

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 27. November 2019
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: 2019.BVE.11045
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Zu erneuernde Ausgabenbewilligungen für die Weiterführung bestehender kantonaler Anmieten in der Ausgabenkompetenz des Grossen Rates; Sammelbeschluss 2020 für Verpflichtungskredite

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	3
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	3
3.1	Ausgangslage	3
3.2	Befristung der Ausgabenbewilligungen / unbefristete Mietverträge	3
3.3	Teuerungsbedingte und einseitig durch die Vermieterin festlegbare Mehrkosten	4
3.4	Zusammenfassung von Ausgabenbeschlüssen	4
3.5	Angaben zu den einzelnen Mietverhältnissen	4
3.6	Marktüblichkeit	4
3.7	Kurzfristige Ablösungen oder Nutzungsänderungen	4
4	Zu den einzelnen Kreditanträgen	5
4.1	Mietobjekte mit auslaufenden Ausgabenbewilligungen	5
4.1.1	Bern, Zikadenweg 35 a+b	5
4.1.2	Moutier, Rue Centrale 33	6
4.1.3	Bern, Münstergasse 45/47	7
4.2	Anmietobjekte mit Verlängerungsoptionen oder automatischer Verlängerung	7
4.2.1	Tramelan, Chemin des Lovières 4	7
4.2.2	Burgdorf, Zähringerstrasse 15	8
4.3	Zu aktualisierende Mietverträge oder Nachträge	9
4.3.1	Bern, Weltpoststrasse 5	9



4.3.2	Bern, Effingerstrasse 34	9
4.4	Zu befristende Ausgabenbewilligungen	10
4.4.1	Bern, Bremgartenstrasse 37	10
4.4.2	Bern, Hallerstrasse 8/10	11
4.4.3	La Neuveville, Chemin des Vergers 20	11
4.4.4	Ostermundigen, Milchstrasse 9 (ehemalige Forelstrasse 1).....	12
4.4.5	Ostermundigen, Milchstrasse 10.....	13
4.4.6	Bern, Fabrikstrasse 2.....	14
4.4.7	Bern, Murtenstrasse 35.....	14
4.4.8	Biel/Bienne, Höhweg 74/80.....	15
5	Auswirkungen auf Finanzen, Organisation, Personal, IT und Raum	15
5.1	Kostenübersicht.....	15
5.2	Finanzierung.....	16
6	Finanzkompetenz.....	16
7	Alternativen / Folgen eines Verzichts.....	16
8	Antrag.....	16

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. Zusätzlich enthält der diesjährige Beschluss bisher noch unbefristete Ausgabenbewilligungen, die durch den Grossen Rat noch zu befristen sind.

Mit den aktuell vorliegenden fünfzehn Kreditanträgen werden dem Grossen Rat diejenigen kantonalen Anmieten unterbreitet, für die ab dem Jahr 2020 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

- Gesetz vom 26. März 2002 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLG; BSG 620.0), Art. 42 ff.
- Verordnung vom 3. Dezember 2003 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLV; BSG 621.1), Art. 136 ff.
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion, (OrV BVE; BSG 152.221.191), Art. 14

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 281 Standorte mit insgesamt 525 Anmietverträgen. Seit dem letztjährigen Sammelbeschluss hat die Anzahl der vom Amt für Grundstücke und Gebäude geführten Mietverträge wiederum abgenommen. Der leichte Rückgang ist unter anderem auf die Aufgabe von Standorten und die Abdeckung von Flächenbedarf in kantonseigenen Liegenschaften zurückzuführen. Dies entspricht auch den Grundsätzen der kantonalen Immobilien-Strategie.

Die Mietausgaben gelten als wiederkehrende, neue Ausgaben gemäss Art. 46 und 48 Abs. 1 FLG. 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 Ausgabenbewilligungen / unbefristete Mietverträge

Gemäss Art. 154a FLV 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. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV 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 offen gelegt.

3.6 Marktüblichkeit

Die Mietzinse werden laufend auf ihre Marktüblichkeit überprüft und die mietrechtlichen Möglichkeiten zur Senkung von Mietzinsen werden konsequent genutzt. Für die hier zu erneuernden Ausgabenbewilligungen wurde eine Marktbeurteilung der einzelnen Anmietobjekte vorgenommen. Dabei wird insbesondere auf die Marktbeurteilung von Wüest Partner AG zurückgegriffen. Das Immobilien-Monitoring von Wüest Partner AG gilt 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:

- a) Anmieten, deren Ausgabenbewilligungen im Jahr 2021 (oder in besonders gelagerten Fällen im 2022, vgl. Ziffer 4.1.1 und 4.1.2) auslaufen;
- b) 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;
- c) Anmieten, deren Verträge nicht mehr den aktuellen Verhältnissen entsprechen und daher erneuert oder durch Nachträge ergänzt werden sollen;
- d) Anmieten mit bisher unbefristeten Ausgabenbewilligungen, die befristet werden sollen.

