



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 29. November 2023
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2023.BVD.4235
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Zu erneuernde Ausgabenbewilligungen für die Weiterführung bestehender kantonaler Anmieten in der Ausgabenkompetenz des Grossen Rates; Sammelbeschluss 2024 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	Mietobjekte mit Verlängerungsoptionen oder automatischer Verlängerung	6
4.3	Zu aktualisierende Mietverträge oder Nachträge	9
4.4	Neu zu befristende Ausgabenbewilligungen	10
5.	Auswirkungen auf Finanzen, Organisation, Personal, IT und Raum	11
5.1	Kostenübersicht	11
5.2	Finanzierung	11
6.	Finanzkompetenz	11
7.	Alternativen und Folgen eines Verzichts	11
8.	Antrag	12

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 10 Kreditanträgen werden dem Grossen Rat diejenigen kantonalen Anmieten unterbreitet, für die ab dem Jahr 2024 sowie 2025 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 332 Standorte mit insgesamt 574 Anmietverträgen.

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 im Normalfall 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. Die mietrechtlichen Möglichkeiten zur Senkung von Mietzinsen werden konsequent genutzt. Bei der Prüfung der Marktkonformität wird insbesondere auf die Marktbeurteilung von Wüest Partner AG zurückgegriffen. Seit 2021 steht dem Amt für Grundstücke und Gebäude ausserdem der Zugriff auf ein weiteres Tool zur Verfügung, das «IMBAS» von Fahrländer Partner. Das Immobilien-Monitoring von Wüest Partner AG wie auch das «IMBAS» von Fahrländer Partner gelten als in der Branche anerkannte und bewährte Vergleichsinstrumente.

Bei Fortsetzung eines bestehenden Mietvertrages infolge Einlösung einer Option erfolgt ein Abgleich, ob die Marktkonformität in Anbetracht der Marktbeurteilung von Wüest Partner AG weiterhin gegeben ist. Bei neu verhandelten Mietbedingungen erfolgt zudem eine umfangreiche Überprüfung unter Berücksichtigung beider zur Verfügung stehender Vergleichsinstrumente.

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 2024 oder 2025 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 2024 bzw. 2025 aus. Die Standorte sollen beibehalten und die entsprechenden Ausgabenbewilligungen deshalb verlängert werden.

4.1.1 Bern, Morillonstrasse 79

Die medizinische Fakultät der Universität Bern nutzt seit dem 16. September 2018 für die Ausbildung von Masterstudierenden der Humanmedizin 2 380 m² Schulraum, Aussenaufenthaltsfläche und Parkplätze im ehemaligen Zieglerspital («Renferhaus») an der Morillonstrasse 79.

Der Mietvertrag mit der Stadt Bern ist bis zum 31. Dezember 2025 befristet. Entgegen den ursprünglichen Plänen der Stadt Bern wird diese ab 2026 keinen eigenen Bedarf am Gebäude haben. Dadurch konnte im Sinne einer partnerschaftlichen Lösung im gegenseitigen Interesse eine Fortführung des Mietverhältnisses um 5 Jahre ab 1. Januar 2026 bis 31. Dezember 2030 vereinbart werden, vorbehältlich der Zustimmung durch das finanzkompetente Organ.

