfrist beträgt sechs Monate.

Die Ausgabenbewilligung ist analog zur Mietdauer befristet und gilt ebenfalls bis Ende 2026. Sie soll um weitere fünf Jahre, vom 1. Januar 2027 – 31. Dezember 2031, beantragt werden. Bei einem Umzug vor dem 31. Dezember 2031 würde der Mietvertrag entsprechend früher gekündigt und die beantragte Ausgabenbewilligung nicht vollständig ausgeschöpft.

Gemäss IMBAS von Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro bei einem Mittelwert von CHF 294. Der Nettomietzins für die Schwarztorstrasse 31 liegt bei CHF 220/m² und bewegt sich damit unterhalb der Vergleichswerte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	358 961
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	358 961
Zu bewilligender Kredit	CHF	358 961

4.1.5 **Bern, Effingerstrasse 12**

An der Effingerstrasse 12 werden seit dem 1. Januar 1968 bzw. 1. November 1997 Räumlichkeiten für die Erziehungsberatung des Amts für Kindergarten, Volksschule und Beratung angemietet. Die aktuelle Mietfläche beträgt 821 m² und verteilt sich über das 2. bis 6. Obergeschoss.

Der Mietvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 30. Juni 2027 und wird automatisch um weitere fünf Jahre verlängert, insofern keine Kündigung bis zum 30. Juni 2026 erfolgt. Die Ausgabenbewilligung endet ebenfalls am 30. Juni 2027.

Die Mietfläche befindet sich an zentraler Lage und ist für den Publikumsverkehr schnell und einfach zu erreichen. Im Rahmen der Erstellung eines für den gesamte Kanton geltenden Betriebskonzepts wurden die Flächen seitens der Nutzer zudem überprüft und bestätigt. Es stehen keine passenden Flächen im Kantonseigentum zur Verfügung. Die Erziehungsberatung des Amts für Kindergarten, Volksschule und Beratung wird auch nicht an den neuen Hauptstandort der BKD im Nordring umziehen. Die Anmiete soll daher beibehalten und um mindestens fünf weitere Jahre verlängert werden.

Die Ausgabenbewilligung wird für fünf Jahre, vom 1. Juli 2027 – 30. Juni 2032, beantragt.

Gemäss IMBAS von Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro bei einem Mittelwert von CHF 294. Der Nettomietzins für die Effingerstrasse 12 liegt bei CHF 259/m² und bewegt sich damit unterhalb der Vergleichswerte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	238 331
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	238 331
Zu bewilligender Kredit	CHF	238 331

4.1.6 **Bern, Gesellschaftsstrasse 47**

Die Räumlichkeiten an der Gesellschaftsstrasse 47/49 werden seit dem 1. März 1973 durch die Universität Bern genutzt. Das Mietobjekt umfasst 1316 m² Büro- und Lagerflächen im 1.– 4. OG. Der Mietvertrag läuft fest bis zum 30. Juni 2027. Danach kann er beidseitig mit einer Frist von 6 Monaten auf jedes Monatsende gekündigt werden.

An der Gesellschaftsstrasse 47/49 befindet sich die Psychotherapeutische Praxisstelle der Universität Bern, eine Dienstleistungs-, Forschungs- und Weiterbildungsstelle, die Teil des Instituts für Psychologie ist, aber örtlich zur Sicherstellung der Diskretion vom Institut und anderen Bereichen der Universität getrennt sein muss. Die heutigen Räume sind ideal für die Stelle geeignet und sollen deshalb auf unbestimmte Zeit weiter genutzt werden.

Es wird eine Ausgabenbewilligung für eine Dauer von 5 Jahren, das heisst vom 1. Juli 2027 bis zum 30. Juni 2032, beantragt.

Gemäss IMBAS von Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro bei einem Mittelwert von CHF 244. Der Nettomietzins für die Gesellschaftsstrasse 47 liegt bei CHF 170/m² und bewegt sich damit deutlich unterhalb der Vergleichswerte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	255 740
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	255 740
Zu bewilligender Kredit	CHF	255 740

4.1.7 **Bern, Brunnadernstrasse 42**

Seit dem 1. Januar 2008 mietet der Kanton Bern eine Mietfläche über 1969m² an der Brunnadernstrasse 42 für die Kantonspolizei an. Das Gebäude wird durch die Polizeiregion Bern als Stützpunkt/ Wache im Osten von Bern genutzt.

Der aktuelle Mietvertrag läuft unbefristet, mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf jedes Monatsende. Die Ausgabenbewilligung läuft per 31. Dezember 2027 aus.

Aufgrund der aktuell angespannten politischen Lage in Europa kommt dem Polizeistützpunkt an der Brunnadernstrasse 4 mit seiner Nähe zum Botschaftsviertel eine zentrale und strategisch bedeutsame Rolle zu. Der Standort ist taktisch sehr geeignet und liegt strategisch optimal. Er verfügt über eine für den Betrieb unerlässliche Infrastruktur und ist in seiner heutigen Form von grosser Wichtigkeit für die Aufrechterhaltung der bestehenden Abläufe. Die Mitarbeitenden der Kantonspolizei können praktisch jeden Ort im Osten von Bern rasch erreichen. Ebenfalls sind sie sehr schnell in der Innenstadt von Bern und können bei Bedarf dort unterstützen. Die Wache ist für die Bevölkerung gut mit dem öffentlichen Verkehr erreichbar, was zu einem guten Service Public beiträgt. Durch diesen Standort kann die Präsenz der Kantonspolizei im Osten von Bern hochgehalten werden.

Im Zusammenhang mit dem Bezug des neuen Polizeizentrums (PZB) entstehen in der gesamten Stadt Bern verschiedene Veränderungen und Umlagerungen. Die Distanz der Brunnadernstrasse zum PZB ist gross und die Interventionszeit damit zu lang. Es ist davon auszugehen, dass sich die weltpolitische Lage in den nächsten Jahren nicht entspannen wird und Drohungen gegenüber den Botschaften weiter zunehmen. Die Wache ermöglicht eine rasche Intervention in einem politisch heiklen Quartier von Bern. Entgegen früheren Plänen soll der Polizeistützpunkt deshalb mit der aktuell verfügbaren Fläche vollständig erhalten bleiben. Auch nach der Realisierung und dem Bezug des Polizeizentrums in Niederwangen dient der Standort «Ostring» somit als Stützpunkt und Polizeiwache im Osten der Stadt Bern und es muss daher an ihm festgehalten werden.