4.1 Mietobjekte mit auslaufenden Ausgabenbewilligungen

Für die nachfolgenden Anmieten laufen die Ausgabenbewilligungen in den Jahren 2021 bzw. 2022 aus. Die Standorte sollen beibehalten und die entsprechenden Ausgabenbewilligungen deshalb verlängert werden.

4.1.1 Bern, Zikadenweg 35 a+b

Seit dem 1. Februar 2012 mietet der Kanton 4'341.5 m² Schulungs-, Probe- und Büroräume sowie Archiv- und Lagerräume vom Untergeschoss bis ins 3. Obergeschoss für die Berner Fachhochschule BFH, Abteilung performative Künste (Theater) am Zikadenweg 35 a+b in Bern. Es wurde seinerzeit ein Mieterbausbau realisiert, welcher der Vermieter vorfinanzierte. Der Ausbau ist mittlerweile amortisiert. Zudem setzte der Vermieter zu Beginn wertvermehrende Investitionen um, welche über eine Dauer von 30 Jahren zu einem jährlichen Mietzinsaufschlag von CHF 88'883 führen. Mit dem Umzug in den sich in Planung befindenden Campus Bern der BFH sollen die Flächen abgemietet werden.

Die Mindestlaufzeit des Mietvertrages dauert bis 31. Januar 2022. Aufgrund des vorgesehenen Umzugs ist nicht geplant, die Option für eine weitere feste Dauer einzulösen. Der Mietvertrag läuft damit nach der Mindestlaufzeit unbefristet weiter mit beidseitigem Kündigungsrecht und einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf jedes Monatsende. Der Kanton erhält damit die notwendige Flexibilität, zum zeitnahen Bezug des Campus Bern nach seiner Fertigstellung.

Die bisherige Ausgabenbewilligung ist bis zum 31. Januar 2022 befristet. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 647'969 (inkl. Aufschlag für wertvermehrende Investitionen und Teuerung bis Juni 2016). Zusätzlich fallen Nebenkosten an, welche der Eigentümer im Voraus leistet und dem Kanton einmal Mal pro Jahr in Rechnung stellt, ohne Akontozahlungen. Für die Nebenkosten wird auf einen Durchschnittswert abgestützt. Dieser beträgt ca. CHF 50'000 pro Jahr. Die Gesamtkosten betragen damit CHF 697'967 pro Jahr.

Der durchschnittliche, aktuelle m²-Preis von knapp CHF 150/m²/p.a. ohne Mieterausbau ist marktkonform.

Mietkosten pro Jahr	CHF	697'969
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	697'969
Zu bewilligender Kredit	CHF	697'969

4.1.2 Moutier, Rue Centrale 33

Seit dem 1. November 2010 mietet der Kanton rund 2'153 m² sowie 10 Autoabstellplätze für das Betreibungs- und Konkursamt und die Aussenstelle Berner Jura der Schlichtungsbehörde an der Rue Centrale 33 in Moutier.

Die Mindestdauer des Mietvertrages über die gesamte Fläche dauert bis zum 31. Oktober 2020.

Die laufende Ausgabenbewilligung ist bis zum 31. Oktober 2022 befristet. Sie soll um 3 Jahre bis zum 31. Oktober 2025 verlängert werden, damit ein neuer 5 Jahresmietvertrag (2020–2025) abgeschlossen werden kann.

In seiner Beschlussfassung zum Sammelbeschluss 2019 über die zu erneuernden Ausgabenbewilligungen für die Weiterführung bestehender kantonaler Anmieten hatte der Grosse Rat vorgegeben, den Kredit für die kantonale Anmiete in Moutier, Rue Centrale 33, auf zwei Jahre zu befristen (bis 31. Oktober 2022). Er folgte damit einer Auflage der BaK, die verlangte, dass entweder eine Mietzinsreduktion auszuhandeln oder nach Alternativen Ausschau zu halten ist.