Es ist dem Kanton zum heutigen Zeitpunkt nicht möglich, für diese Nutzung adäquate Ersatzflächen im Eigentum zur Verfügung zu stellen. Mittelfristig ist die Zusammenführung in kantonseigenen Räumen in Planung. Da es sich für die Stadt Bern um eine Zwischennutzung handelt, erfolgt die Vermietung zu einer Kosten- und nicht einer üblichen Marktmiete. Der aktuelle Mietzins wurde von der Stadt ohne genaue Erfahrungswerte betreffend Betriebs-/Unterhaltskosten festgesetzt, da der vorherige Spitalbetrieb dafür nur bedingt als Referenz dienen konnte. Es hat sich jedoch herausgestellt, dass die tatsächlichen Kosten erheblich höher sind, als angenommen und durch den Mietzins nicht gedeckt sind. Für die Fortführung des Mietverhältnisses wurde deshalb der Nettomietzins den effektiv anfallenden Unterhalts-, die Nebenkostenpauschale den effektiv anfallenden Betriebskosten angepasst. Der vereinbarte Nettomietzins von CHF 214 200 pro Jahr entspricht CHF 90/m² (bisher CHF 63/m²). Für ein vergleichbares Ersatzobjekt in der Stadt Bern müsste der Kanton gestützt auf Vergleichswerte von Anmietliegenschaften an ähnlicher Lage schätzungsweise mit mindestens den doppelten Nettomietkosten kalkulieren. Die pauschalisierten Heiz- und Betriebskosten von CHF 147 560 pro Jahr (bisher CHF 87 000 pro Jahr) stützen sich auf den durchschnittlichen Verbrauch der vergangenen Jahre.

Obwohl der Bruttomietzins dadurch von CHF 237 000 auf CHF 361 000 steigt, handelt es sich nach wie vor um einen äusserst günstigen Mietzins.

Um die Räumlichkeiten mittelfristig zu sichern, soll der Mietvertrag um weitere fünf Jahre, bis zum 31. Dezember 2030, verlängert werden. Die Ausgabenbewilligung ist befristet bis zum 31. Dezember 2025 und soll analog der geplanten Mietdauer bis zum 31. Dezember 2030 erneuert werden.

Mietkosten pro Jahr	CHF	361 760
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	361 760
Zu bewilligender Kredit	CHF	361 760

4.1.2 **Biel, Salzhausstrasse 21**

Die Räumlichkeiten an der Salzhausstrasse 21 mit einer Fläche von 2 766 m² werden seit dem 1. September 2009 durch die Schule für Gestaltung Bern und Biel (SfGBB) zu Schulzwecken genutzt. Die laufende Ausgabenbewilligung ist befristet bis zum 31. August 2024. Mit Ablauf der festen Vertragsdauer läuft das Mietverhältnis unbefristet weiter, mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten.

Der Standort Bern der SfGBB wird 2024 in den Bernapark nach Deisswil umziehen. Der Standort Biel hat regionalpolitisch und strategisch eine hohe Relevanz, da er das französischsprachige Angebot der gestalterischen Berufe für Lernende aus dem Berner Jura und der frankofonen Bevölkerung von Biel beinhaltet. Zudem verzeichnet er stark steigende Schülerzahlen. Wurden im Jahr 2009 109 Lernende in zwei Lernangeboten am Standort Biel unterrichtet, werden 2025 rund 184 Lernende erwartet, die ein Angebot aus fünf Bildungsgängen zur Auswahl haben. Dies entspricht einem Anstieg von 70% seit der Eröffnung des Standorts Biel. Auch eine alternative Anmiete ist nicht realisierbar. Deshalb soll eine Verlängerung des Mietverhältnisses an der Salzhausstrasse 21 um weitere 5 Jahre bis zum 31. August 2029 verhandelt werden. Der Standort ist aufgrund seiner unmittelbaren Nähe zur Salzhausstrasse 18, in der sich ebenfalls Schulräume der SfGBB befinden, ideal (vgl. unten Ziff. 4.2.3).

Die Ausgabenbewilligung läuft mit Ablauf der festen Vertragsdauer per 31. August 2024 aus und soll daher entsprechend um eine Laufzeit von fünf Jahren bis zum 31. August 2029 verlängert werden.

Der Nettomietzins von CHF 170/m², CHF 471 504 pro Jahr, liegt gemäss Immo-Monitoring 2023/2 der Firma Wüest Partner AG sowie dem Vergleichstool IMBAS der Firma Fahrländer Partner im unteren Preissegment für den Standort Biel. Aus finanziellen Gründen besteht für den Kanton keine Veranlassung, Raumalternativen zu prüfen.