Es wird ein neuer Kredit über 5 Jahre, vom 1. Januar 2028 – 31. Dezember 2032, beantragt.

Gemäss IMBAS von Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro bei einem Mittelwert von CHF 262. Der Nettomietzins für die Brunnadernstrasse 42 liegt bei CHF 168/m² und bewegt sich damit deutlich unterhalb der Vergleichswerte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	381 084
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	381 084
Zu bewilligender Kredit	CHF	381 084

4.2 Anmietobjekt mit Verlängerungsoptionen oder automatischer Verlängerung

Die Einlösung von Verlängerungsoptionen ist grundsätzlich dann sinnvoll, wenn der Kanton an einer weiteren festen Vertragsdauer – und damit an einem Kündigungsschutz – interessiert ist. Um Optionen rechtzeitig geltend machen zu können, müssen die Ausgabenbewilligungen bereits mit dem vorliegenden Sammelbeschluss erneuert werden, weil bei der Einlösung der Option eine neue Verpflichtung begründet wird, die über die Laufdauer der bestehenden Ausgabenbewilligung hinausgeht.

4.2.1 Bern, Weltpoststrasse 5

Seit dem 1. Januar 2013 mietet der Kanton für die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde Bern (KESB) an der Weltpoststrasse 5 in Bern 1033 m² Büroräume im 4. Obergeschoss, 50 m² Archivräume im 2. Untergeschoss sowie 2 Aussenparkplätze.

Der Mietvertrag hat eine feste Vertragsdauer bis zum 31. Dezember 2027 mit einer unechten Option zur Vertragsverlängerung bis 31. Dezember 2032. Eine Einlösung der Option muss dem Eigentümer bis spätestens am 30. Juni 2026 angezeigt werden, weshalb die neue Ausgabenbewilligung im vorliegenden Sammelbeschluss beantragt wird.

Die laufende Ausgabenbewilligung ist bis zum 31. Dezember 2027 befristet.

Auf die gemietete Fläche an der Weltpoststrasse 5 kann aus verschiedenen Gründen nicht verzichtet werden. Der Standort liegt zentral und ist für den Publikumsverkehr gut zu erreichen. Die KESB hat sich am Standort etabliert und die Ausstattung entspricht den räumlichen Bedürfnissen der Nutzer. Die Räumlichkeiten bieten im Weiteren ein Flächenpotenzial (strategische Reserve), so dass durch minimale bauliche Eingriffe und betriebliche Anpassungen Arbeitsplätze für die per 2026/27 erwarteten sieben zusätzlichen Mitarbeitenden bereitgestellt werden können. Es stehen zudem keine alternativen Standorte in einer kantonalen Liegenschaft zur Verfügung. Der Standort soll deshalb beibehalten und die Option eingelöst werden.

Die Ausgabenbewilligung wird um 5 Jahre, vom 1. Januar 2028 bis 31. Dezember 2032, beantragt.

Gemäss IMBAS von Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro bei einem Mittelwert von CHF 262. Der Nettomietzins für die Weltpoststrasse 5 liegt bei CHF 230/m² und bewegt sich damit unterhalb der Vergleichswerte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	284 297
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	284 297
Zu bewilligender Kredit	CHF	284 297

4.2.2 Bern, Freiburgstrasse 3

Seit Fertigstellung des sitem-Gebäudes resp. des entsprechenden Mieterausbaus 2019/2020 nutzt die Universität darin Flächen für das Institut für Infektionskrankheiten, das ARTORG Center for Biomedical Engineering Research und die Zahnmedizinischen Kliniken. Auf gesamthaft 2783 m² verteilt im gesamten Gebäude befinden sich Büro- und Nebenräume sowie BSL2 und ein BSL3 Laboratorien. Mehrere Räumlichkeiten stehen im Sinne des persönlichen Austausches und der Interdisziplinarität zur Mitbenutzung zur Verfügung. Die unbefristeten Mietverträge haben jeweils eine feste Laufzeit bis 2027 und verfügen über je 3 echte Verlängerungsoptionen à 5 Jahre.

Die spezielle Infrastruktur, die im sitem für die translationale Forschung genutzt wird, ist in diesem Installationsgrad ausschliesslich im Gebäude der SITEM verfügbar. Die Partizipation im SITEM zusammen mit Nutzern aus der Privatwirtschaft trägt zudem zur Vernetzung im Forschungsbereich bei. Zurzeit sind die Flächen deshalb alternativlos und müssen weiter angemietet werden.

Die jeweils erste Verlängerungsoption der Verträge soll eingelöst und vereinheitlicht werden. Aufgrund des Gebots der Einheit der Materie werden die Ausgabenbewilligungen neu zusammengefasst. Es wird eine Ausgabenbewilligung für eine Dauer von 5 Jahren und 4 Monaten, das heisst vom 1. August 2027 bis zum 30. November 2032, beantragt. Die Amortisation des Mieterausbaus endet bereits am 31. Oktober 2032.

Es gibt keinen vergleichbaren Marktmietzins für das sitem-Gebäude (CHF 490/ m² bei Vertragsabschluss; aktuell CHF 513/ m²), da es keine anderen Technologiekompetenzzentren oder Institutionen in der Stadt und im Kanton Bern gibt, die einen vergleichbaren Nutzen für den Medizinstandort generieren können. Die Einzigartigkeit und die nationale Bedeutung der Institution werden auch vom Bund anerkannt. Für die Beurteilung der Wirtschaftlichkeit der Mietkosten ist der Preis, den die Unternehmen aus der Privatwirtschaft als Mieter der sitem-insel AG bezahlen werden, die beste Referenz. Dies wurde mit dem Mietangebot der sitem-insel AG gewährleistet. Dadurch wurde auch sichergestellt, dass der Kanton und der Bund an der geplanten Höhe der Finanzbeteiligung gemäss Innovationsförderungsgesetz festhalten. Der Mietzins wurde seit Abschluss des Mietvertrags nach mietvertraglicher Vereinbarung nur den Veränderungen des Landesindex angepasst.

Die Nebenkosten aus dem Mietvertrag werden gemäss Vereinbarung vom 17. Oktober 2018 zwischen der Universität und dem AGG durch die Universität getragen. Aus diesem Grund werden diese hiermit nicht mitbeantragt. Diese belaufen sich nach aktuellem Stand jährlich auf CHF 354 073.