Inzwischen wurden alternative Objekte in Moutier geprüft, jedoch erwies sich ein Umzug in ein anderes Objekt als nicht wirtschaftlich. Die Mietzinskonditionen an der Rue Centrale 33 konnten indes neu verhandelt werden. Der durchschnittliche Nettomietzins pro m² wurde von CHF 217/m²/p.a. auf neu CHF 174/m²/p.a. reduziert, dies jedoch nur bei einer Vertragslaufzeit von 5 Jahren. Die Mietfläche von 140 m² im Erdgeschoss, in welcher sich die regionale Arbeitsvermittlung des beco befand und die seit November 2018 leer steht, kann dem Vermieter vorzeitig zurück gegeben werden. Die neu zu mietende Fläche beträgt somit 2'013 m².

Der jährlich wiederkehrende Mietzins inkl. 10 Parkplätze ab 31. Oktober 2020 beträgt neu gerundet CHF 385'589, anstatt bisher CHF 503'643. Zusätzlich fallen Nebenkosten an, die der Kanton direkt bezahlt. Der Durchschnittswert der Nebenkosten der letzten 3 Jahre beträgt CHF 38'000. Der jährlich wiederkehrende Bruttomietzins beträgt demnach CHF 423'589.

Aufgrund der unklaren Zukunft des Standortes Moutier soll der Mietvertrag um 5 Jahre verlängert und der Standort vertraglich bis 31. Oktober 2025 gesichert werden. Bei Ablehnung des Kreditantrages läuft der bisherige Mietvertrag ab 31. Oktober 2020 unbefristet mit einer gegenseitigen Kündigungsfrist von 12 Monaten zu gleichbleibenden Konditionen (CHF 217/m²) weiter und die neu verhandelten Einsparungen bei einem Fünfjahresvertrag können nicht genutzt werden. Der Eigentümer ist nicht bereit, auf einen 2-Jahresmietvertrag einzugehen, weshalb eine feste Vertragsverlängerung bis 2022 hinfällig ist.

Mietkosten pro Jahr	CHF	423'589
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	423'589
Zu bewilligender Kredit	CHF	423'589

4.1.3 Bern, Münstergasse 45/47

Seit dem 1. Oktober 1996 resp. seit 2011 mietet der Kanton 1'177 m² Büro- und 220 m² Archivräume vom Untergeschoss bis ins 5. Obergeschoss für das Personalamt des Kantons Bern an der Münstergasse 45/47 in Bern.

Der Mietvertrag läuft bis 30. September 2021, mit anschliessender unbefristeter Vertragsfortführung mit beidseitigem Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten.

Die laufende Ausgabenbewilligung ist bis zum 30. September 2021 befristet. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 301'500 (inkl. Teuerung bis August 2015 bzw. Mai 2007). Das bestehende Mietverhältnis soll unbefristet und damit kündbar weitergeführt und die Ausgabenbewilligung um 5 Jahre, vom 1. Oktober 2021 bis 30. September 2026, erneuert werden.

Der durchschnittliche, aktuelle m²-Preis von ca. CHF 194/m²/p.a. liegt im unteren Preissegment.

Mietkosten pro Jahr	CHF	301'500
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	301'500
Zu bewilligender Kredit	CHF	301'500

4.2 Anmietobjekte 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 hinaus geht.

Das Mietobjekt in Tramelan, Chemin des Lovières 4 befindet sich aktuell in der festen Grundlaufzeit. Es besteht die Möglichkeit zur Verlängerung des Vertrages um eine weitere feste Dauer von 5 Jahren bis 31. Juli 2027. Wird auf die Option verzichtet, wird der Vertrag unbefristet weiter geführt mit einer beidseitigen Kündigungsfrist von 24 Monaten auf jedes Monatsende. Die Option muss bis 31. Juli 2021 geltend gemacht werden.

Der Mietvertrag für das Objekt in Burgdorf, Zähringerstrasse 15 verlängert sich jeweils automatisch um 5 Jahre, wenn dieser nicht 24 Monate vor Ablauf der Verlängerungsdauer gekündigt wird. Die nächste automatische Verlängerung tritt per 1. August 2022 bis 31. Juli 2027 ein, sofern der Vertrag nicht bis 31. Juli 2020 gekündigt wird.

4.2.1 Tramelan, Chemin des Lovières 4

Seit dem 1. August 2012 mietet der Kanton 1'290 m² 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. Da aktuell keine Alternative in einer Bestandsliegenschaft in Tramelan zur Verfügung steht, soll der Standort vorerst gehalten werden.

Die Option, den Mietvertrag um eine weitere feste Dauer bis 31. Juli 2027 zu verlängern, soll beansprucht und die Ausgabenbewilligung für die gleiche Frist, d.h. um weitere 5 Jahre, erneuert werden.