Mietkosten pro Jahr	CHF	526 824
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	526 824
Zu bewilligender Kredit	CHF	526 824

4.1.3 **Biel, Zentralstrasse 62–66**

Das Berufsberatungs- und Informationszentrum (BIZ) nutzt an der Zentralstrasse 62–66 seit dem 1. September 2009 Büro- und Schulungsräumlichkeiten von insgesamt 1 747 m². Per 1. Januar 2014 wurde zusätzlich ein Lager zu 73 m² angemietet.

Die zentrale Lage, fünf Minuten zu Fuss vom Bieler Bahnhof, hat sich bewährt. Durch das nahegelegene Kongresshausparking wird ebenfalls eine ideale Anreise mit dem Auto gewährleistet. Das BIZ in Biel erfüllt als die grösste, zweisprachige Einheit in der Schweiz einen bedeutenden Zweck. Die Anmiete soll aus den genannten Gründen definitiv beibehalten werden. Die Bereitstellung der notwendigen Fläche in einer Eigentumsliegenschaft des Kantons Bern ist zudem mangels verfügbaren Möglichkeiten in der Stadt Biel nicht möglich.

Der aktuelle Mietvertrag hat eine feste Dauer bis zum 31. August 2024. Danach laufen die Mietverträge unbefristet weiter und können mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf jedes Monatsende gekündigt werden. Um das Mietverhältnis mittelfristig zu sichern, soll der Mietvertrag mit einer festen Vertragsdauer von weiteren fünf Jahren, bis zum 31. August 2029 verlängert werden.

Die Ausgabenbewilligung ist befristet bis zum 31. August 2024 und soll analog der geplanten Mietdauer bis zum 31. August 2029 verlängert werden.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2023/2 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Mietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 190 (Medianobjekt 50 %). Der Mietzins an der Zentralstrasse 62–66 liegt bei CHF 170 pro Quadratmeter und bewegt sich damit im unteren Segment der Vergleichswerte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	346 488
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	346 488
Zu bewilligender Kredit	CHF	346 488

4.2 Mietobjekte 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, Finkenhubelweg 11

Am Finkenhubelweg 11 werden 1 154 m² Bürofläche für das Departement Gesundheit der Berner Fachhochschule (BFH) angemietet. Das Gebäude wird als Übergangslösung bis zum geplanten Bezug des Campus Bern im Jahr 2029 benötigt.

Das Departement Gesundheit der BFH belegt in Bern Flächen in den umliegenden Anmietobjekten Stadtbachstrasse 64, Lindenrain 4 und Murtenstrasse 10. Betrieblich und organisatorisch ist der Umzug in ein alternatives Provisorium vor dem Bezug des Campus nicht sinnvoll.

Der Mietvertrag kann frühestens auf den 30. September 2026 gekündigt werden. Es besteht eine Option, den Mietvertrag für die Laufzeit vom 1. Oktober 2026 bis zum 30. September 2031 zu verlängern. Diese Option muss bis zum 31. März 2025 eingelöst werden, andernfalls läuft das Mietverhältnis mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten unbefristet weiter. Unbefristete Mietverhältnisse sind dem hypothekarischen Referenzzinssatz unterworfen, was im aktuellen Zinsumfeld zu einer überdurchschnittlichen Mietkostenteuerung führen kann. Aus diesem Blickwinkel erscheint die Ausübung der Option wirtschaftlich sinnvoll. Gleichzeitig muss der Kanton das Mietverhältnis jedoch beenden können, sobald das Departement Gesundheit der BFH in den neuen Campus einzieht. Das genaue Bezugsdatum ist bei einem Grossprojekt wie dem Bau des Campus nur schwer genau vorhersagbar und hängt von verschiedenen Faktoren ab. Der Kanton beabsichtigt deshalb, die Option zur Verlängerung des Mietverhältnisses um 5 Jahre nur auszuüben, falls die Vermieterin dem Kanton ein einseitiges Gestaltungsrecht, z.B. eine jährliche Kündigungsmöglichkeit, einräumt.