Mietkosten pro Jahr	CHF	1 991 290
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	1 991 290
Zu bewilligender Kredit	CHF	1 991 290

4.2.3 **Bern, Südbahnhofstrasse 14d**

Seit dem 1. März 2014 mietet der Kanton Büroräumlichkeiten im 1. und 2. Obergeschoss sowie im 1. Untergeschoss an der Südbahnhofstrasse 14d für die Bewährungs- und Vollzugsdienste des Amts für Justizvollzug. Per 1. September 2022 wurde ein neuer Mietvertrag unterzeichnet und ein Flächenabtausch vorgenommen. Die aktuell angemietete Fläche beträgt insgesamt 2516 m². Durch die im Rahmen der Rochade durchgeführten Mieterausbauten konnten die spezifischen räumlichen Bedürfnisse des Nutzers optimal berücksichtigt und umgesetzt werden. Die Räumlichkeiten sind funktional und entsprechen den Anforderungen der Bewährungs- und Vollzugsdienste, sodass derzeit kein weiterer Anpassungsbedarf besteht.

Der Mietvertrag läuft fest bis zum 31. August 2027. Es besteht die Möglichkeit, bis zum 31. August 2026 eine Option einzulösen, mit der sich das Mietverhältnis bis zum 31. August 2032 verlängert. Aufgrund der Standortgegebenheiten und fehlender Alternativen im kantonseigenen Bestand soll die Anmiete weitergeführt werden.

Die aktuelle Ausgabenbewilligung läuft per 31. August 2027 aus. Es wird ein neuer Kredit über 5 Jahre, vom 1. September 2027 bis 31. August 2032, beantragt.

Gemäss IMBAS von Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro bei einem Mittelwert von CHF 245. Der Nettomietzins für die Südbahnhofstrasse 14d liegt bei CHF 213 pro Quadratmeter und bewegt sich damit unterhalb der Vergleichswerte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	591 978
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	591 978
Zu bewilligender Kredit	CHF	591 978

4.2.4 **Bern, Laupenstrasse 19**

Das Kompetenzzentrum BeLEARN ist ein Zusammenschluss der Pädagogischen Hochschule Bern (PH Bern), der Universität Bern und der Berner Fachhochschule (BFH), der Eidgenössischen Technischen Hochschule Lausanne (EPFL) und des Eidgenössischen Hochschulinstituts für Berufsbildung (EHB) und ist an der Laupenstrasse 19 im 3. Obergeschoss eingemietet. Der unbefristete Mietvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 30. Juni 2027 und verfügt über 3 Optionsrechte.

Es ist eine Verlängerung für die nächsten 5 Jahre von 2027-2032 vorzusehen. Das Kompetenzzentrum BeLEARN wird durch die Hochschulen betrieben. Die Räumlichkeiten müssen, wie andere Liegenschaften der Hochschulen, durch den Kanton zur Verfügung gestellt werden. Es besteht bis auf Weiteres keine Perspektive, dieses in einem Bestandsbau einer Hochschule zu integrieren.

Es wird eine Ausgabenbewilligung für eine Dauer von 5 Jahren, das heisst vom 1. Juli 2027 bis zum 30. Juni 2032, beantragt.

Der gegenüber der letzten Ausgabenbewilligung höhere Mietzins ist auf die mit der ursprünglichen Anmiete mitbewilligten Anpassungen der Mehrwertsteuer und des Landesindex für Konsumentenpreise zurückzuführen. Gemäss IMBAS von Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro bei einem Mittelwert von CHF 294. Der Nettomietzins für die Laupenstrasse 19 liegt bei CHF 265/m² und bewegt sich damit unterhalb der Vergleichswerte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	211 730
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	211 730
Zu bewilligender Kredit	CHF	211 730

4.2.5 **Bern, Effingerstrasse 47/ Haslerstrasse 30**

Für das Department Wirtschaft der Berner Fachhochschule BFH werden an der Effingerstrasse 47/ Haslerstrasse 30 gesamthaft 1088 m² angemietet. Neben Unterrichtsräumen befindet sich an diesem Standort auch ein Design-Thinking Lab. Dies ermöglicht, Synergien zwischen Lehre und Forschung am gemeinsamen Standort zu nutzen.

Aktuell bestehen für die miteinander verbundenen Flächen zwei separate, bis zum 30. September 2027 resp. 31. Oktober 2028 befristete Mietverträge. Beide verfügen über eine Option zur Verlängerung um 5 Jahre zu bereits vereinbarten Mietzinskonditionen (neu CHF 244/m², bisher CHF 179/m²), die aber noch immer unter dem aktuellen Marktpreis liegen. Die Optionen sollen gezogen, resp. mittels Nachtrags bis zum 30. September 2032 verlängert werden. Der Vermieter ist nicht bereit, das Mietverhältnis unbefristet oder mit einer kürzeren Laufzeit (Indexierung) fortzuführen. Es konnten aber zwei vorzeitige Kündigungsrechte per 31. Juli 2030 und 31. Juli 2031 vereinbart werden, welche die effektiven Kosten um 3 resp. 9 Monatsmieten reduzieren.

Die Mietflächen werden durch die BFH bis Bezug Campus Bern (frühestens 2030) benötigt. Bei einem Verzicht auf Verlängerung der Anmiete müsste für die BFH ein Alternativstandort inkl. Mieterausbau gesucht werden, was äusserst unwirtschaftlich wäre. Denn für die Bereitstellung der Räumlichkeiten wurde 2023 ein Mieterausbau von rund CHF 770 000 getätigt. Da der Standort optimal ist, wird nach dem Auszug der BFH eine Nachnutzung z.B. für Bedarfe der Universität angestrebt,

Es wird eine Ausgabenbewilligung für eine Dauer von 5 Jahren, das heisst vom 1. Oktober 2027 bis zum 30. September 2032, beantragt. Die beantragte Kreditdauer berücksichtigt eine zeitliche Reserve für allfällige Verzögerungen im Bauprojekt, was aufgrund der notwendigen PFAS-Sanierung des Baugrunds aktuell nicht ausgeschlossen werden kann. Sollte der Wegzug vor dem 30. September 2032 erfolgen, könnte der Mietvertrag früher gekündigt werden, ohne die ganze Dauer der Ausgabenbewilligung auszuschöpfen.

Gemäss IMBAS von Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro bei einem Mittelwert von CHF 294. Der Nettomietzins für die Effingerstrasse 47/Haslerstrasse 30 liegt bei CHF 241/m² und bewegt sich damit deutlich unterhalb der Vergleichswerte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	291 624
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	291 624
Zu bewilligender Kredit	CHF	291 624

4.2.6 **Bern, Alpeneggstrasse 22**

Seit dem 1. Dezember 2007 mietet der Kanton an der Alpeneggstrasse 22 in Bern rund 1749 m² Fläche für verschiedene Institute der Exakten Wissenschaftern der Universität Bern. Der unbefristete Mietvertrag hat eine feste Laufzeit bis zum 30. November 2027.

Der Bedarf an der Alpeneggstrasse 22 ist für die Universität vor dem Hintergrund des Wachstums der Phil.-nat. Fakultät unbestritten.

Es wird eine Ausgabenbewilligung für eine Dauer von 5 Jahren, das heisst vom 1. Dezember 2027 bis zum 30. November 2032, beantragt.

Gemäss IMBAS von Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro bei einem Mittelwert von CHF 244. Der Nettomietzins für die Alpeneggstrasse 22 liegt bei CHF 172/m² und bewegt sich damit deutlich unterhalb der Vergleichswerte.

Die Nebenkosten betragen insgesamt ungefähr CHF 45 000 pro Jahr. Davon gehen CHF 2 100 für die Kehrrechtgrundgebühr zu Lasten des AGG. Die restlichen Aufgaben und Zahlungen im Rahmen der Nebenkosten werden gemäss 2017.RRGR.294 direkt durch die Universität ausgeführt resp. bezahlt. Da für die Nebenkosten keine Akontozahlung vereinbart ist, ist diese nicht im Vertrag resp. der Kontrollliste ersichtlich.

Mietkosten pro Jahr	CHF	303 192
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	303 192
Zu bewilligender Kredit	CHF	303 192

4.2.7 Tramelan, Chemin des Lovières 4

Seit dem 1. August 2012 mietet der Kanton 1290 m² (und verfügt über das unentgeltliche Nutzungsrecht über 1347m²) für Schulräume vom Untergeschoss bis ins Obergeschoss sowie 12 Aussenparkplätze für das Centre de formation professionnelle Bern francophone (ceff) bzw. das Mittelschul- und Berufsbildungsamt MBA am Chemin des Lovières 4 in Tramelan. Ab dem 1. August 2022 wurden beide Flächen in einem Nachtrag entsprechend zusammengeführt. Das ceff COMMERCE in Tramelan ist nicht vom Kantonswechsels von Moutier betroffen und muss deshalb anders als das ceff ARTISANAT nicht neu verortet werden.

Der unbefristete Mietvertrag mit einer Kündigungsfrist von 24 Monaten hat eine feste Laufzeit bis zum 31. Juli.2027. Danach können zwei Optionen à 5 Jahre gezogen werden.

Zurzeit stehen keine Alternativen in der Region zur Verfügung, weshalb der Standort unverändert weiter genutzt werden soll. Die beantragte Weiterführung ist unabhängig vom Umzug des ceff artisanat von Moutier nach Biel/Bienne.

Es wird eine Ausgabenbewilligung für eine Dauer von 5 Jahren, das heisst vom 1. August 2027 bis zum 31. Juli 2032, beantragt.

Gemäss IMBAS von Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro bei einem Mittelwert von CHF 121. Der Nettomietzins für den Chemin des Lovières 4 liegt bei CHF 103/m² und bewegt sich damit unter den Vergleichswerten. Im Gegenzug ist der Anteil am Unterhalt des alten Gebäudeteils (1'347m²) etwas höher.

Mietkosten pro Jahr	CHF	311 932
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	311 932
Zu bewilligender Kredit	CHF	311 932

4.2.8 **Biel, Ländtestrasse 20**

Seit dem 1. August 2008 mietet der Kanton Bern Büroräume mit einer Gesamtfläche von 2530 m² für die Regionale Staatsanwaltschaft sowie die Kantonspolizei (Mobile Polizei und Regionalfahndung). Die Flächen erstrecken sich vom 2. Untergeschoss bis zum Dachgeschoss.

Im GRB 2024.BVD.1202 wurden der Kantonspolizei neue Mietflächen im Leimere Park in Aarberg zugesprochen. Unter Vorbehalt allfälliger baulicher Verzögerungen im Rahmen des Bauprojekts wird die Kantonspolizei diese voraussichtlich im 2. Quartal 2027 beziehen. Dadurch eröffnet sich für die Staatsanwaltschaft die Möglichkeit, ihre bisherigen Flächen an der Ländtestrasse 20 zu zentralisieren und im Gegenzug die derzeit gemieteten Räume an der Spitalstrasse 11 aufzugeben (vgl. ebenfalls GRB 2024.BVD.1202). Durch diese geplante Rochade und die damit verbundene Zentralisierung der Standorte können die räumlichen Verhältnisse der Staatsanwaltschaft optimiert und deren mittelfristige Bedürfnisse besser abgedeckt werden. Die bestehende Anmietung soll daher weitergeführt werden.

Der Mietvertrag läuft derzeit bis zum 30. November 2027. Für den Zeitraum vom 1. Dezember 2027 bis zum 30. November 2032 besteht ein Optionsrecht zur Vertragsverlängerung, das bis spätestens zum 30. November 2026 beim Eigentümer angezeigt werden muss.

Die aktuelle Ausgabenbewilligung ist befristet bis zum 30. November 2028. Der Kredit wird für die Dauer der Option für 4 Jahre, vom 1. Dezember 2028 – 30. November 2032, beantragt.

Gemäss IMBAS von Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro bei einem Mittelwert von CHF 249. Der Nettomietzins für die Ländtestrasse 20 liegt bei CHF 162/m² und bewegt sich damit unterhalb der Vergleichswerte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	411 688
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	411 688
Zu bewilligender Kredit	CHF	411 688

4.2.9 **Biel, Alexander-Schönistrasse 40**

An der Alexander-Schönistrasse 40 in Biel mietet der Kanton Bern seit dem 1. April 2018 bzw. seit dem 1. April 2024 Büroräumlichkeiten für die Kantonspolizei an. Insgesamt handelt es sich um eine Fläche über 1005 m², verteilt auf das Untergeschoss sowie das 2. und 3. Obergeschoss.

Die Mietflächen werden einerseits für die im Jahr 2018 eingeführte, kantonale Einsatzzentrale genutzt. Andererseits konnten im Jahr 2024 geeignete Flächen für die praktische Ausbildung zum Polizisten/ zur Polizistin als Ersatz für die sanierungsbedürftige, kantonseigene Liegenschaft an der Wasenstrasse 9 angemietet werden, für die das Berufsbildungszentrum Biel (BBZ) bis zu deren Sanierung Eigenbedarf angemeldet hatte.