Ergänzend mietet der Kanton für die Berner Fachhochschule am Finkenhubelweg 11 einen Schulungsraum (Atelier) sowie einen Parkplatz. Diese Objekte wurden bisher als separate Anmieten geführt, da ein betrieblicher Zusammenhang zur Hauptnutzung in der Anmietliegenschaft Murtenstrasse 10 besteht. Die Nettomietkosten von CHF 25 902 für die beiden Objekte werden vorliegend mitbeantragt. Die Beendigung der beiden Mietverhältnisse erfolgt ebenfalls bei Bezug des Campus Bern.

Der Nettomietzins beträgt CHF 253 068 (CHF 220 m²/Jahr). Der Mietzins entspricht gemäss Immo-Monitoring 2023/2 der Firma Wüest Partner AG sowie dem Vergleichstool IMBAS der Firma Fahrländer Partner einem Orts- und Quartierüblichen Mietzins für das Länggasse-Quartier.

Die Ausgabebewilligung ist analog der festen Vertragsdauer bis zum 30. September 2026 befristet. Sie soll für die unbefristete oder die befristete Fortführung des Mietverhältnisses bis zum 30. September 2031 verlängert werden.

Mietkosten pro Jahr	CHF	311 712
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	311 712
Zu bewilligender Kredit	CHF	311 712

4.2.2 Köniz, Bläuackerstrasse 1

Seit dem 1. August 2001 mietet der Kanton 881 m² Schulräume für die BFF Berufsbildung an der Bläuackerstrasse 1 in Köniz an. Seit dem 1. Februar 2016 werden zusätzlich 1 169 m² Büro- und Schulungsflächen als Ersatz für den Standort Lorrainestrasse 31 und für zusätzliche Klassen der berufsvorbereitenden Schuljahre Integration angemietet.

Der Standort hat sich für den klassischen Schulbetrieb bewährt und soll beibehalten werden. In kantons-eigenen Liegenschaften sind zurzeit keine Räume verfügbar. Bis zur langfristigen Konzentration der BFF in kantons-eigenen Gebäuden, die anfangs der 2030er Jahre geplant ist, sollen daher die Anmiete an der Bläuackerstrasse für die BFF weitergemietet werden.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2023/2 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Mietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 200. Der Mietzins an Bläuackerstrasse 1 liegt bei CHF 150 pro Quadratmeter und bewegt sich damit unter den Vergleichswerten.

Die Ausgabenbewilligung läuft bis zum 31. Januar 2026. Es besteht eine Option zur Verlängerung der Mietverhältnisse um weitere 5 Jahre bis zum 31. Januar 2031. Die Option ist bis zum 31. Januar 2025 auszuüben.

Die Ausgabenbewilligung soll daher für eine Dauer von 5 Jahren, das heisst vom 1. Februar 2026 bis 31. Januar 2031, verlängert werden.

Mietkosten pro Jahr	CHF	331 716
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	331 716
Zu bewilligender Kredit	CHF	331 716

4.2.3 Biel, Salzhausstrasse 18

Ergänzend zur Anmiete an der Salzhausstrasse 21 (vgl. oben Ziff. 4.1.2) mietet der Kanton für die Schule für Gestaltung (SfGGB) seit dem 1. August 2011 im benachbarten Gebäude an der Salzhausstrasse 18 eine Fläche von 1 760 m². Im gleichen Gebäude ist auch das Berufsbildungszentrum (BBZ) auf einer Fläche von 6 618 m² untergebracht. Abgedeckt werden Angebote der Berufsfachschule, der technischen Fachschule, der Berufsmaturität sowie Brückenangebote.