Beide Mietverträge verfügen über eine feste Vertragsdauer bis zum 31. März 2028 bzw. 31. März 2029. Es können bis zum 30. September 2026 bzw. 30. September 2027 Optionen zur Verlängerung der Mietverhältnisse um weitere fünf Jahre eingelöst werden. Im Sinne der Zusammenrechnungspflicht beantragt das AGG im vorliegenden Sammelbeschluss für beide Verträge eine neue Ausgabenbewilligung.

Die Anmiete an der Alexander-Schönistrasse ist strategisch als mittel- bis langfristige Lösung angedacht. Die Eigentumsliegenschaft an der Wasenstrasse 9 steht infolge Totalsanierung kurzfristig nicht mehr zur Verfügung. Auch die Einsatzzentrale muss aufgrund der grossen Mängel im kantonseigenen Gebäude an der Spitalstrasse 20 langfristig an einem alternativen Standort verortet werden. Daher ist die Options-einlösung bei beiden Mietverträgen vorgesehen.

Die Ausgabenbewilligungen laufen analog den Verträgen per 31. März 2028 bzw. per 31. März 2029 aus und sollen um fünf Jahre, bis 31. März 2033 und 31. März 2034, erneuert werden.

Gemäss IMBAS von Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro bei einem Mittelwert von CHF 249. Der Nettomietzins für die Alexander-Schönistrasse 40 liegt bei CHF 254/m² und bewegt sich damit innerhalb der Vergleichswerte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	295 114
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	295 114
Zu bewilligender Kredit	CHF	295 114

4.2.10 Biel, Bahnhofstrasse 50

Seit dem 1. Juli 2009 mietet der Kanton Bern für die deutschsprachige Erziehungsberatung an der Bahnhofstrasse 50 in Biel im 3. OG Büroräumlichkeiten mit einer Fläche von 628 m². Aufgrund eines zusätzlichen Flächenbedarfs wurden per 1. März 2022 bzw. per 16. Februar 2024 weitere Büroräumlichkeiten im 4. und 5. OG von insgesamt 408 m² angemietet, was zu einer Gesamtfläche von 1036 m² führt.

Für die Mietfläche im 4. OG kann bis zum 30. November 2026 eine Option eingelöst werden, mit welcher sich das Mietverhältnis um weitere fünf Jahre, bis 31. Mai 2032 verlängert. Die Fläche im 3. OG befindet sich in einer unbefristeten Mietdauer mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten. Die Ausgabenbewilligungen vom 3. und 4. OG laufen per 30. Juni 2027 aus und sind aus diesem Grund ebenfalls Bestandteil des vorliegenden Sammelbeschlusses.

Die 2024 neu hinzugekommenen Büroräume im 5. OG befinden sich in einer festen Mietdauer bis zum 31. Januar 2029. Zu diesem Zeitpunkt endet ebenfalls die Ausgabenbewilligung. Aufgrund der Zusammenrechnungspflicht werden im vorliegenden Sammelbeschluss alle drei Mietverträge berücksichtigt. Die Option soll eingelöst und die Ausgabenbewilligung einheitlich bis zum 31. Mai 2032 beantragt werden.

Die zur Verfügung stehenden Flächen wurden im Rahmen der Erstellung eines für den ganzen Kanton geltenden Betriebskonzepts im Jahr 2024 überprüft und bestätigt. Allfälliges, sich abzeichnendes Wachstum, kann durch Verdichtung auf den bestehenden Flächen aufgefangen werden. Die zentrale Lage hat sich zudem für den Publikumsverkehr bewährt. Die notwendigen Flächen können nicht in einer Eigentumsliegenschaft zur Verfügung gestellt werden.

Gemäss IMBAS von Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro bei einem Mittelwert von CHF 249. Der Nettomietzins für die Bahnhofstrasse 50 liegt bei CHF 172/m² und bewegt sich damit unterhalb der Vergleichswerte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	204 204
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	204 204
Zu bewilligender Kredit	CHF	204 204

4.2.11 **Burgdorf, Pestalozzistrasse 17 / Jungfraustrasse 23 und 27**

An der Pestalozzistrasse 17 sowie Jungfraustrasse 23 und 27 mietet der Kanton seit dem 1. Januar 1998 von der Stadt Burgdorf für das Gymnasium Burgdorf 6360 m² Büro- und Schulräume (inkl. Turnhalle) sowie 20'000 m² Land. Der unbefristete Mietvertrag hat eine aktuelle Mindestlaufzeit bis 31. Juli 2028 und kann anschliessend um weitere 5 Jahre fest verlängert werden.

Der Kanton Bern befindet sich derzeit in Vertragsverhandlungen mit der Stadt Burgdorf zur Verlängerung der bestehenden Mietverhältnisse. Angestrebt wird eine Nutzung der städtischen Liegenschaften bis Mitte 2033. Bis dahin sollen die kantonseigenen Gebäude des heutigen BFH-Areals auf dem Gsteig für das Gymnasium Burgdorf umgebaut und saniert werden.

Die Schülerzahlen an den Berner Gymnasien werden in den kommenden Jahren infolge des demografischen Wandels deutlich ansteigen. Gemäss den vom Mittelschul- und Berufsbildungsamt (MBA) in Auftrag gegebenen Bildungsszenarien (Studie BASS 1) ist bis zum Schuljahr 2027/28 im gesamten Kanton Bern mit einem kurzfristigen zusätzlichen Raumbedarf von insgesamt 63 Klassen zu rechnen. Für die Region Emmental Oberaargau entspricht dies einem Bedarf von 11 zusätzlichen Klassen. Vor diesem Hintergrund ist eine Verlängerung der Anmietung an der Pestalozzistrasse 17 in Burgdorf zwingend erforderlich.

Es wird eine Ausgabenbewilligung für eine Dauer von 5 Jahren, das heisst vom 1. August 2028 bis zum 31. Juli 2033, beantragt.

Gemäss IMBAS von Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro bei einem Mittelwert von CHF 166. Der Nettomietzins für die Pestalozzistrasse 17 wurde im Rahmen der Kantonalisierung der Gymnasien festgelegt. Er liegt bei CHF 109/m² (CHF 92/m² ohne Land) und bewegt sich damit erheblich unter den Vergleichswerten. Die Erhöhung des Mietzinses gegenüber der letzten Ausgabenbewilligung (CHF 87/m² ohne Land) ist auf mitbewilligte Indexanpassungen zurückzuführen.