Für die beiden Nutzungen im Gebäude wurden separate Mietverträge mit einer Laufzeit von jeweils 15 Jahren bis zum 31. Juli 2026 geschlossen. Beide Mietverträge laufen anschliessend unbefristet weiter, sofern der Kanton nicht eine Option zur Verlängerung um jeweils 5 Jahre bis zum 31. Juli 2031 auslöst. Die Ausgabebewilligung endet mit der festen Vertragsdauer per 31. Juli 2026.

Der Raumbedarf ist unverändert gegeben. Die Nähe zur benachbarten Salzhausstrasse 21 ist für die SfGBB ideal und der Bahnhof Biel ist in wenigen Fussminuten erreichbar. Die Verlängerungsoptionen sollen deshalb eingelöst werden wozu eine gemeinsame Ausgabenbewilligung beantragt wird.

Die Nettomietkosten inkl. Teuerung betragen CHF 464 229 resp. brutto CHF 490 629 inkl. Nebenkosten für die SfGBB sowie CHF 1 686 526 netto inkl. Teuerung resp. brutto CHF 1 785 526 inkl. Nebenkosten für das BBZ. Der Nettomietzins beträgt CHF 264/m² resp. CHF 255/m² und trägt dem vermietetseitigen Ausbau für die Schulnutzungen Rechnung. Wegen der generell hohen Ausbaukosten werden Unterrichtsräume bei längerer Mietdauer wirtschaftlicher, weshalb die Mietverhältnisse über 20 bis 25 Jahre betrieben werden sollen. Mittel- bis langfristig wird eine Unterbringung in kantonseigenen Liegenschaften geprüft.

Beantragt wird eine neue Ausgabebewilligung in Höhe von insgesamt CHF 2 276 155 für eine Dauer von 1. August 2026 bis 31. Juli 2031.

Mietkosten pro Jahr	CHF	2 276 155
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	2 276 155
Zu bewilligender Kredit	CHF	2 276 155

4.2.4 Thun, Scheibenstrasse 3

Seit dem 1. Mai 2010 sind das Regierungsstatthalteramt sowie das Zivilstandsamt Oberland West und das Ausweiszentrum Thun des Amtes für Bevölkerungsdienste (ABEV) an der Scheibenstrasse 3 in Thun auf 2 150 m² untergebracht. Zudem werden seit dem 1. Dezember 2010 bzw. 1. Juli 2012 vier Parkplätze gemietet. Es ist eine feste Mietdauer bis zum 30. April 2025 vereinbart. Die vertragliche Verlängerungsoption um 5 Jahre ist bis am 30. April 2024 auszulösen. Die Ausgabebewilligung ist analog der Mietlaufzeit befristet.

Der Standort ist ideal, wird seitens Nutzer sowie auch Kundschaft sehr geschätzt und soll für mindesten fünf weitere Jahre gesichert werden. Es gibt keine Alternative zu gleichen Preiskonditionen und mit ebenso guter Standortqualität. Die Räumlichkeiten sind mit ÖV und Individualverkehr gut zu erreichen und wurden durch den Eigentümer nutzungsspezifisch ausgebaut. Der Mieterausbau wurde durch den Eigentümer vorfinanziert und ist seit Ende April 2020 amortisiert.

Gemäss dem Immo-Monitoring 2023/2 der Firma Wüest Partner AG liegt für ein Objekt an dieser Lage der Mietpreis pro Quadratmeter Büro in einem Mittelwert von CHF 230. Der Mietzins an der Scheibenstrasse 3 liegt bei CHF 172 pro Quadratmeter und bewegt sich damit weit unter den Vergleichswerten. Da sich über mehrere Jahre gezeigt hat, dass die Akontozahlungen der Nebenkosten bisher zu niedrig angesetzt waren, werden diese an die effektiven Verbrauchskosten angepasst.

Die Ausgabenbewilligung soll für eine Dauer von 5 Jahren, vom 1. Mai 2025 bis 30. April 2030, verlängert werden.

Mietkosten pro Jahr	CHF	459 015
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	459 015
Zu bewilligender Kredit	CHF	459 015

4.2.5 **Biel, Aarbergstrasse 46**

Im Swiss Innovation Park an der Aarbergstrasse 46 wird seit 1. Juli 2022 eine Fläche von 1 260 m² für den Bachelorstudiengang Informatik BSc der Berner Fachhochschule (BFH) angemietet.

Im Zuge der Konzentration der BFH sollen die Bachelor- und Masterstudiengänge der technischen Disziplinen im neuen Campus in Biel zusammengeführt werden. Der Mietvertrag für die Unterbringung des BSc über 1 260 m² ist befristet bis zum 30. Juni 2025, mit der Option für eine einmalige Verlängerung um ein Jahr bis 30. Juni 2026. Der Räume werden bis zur Fertigstellung des Campus Biel/Bienne, voraussichtlich 2027/28, benötigt. Es wird daher eine kündbare Verlängerung des Mietverhältnisses zu den aktuellen Bedingungen bis maximal zum Bezug des Campus angestrebt, weil für eine kurze Übergangszeit keine geeignete Raumalternativen geschaffen werden können. Das verlängerte Mietverhältnis soll mindestens jährlich kündbar fortgeführt werden. Der jährliche Mietzins (inkl. Nebenkosten und MWST) liegt mit CHF 212 400 deutlich unter der Marktmiete gemäss Immo-Monitoring 2023/2 der Firma Wüest Partner AG sowie dem Vergleichstool IMBAS der Firma Fahrländer Partner.

Die aktuelle Ausgabenbewilligung ist befristet bis zum 30. Juni 2025 und soll um 5 Jahre bis zum 30. Juni 2030 verlängert werden.

Mietkosten pro Jahr	CHF	212 400
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	212 400
Zu bewilligender Kredit	CHF	212 400

4.3 **Zu aktualisierende Mietverträge oder Nachträge**

4.3.1 **Münsingen, Schwand**

Der Kanton Bern mietet auf dem Areal Schwand in Münsingen Flächen für verschiedene Organisationseinheiten der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion WEU an. Sämtliche Mietverhältnisse befinden sich in einer unbefristeten Mietdauer mit Kündigungsfristen zwischen drei bis zwölf Monaten. Mittelfristig sollen die Anmieten auf dem Schwand nicht weitergeführt werden. Aufgrund einer konkursamtlichen Versteigerung des Baurechts im Dezember 2022 kam es zu einem Wechsel des Vermieters. Die bestehenden Mietverträge werden mit dem neuen Vermieter im Sinne einer Übergangslösung bis zum Wegzug der Einheiten fortgeführt.

Die Mietverträge betreffend das Amt für Landwirtschaft und Natur (LANAT) und das Amt für Wald und Naturgefahren (AWN) bleiben bestehen und werden nur im Rahmen der bestehenden vertraglichen bzw. mietrechtlichen Möglichkeiten angepasst. Zur Sicherung der Flächen während der Übergangslösung werden ab 1. August 2024 neue Mietverträge mit einer festen Vertragsdauer von fünf Jahren bis zum 31. Juli 2029 abgeschlossen. Da die aktuelle Ausgabenbewilligung nur noch bis 2027 läuft, muss die Ausgabenbewilligung schon jetzt erneuert werden, da sich der Kanton über 5 Jahre verpflichtet. Die Marktüblichkeit des Mietzinses kann aufgrund der fehlender Vergleichsdaten wegen der abgeschiedenen Lage des Standorts kaum beurteilt werden. Gemäss Auswertung des Vergleichstools IMBAS von Fahrländer und Partner resultiert für den nahe gelegenen Standort Münsingen, der erheblich besser erschlossen ist als der Schwand, ein durchschnittlicher Quadratmeterzins von CHF 220. Für den Standort Schwand ist folglich eher von einem «marktüblichen» Mietzins von CHF 170-190 auszugehen. Somit können die Nettomieten als äusserst tief betrachtet werden.