Mietkosten pro Jahr	CHF	872 584
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	872 584
Zu bewilligender Kredit	CHF	872 584

4.3 **Zu aktualisierende Mietverträge oder Nachträge**

4.3.1 **Bern, Schwarztorstrasse 48**

Seit dem 1. September 2011 mietet der Kanton für die Berner Fachhochschule an der Schwarztorstrasse 48 insgesamt 8148 m² Büro-, Schulungs-, Archiv- und Lagerflächen.

Der Mietvertrag läuft ab dem 1. September 2027 unbefristet, d.h. er ist beidseitig kündbar. Im Anschluss an das kantonale Mietverhältnis ist eine umfassende Sanierung durch die Eigentümerschaft geplant. Aufgrund von Plänen hinsichtlich der Sanierung sowie Mietverhandlungen des Eigentümers mit Dritten für die Zeit danach wurden seitens Nutzer Bedenken geäussert, dass die Mietfläche vor dem Bezug des Campus Bern durch den Vermieter gekündigt werden könnte. Um dem Vermieter die entsprechende Sicherheit zu geben, soll deshalb das Mietverhältnis fest bis zum 31.12.2029 verlängert werden. Anschliessend läuft das Mietverhältnis unbefristet und damit kündbar weiter. Die Mietflächen werden durch die BFH bis zum Bezug des Campus Bern benötigt.

Es wird eine Ausgabenbewilligung für eine Dauer von 5 Jahren, das heisst vom 1. September 2027 bis zum 31. August 2032, beantragt. Die beantragte Kreditdauer berücksichtigt eine zeitliche Reserve für allfällige Verzögerungen im Bauprojekt, was aufgrund der notwendigen PFAS-Sanierung des Baugrunds des Campus Bern aktuell nicht ausgeschlossen werden kann. Sollte der Wegzug vor dem 30. September 2032 erfolgen, würde der Mietvertrag früher gekündigt werden, ohne die ganze Dauer der Ausgabenbewilligung auszuschöpfen.

Gemäss IMBAS von Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro bei einem Mittelwert von CHF 294. Der Nettomietzins für die Schwarztorstrasse 48 liegt bei CHF 219/m² und bewegt sich damit unter den Vergleichswerten.

Mietkosten pro Jahr	CHF	2 120 964
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	2 120 964
Zu bewilligender Kredit	CHF	2 120 964

4.3.2 **Bern, Kasernenstrasse 27**

Seit dem 16. Januar 2006 mietet der Kanton an der Kasernenstrasse 27 in Bern für das Mittelschul- und Berufsbildungsamt 2375 m² Büro- und Lagerflächen im Untergeschoss, im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss und im 5. Obergeschoss.

Die Anmiete an der Kasernenstrasse 27 wird mittelfristig aufgelöst und die Nutzer werden in die kantons-eigene Liegenschaft am Nordring 30 umziehen. Nach aktuellem Planungsstand ist ein Umzug an den Nordring 30 für die Jahre 2030 und/oder 2031 vorgesehen. Bis zu diesem Zeitpunkt muss der Mietvertrag zwingend bestehen bleiben.

Das Mietverhältnis läuft derzeit fest bis zum 31. Januar 2028 und wurde mittels Nachtrags und unter Vorbehalt der Zustimmung des finanzkompetenten Organs bis zum 31. Januar 2033 verlängert. Um die Kündigungsmöglichkeiten flexibler zu gestalten, konnte ein einseitiges Kündigungsrecht zu Gunsten des Kantons per 31. Januar 2032 verhandelt werden. Dieses beinhaltet eine zeitliche Reserve für allfällige Verzögerungen bei der Sanierung des Nordrings. Da der Eigentümer der Kasernenstrasse das Gebäude nach dem festgelegten Auszug des Mittelschul- und Berufsbildungsamts grosszyklisch sanieren und zu Wohneinheiten umnutzen will, ist er nicht bereit, dem Kanton ein zusätzliches Kündigungsrecht per Januar 2031 zu gewähren.

Die Ausgabenbewilligung endet per 30. November 2028 und wird für eine neue Dauer bis zum 31. Januar 2033, für 4 Jahre und 2 Monate, beantragt. Bei einem Umzug vor dem 31. Januar 2033 würde der Mietvertrag entsprechend dem einseitigen Kündigungsrecht früher gekündigt und die beantragte Ausgabenbewilligung nicht ausgeschöpft.

Gemäss IMBAS von Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro bei einem Mittelwert von CHF 231. Der Nettomietzins für die Kaserenstrasse 27 liegt bei CHF 211/m² und bewegt sich damit unterhalb der Vergleichswerte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	546 636
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	546 636
Zu bewilligender Kredit	CHF	546 636

4.3.3 Bern, Wankdorffeldstrasse 102

Seit dem 1. Juni 2006 mietet der Kanton an der Wankdorffeldstrasse 102 in Bern 3000 m² Schulräume sowie diverse kleinere Lagerflächen und Parkplätze. Ursprünglich wurden die Flächen für die Berner Fachhochschule BFH (Weiterbildung Technik und Informatik) genutzt, die Mitte 2022 nach Biel zog. Die Vermieterin sagte einer Fortführung des unbefristeten Mietverhältnisses bis zur Umsetzung der eigenen baulichen Pläne für die Liegenschaft zu, die sich im Entwicklungssperimeter «Quartierstadt Wankdorf» befindet. Seit dem Sommer 2022 werden sämtliche Flächen durch die Gymnasien der Stadt Bern genutzt. Gemäss der aktuellen Schulraumstrategie SEK II für die kantonalen Mittelschulen ist davon ausgehen, dass der Standort mindestens bis Sommer 2030 in Betrieb bleibt. Eine weitere Verlängerung der Anmiete über diesen Zeitpunkt hinaus ist abhängig von der Entwicklung der Schülerzahlen und der Bereitstellung von zusätzlichem Schulraum am Standort Wankdorf City 3.

Im Sammelbeschluss der weiterzuführenden Anmieten 2025 (2024.BVD.3602) wurden die bestehenden Mietverträge der Wankdorffeldstrasse 102 zusammengeführt und bis zum 31. Juli 2029 verlängert. Zu diesem Zeitpunkt wurde davon ausgegangen, dass die Liegenschaft maximal bis zu diesem Datum genutzt werden kann. In der Zwischenzeit wurde während der Ausarbeitung der Nachträge klar, dass eine Nutzung um ein weiteres Jahr möglich wäre, was in den Nachträgen entsprechend berücksichtigt wurde. Die Verträge laufen somit neu fest bis zum 31. Juli 2030 mit der Möglichkeit, den Vertrag per 31. Juli 2029 einseitig zu kündigen.