Die Mietverträge betreffend zwei weiterer Nutzer auf dem Areal, den Staatsforstbetrieb (SFB) und das Inforama, mussten aufgrund von Eigenbedarf des Vermieters an den bestehenden Flächen des SFB

grundlegend neu verhandelt werden. Auch die Parkplatzsituation wurde bereinigt. Den Kredit dafür hat der Regierungsrat im November 2023 separat genehmigt (2023.BVD.3609), da es sich nicht um die Weiterführung bestehender Anmieten handelte.

Mietkosten pro Jahr	CHF	465 980
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	465 980
Zu bewilligender Kredit	CHF	465 980

4.4 Neu zu befristende Ausgabenbewilligungen

4.4.1 Bern, Wankdorffeldstrasse 102

Der Kanton Bern mietet an der Wankdorffeldstrasse 102 Schulräumlichkeiten. Die Berner Fachhochschule BFH (Weiterbildung Technik und Informatik), die dort untergebracht war, zog Mitte 2022 nach Biel. Der Vermieterin sagte einer Fortführung des unbefristeten Mietverhältnisses bis zur Umsetzung der eigenen baulichen Pläne für die Liegenschaft, die sich im Entwicklungsparameter «Quartierstadt Wankdorf» befindet, zu. Die Unterrichtsräume werden deshalb seit dem Schuljahr 2022/23 als befristete Übergangslösung durch die Berner Gymnasien genutzt, bis diese den Businesspark Liebefeld beziehen können.

Die Umsetzung der baulichen Massnahmen im Wankdorf verzögern sich nun bis mindestens 2026, weil erforderliche Planungsinstrumente (ZPP, Überbauungsordnung etc.) einer Volksabstimmung bedürfen. Aus diesem Grund sollen die Räume an der Wankdorffeldstrasse 102 als Wechselstellung während der Sanierung des Hauptgebäudes des Gymnasiums Hofwil möglichst lange weiter genutzt werden.

Für die entsprechenden Mietkosten besteht eine altrechtliche, unbefristete Ausgabenbewilligung aus dem Jahr 2006. Da nach aktuellem Recht Ausgabenbewilligungen für wiederkehrende Ausgaben in der Regel zu befristen sind, soll diese für die restliche Dauer der Anmiete bis zum 31. Juli 2027 befristet werden (Art. 39 FHav).

Mietkosten pro Jahr	CHF	516 372
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	516 372
Zu bewilligender Kredit	CHF	516 372

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

5.1 Kostenübersicht

	Standort	Nutzer	Gesamtkosten p/a	
1	Morillonstrasse 79	Universität (BKD)	CHF	361 760
2	Salzhausstrasse 21	Schule für Gestaltung (BKD)	CHF	526 824
3	Zentralstrasse 62 – 66	Berufsbildungszentrum Biel (BKD)	CHF	346 488
4	Finkenhübelweg 11	Berner Fachhochschule (BKD)	CHF	311 712
5	Bläuackerstrasse 1	Mittelschul- und Berufsbildung, BFF (BKD)	CHF	331 716
6	Salzhausstrasse 18	Schule für Gestaltung und BBZ (BKD)	CHF	2 276 155
7	Scheibenstrasse 3	Diverse Nutzer (DIJ, SID)	CHF	459 015
8	Aarbergstrasse 46	Berner Fachhochschule (BKD)	CHF	212 400
9	Schwand, Münsingen	Amt für Landwirtschaft und Natur/Amt für Wald und Naturgefahren (WEU)	CHF	465 980
10	Wankdorffeldstr. 102	Mittelschul- und Berufsbildung, Gymnasium (BKD)	CHF	516 372

5.2 Finanzierung

Es handelt sich um Verpflichtungskredite gemäss Art. 32 FHG, die im Budget und in der Finanzplanung der BVD 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 4.1.2, 4.2.3, 4.2.4, 4.3.1 und 4.4.1 des vorliegenden Vortrags. 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