Die Schülerzahlen an den Berner Gymnasien werden in den kommenden Jahren infolge des demografischen Wandels deutlich ansteigen. Gemäss den vom Mittelschul- und Berufsbildungsamt (MBA) in Auftrag gegebenen Bildungsszenarien (Studie BASS 1) ist bis zum Schuljahr 2027/28 im gesamten Kanton Bern mit einem kurzfristigen zusätzlichen Raumbedarf von insgesamt 63 Klassen zu rechnen. Für die Region Bern bedeutet dies einen Bedarf von 31 zusätzlichen Klassen. Eine Verlängerung der Anmiete an der Wankdorffeldstrasse 102 in Bern bis 31. Juli 2030 ist daher zwingend erforderlich.

Es wird eine Ausgabenbewilligung für eine Dauer von 1 Jahr, das heisst vom 1. August 2029 bis zum 31. Juli 2030, beantragt.

Gemäss IMBAS von Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter Büro bei einem Mittelwert von CHF 263. Der Nettomietzins für die Wankdorffeldstrasse 102 liegt bei CHF 152/m² und bewegt sich damit unter den Vergleichswerten.

Mietkosten pro Jahr	CHF	608 649
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	608 649
Zu bewilligender Kredit	CHF	608 649

4.3.4 Bern, Hallerstrasse 6 (Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss)

Die Räumlichkeiten an der Hallerstrasse 6 mit rund 2820 m² Büro- und Seminarräumlichkeiten werden seit den Achtzigerjahren bzw. seit Anfang 2012 durch die Universität Bern (World Trade Institute WTI und International Space Science Institute) genutzt. Dafür bestehen mehrere Mietverträge und Ausgabenbewilligungen.

In der Liegenschaft Hallerstrasse 6 sind im Untergeschoss verschiedene weitere Nutzer der Universität Bern untergebracht (Osteuropabibliothek, Staatsarchiv usw.). Im Unterschied zu den Obergeschossen, bei denen pro Nutzer ein separater Mietvertrag besteht, um die notwendige Flexibilität zu haben, bildet das Untergeschoss auf Wunsch der Vermieterin trotz mehrerer Nutzer eine vertragliche Einheit, um die Räumlichkeiten bei einem allfälligen Auszug der kantonalen Nutzer wieder gesamtheitlich vermieten zu können. Für die Untergeschosse wird deshalb eine separate Ausgabenbewilligung beantragt (Ziff. 4.3.5).

Im Objekt soll auf Wunsch des Nutzers die Beleuchtung umfassend erneuert und den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Der Vermieter hat sich bereit erklärt, diese Investition zu übernehmen. Im Gegenzug soll der Mietvertrag an eine neue feste Laufzeit gebunden werden, um die Investition und deren Amortisation abzusichern. 2024 wurde im Zuge der Verhandlungen vereinbart, dass der Mietvertrag, vorbehältlich der Genehmigung durch das finanzkompetente Organ, um bis 10 Jahre, d.h. bis 2034, verlängert werden kann.

An der Hallerstrasse 6 sind mit dem International Space Science Institute (ISSI) und dem World Trade Institute (WTI) zwei internationale Kooperationen der Universität Bern untergebracht. Diese stellen für die Universität Bern wichtige Institute bezüglich des Images dar. Zusätzlich befindet sich in der Liegenschaft die Schweizerische Osteuropabibliothek (SOB) als Teil der Osteuropa Studien Bern-Fribourg. Die Liegenschaft ist für die Nutzungen aufgrund ihrer Lage und Struktur hervorragend geeignet. Entsprechend soll sie bis auf unbestimmte Zeit weiter genutzt werden.

Die bestehende Ausgabenbewilligung ist bis zum 31. Juli 2029 gültig. Im Anschluss an diese wird eine neue Ausgabenbewilligung für eine Dauer von 5 Jahren, das heisst vom 1. August 2029 bis zum 31. Juli 2034, beantragt.

Gemäss IMBAS von Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter ausgebauter Bürofläche bei einem Mittelwert von CHF 285 bis 305. Der Nettomietzins für die Hallerstrasse 6 liegt bei CHF 305/m² und bewegt sich damit im Rahmen der Vergleichswerte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	940 728
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	940 728
Zu bewilligender Kredit	CHF	940 728

4.3.5 Bern, Hallerstrasse 6 (1. und 2. Untergeschoss)

In Gehdistanz zu den kantonseigenen Universitätsgebäuden werden an der Hallerstrasse 6 seit dem 1. Januar 2007 Gewerbeflächen von insgesamt 2293 m² angemietet. Die Räumlichkeiten im 1. bis 3. Untergeschoss 6, die sich teilweise auf dem Grundstück der Hallerstrasse 8 befinden, werden hauptsächlich durch die schweizerische Osteuropabibliothek SOB als öffentlich zugängliche Teilbibliothek der Universitätsbibliothek Bern genutzt. Daneben werden dort seit 2014 auch dem Staatsarchiv, der Musikbibliothek der Hochschule der Künste sowie der Schweizerischen Theatersammlung Lagerflächen zur Verfügung gestellt. Dem Staatsarchiv wurden im Aussendepot II in Köniz zusätzliche Flächen zur Verfügung gestellt, weil die Kapazitäten an den Standorten Falkenplatz 4 und Hallerstrasse 6 nur noch bis Ende 2021 ausreichten. Es hat sich allerdings gezeigt, dass der Bedarf des Staatsarchivs massiv höher ist, als

ursprünglich angenommen (15 000 statt 9 000 Laufmeter Akten). Deshalb dient das Aussendepot II primär zur Deckung des Mehrbedarfs.

In der Liegenschaft Hallerstrasse 6 sind verschiedene weitere Nutzer der Universität Bern untergebracht (World Trade Institute; International Space Science Institute; Institut für Europa- und Wirtschaftsvölkerrecht, vgl. Ziff. 4.3.4). Der Kanton ist daran interessiert, pro Nutzer einen separaten Mietvertrag zu haben, um die notwendige Flexibilität zu haben. Nur das Untergeschoss bildet auf Wunsch der Vermieterin trotz mehrerer Nutzer eine vertragliche Einheit, um die Räumlichkeiten bei einem allfälligen Auszug der kantonalen Nutzer wieder gesamtheitlich vermieten zu können. Es wird deshalb dafür eine separate Ausgabenbewilligung beantragt (Ziffer 4.3.4).

Im Objekt soll auf Wunsch des Nutzers die Beleuchtung umfassend erneuert und den heutigen Bedürfnissen angepasst werden. Der Vermieter hat sich bereit erklärt, diese Investition zu übernehmen. Im Gegenzug soll der Mietvertrag an eine neue feste Laufzeit gebunden werden, um die Investition und deren Amortisation abzusichern. 2024 wurde im Zuge der Verhandlungen vereinbart, dass der Mietvertrag vorbehältlich der Genehmigung durch das finanzkompetente Organ, um bis 10 Jahre, d.h. bis 2034, verlängert werden könne.

Die Liegenschaft ist für die Nutzungen aufgrund ihrer Lage und Struktur hervorragend geeignet. Entsprechend soll sie bis auf unbestimmte Zeit weiter genutzt werden.

Die bestehende Ausgabenbewilligung ist bis zum 31. Juli 2029 gültig. Es wird eine neue Ausgabenbewilligung für eine Dauer von 5 Jahren, das heisst vom 1. August 2029 bis zum 31. Juli 2034, beantragt.

Gemäss IMBAS von Fahrländer Partner (Stand 30.06.2025) liegt für ein Objekt in dieser Region der Nettomietpreis pro Quadratmeter Bürofläche im Roh- bzw. Edelrohbau bei einem Mittelwert von CHF 244 (inkl. Lageranteil). Der Nettomietzins für die Hallerstrasse 6 für ausgebauten Lager- und Archivflächen liegt bei CHF 112 pro Quadratmeter und bewegt sich damit unter den Vergleichswerten für Büroflächen. Der Mietzins ist gerechtfertigt.

Mietkosten pro Jahr	CHF	311 056
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	311 056
Zu bewilligender Kredit	CHF	311 056

4.4 Neu zu befristende Ausgabenbewilligungen

Im vorliegenden Sammelbeschluss sind keine bisher unbefristeten Ausgabenbewilligungen zu befristen.

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

5.1 Kostenübersicht

Standort	Nutzer	Gesamtkosten p/a	
1 Bernstrasse 100a, Bern	Kantonspolizei (SID)	CHF	344 316
2 Aarbergstrasse 3, Nidau	EMSp (BKD)	CHF	376 756
3 Schlüsselmattenweg 23, Spiez	Mittelschul- und Berufsbildungsamt (BKD)	CHF	1 176 048
4 Schwarztorstrasse 31, Bern	Amt für Kultur (BKD)	CHF	358 961
5 Effingerstrasse 12, Bern	AKVB (BKD)	CHF	238 331
6 Gesellschaftsstrasse 47, Bern	Universität (BKD)	CHF	255 740
7 Brunnadernstrasse 42, Bern	Kantonspolizei (SID)	CHF	381 084
8 Weltpoststrasse 5, Bern	KESB (DIJ)	CHF	284 297

9	Freiburgstrasse 3, Bern	IFIK, ZMK, ARTORG, Uni Bern (BKD)	CHF	1 991 290
10	Südbahnhofstrasse 14d, Bern	Amt für Justizvollzug (SID)	CHF	591 978
11	Laupenstrasse 19, Bern	Berner Fachhochschule (BKD)	CHF	211 730
12	Effingerstr. 47/Haslerstr. 30, Bern	Berner Fachhochschule (BKD)	CHF	291 624
13	Alpeneggstrasse 22, Bern	Universität (BKD)	CHF	303 192
14	Chemin des Lovières 4, Tramelan	Mittelschul- und Berufsbildungsamt (BKD)	CHF	311 932
15	Ländtestrasse 20, Biel	KAPO (SID), STAWA (DIJ)	CHF	411 688
16	Alexander-Schönistrasse 40, Biel	Kantonspolizei (SID)	CHF	295 114
17	Bahnhofstrasse 50, Biel	AKVB (BKD)	CHF	204 204
18	Pestalozzistrasse 17/Jungfraustrasse 23 und 27, Burgdorf	Gymnasium Burgdorf (BKD)	CHF	872 584
19	Schwarztorstrasse 48, Bern	Berner Fachhochschule (BKD)	CHF	2 120 964
20	Kasernenstrasse 27, Bern	Mittelschul- und Berufsbildungsamt (BKD)	CHF	546 636
21	Wankdorffeldstrasse 102, Bern	Berner Fachhochschule (BKD)	CHF	608 649
22	Hallerstrasse 6 (EG-3.OG), Bern	Universität (BKD)	CHF	940 728
23	Hallerstrasse 6 (1.+2. UG), Bern	Universität (BKD)	CHF	311 056

5.2 Finanzierung

Es handelt sich um Verpflichtungskredite gemäss Art. 32 FHG, die im Budget und in der Finanzplanung der Bau- und Verkehrsdirektion eingestellt sind und gemäss den Angaben in den Ziffern 3 und 5 des Beschlusses abgelöst werden.

6. Finanzkompetenz

Kredite, die wiederkehrende Ausgaben von mehr als CHF 400 000 pro Jahr betreffen, unterliegen der fakultativen Volksabstimmung. Dies betrifft die Verpflichtungskredite gemäss den Ziffern 4.1.3, 4.2.2, 4.2.3, 4.2.8, 4.2.11, 4.3.1, 4.3.2, 4.3.3 und 4.3.4 des vorliegenden Sammelbeschlusses. Der Sammelbeschluss ist daher im Amtsblatt des Kantons Bern zu veröffentlichen.

7. Alternativen und Folgen eines Verzichts

Ohne rechtzeitige periodische Verlängerung und Erneuerung der Ausgabenbewilligungen für bestehende Anmieten könnten die notwendigen Räumlichkeiten für die Kantonsverwaltung nicht planmässig bereitgestellt und mit der notwendigen Zuverlässigkeit gesichert werden.

Würde auf die Erneuerung der Ausgabenbewilligungen für die Mietverhältnisse mit vertraglichen Verlängerungsoptionen verzichtet, könnten die Optionen auf weitere feste Mietdauern nicht rechtzeitig genutzt werden. Diesfalls würden die Verträge zwar unbefristet weiterlaufen, wären aber für beide Parteien kündbar. Der Kanton hat grundsätzlich ein grosses Interesse daran, bestehende und bewährte Anmietstandorte langfristig zu sichern.

8. Antrag

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

Beilagen

– Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilagen für die BaK

– Übersichtstabelle Mietverträge