Die laufende Ausgabenbewilligung ist bis zum 31. Juli 2022 befristet. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 302'892 (inkl. Teuerung bis Oktober 2015). Die durchschnittlichen jährlichen Nachforderungen an Heiz- und Betriebskosten wurden in der neuen Ausgabenbewilligung berücksichtigt. Deshalb liegt der neu zu bewilligende Kredit von CHF 311'932 um CHF 7'940 über dem aktuellen Mietzins.

Der über die gesamte ausgebaute Mietfläche ausgewiesene m²-Preis von ca. CHF 211/ m²/p.a. liegt im durchschnittlichen Preisfeld.

Mietkosten pro Jahr	CHF	311'932
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	311'932
Zu bewilligender Kredit	CHF	311'932

4.2.2 Burgdorf, Zähringerstrasse 15

Seit dem 1. August 2014 mietet der Kanton 3'772 m² Schulräume, Sporthalle und Nebenräume vom Untergeschoss bis 1. Obergeschoss für das bzemme bzw. das Mittelschul- und Berufsbildungsamt MBA an der Zähringerstrasse 15 in Burgdorf. Die Nachbarliegenschaften Zähringerstrasse 11 und 13 sind im Eigentum des Kantons. Im Sinne einer Synergienutzung beabsichtigt der Kanton, das Anmietobjekt Zähringerstrasse 15 zu erwerben.

Der Mietvertrag verlängert sich jeweils automatisch um 5 Jahre mit beidseitigem Kündigungsrecht und einer Kündigungsfrist von 24 Monaten per Ende Juli. Soll auf die automatische Verlängerung verzichtet werden, müsste der Vertrag Ende Juli 2020 per 31. Juli 2022 gekündigt werden. Die Verhandlungen zu einer allfälligen Übernahme der Liegenschaft sind noch nicht abgeschlossen, daher soll die Ausgabenbewilligung für eine weitere Frist von 5 Jahren, entsprechend der automatischen Vertragsverlängerung, erneuert werden.

Die laufende Ausgabenbewilligung ist bis zum 31. Juli 2024 befristet. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen gerundet CHF 404'302 (inkl. Teuerung bis Juni 2014). Sämtliche Nebenkosten gehen vollumfänglich zu Lasten der Nutzer und sind daher nicht Bestandteil dieser Vorlage.

Der über die gesamte Mietfläche ausgewiesene m²-Preis von ca. CHF 107/m²/p.a. umfasst verschiedene Nutzungen und kann nicht summarisch einem Benchmark respektive einer Marktmiete gegenübergestellt werden.

Mietkosten pro Jahr	CHF	404'302
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	404'302
Zu bewilligender Kredit	CHF	404'302

4.3 Zu aktualisierende Mietverträge oder Nachträge

4.3.1 Bern, Weltpoststrasse 5

Seit dem 1. Januar 2013 mietet der Kanton 1'033 m² Büroräume im 4. Obergeschoss, 50 m² Archivräume im 2. Untergeschoss sowie 2 Aussenparkplätze für die Kindes- und Erwachsenenschutzbehörde Bern (KESB) an der Weltpoststrasse 5 in Bern.

Der Mietvertrag ist bis 31. Dezember 2022 befristet mit einer unechten Option zur Vertragsverlängerung bis 31. Dezember 2027. Unechte Option bedeutet, dass der vertragliche Mietzins zu den am 30. Juni 2021 herrschenden marktüblichen Konditionen neu verhandelt wird. Kommt keine Einigung auf eine Vertragsverlängerung mit neuen Konditionen zu Stande, endet das Vertragsverhältnis per 31. Dezember 2022.

Die laufende Ausgabenbewilligung ist bis zum 31. Dezember 2022 befristet. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen gerundet CHF 266'697 für Büro- und Archivräume (inkl. Teuerung bis Oktober 2018). Der Standort soll beibehalten werden und die Ausgabenbewilligung um 5 Jahre, vom 1. Januar 2023 bis 31. Dezember 2027, erneuert werden.

Der durchschnittliche, aktuelle m²-Preis von ca. CHF 214/m²/p.a. liegt im Median und ist marktkonform.

Wie sich die Mietzinse in Zukunft entwickeln werden, ist derzeit nicht abzuschätzen. Bei der Vertragsverhandlung im Sommer 2021 kann daher eine Korrektur der Mietzinskonditionen nach oben oder unten erfolgen. Eine Korrektur nach oben hätte einen Nachtrag zum vorliegenden Kreditantrag zur Folge, falls keine wirtschaftlich geeignete Standortalternative zur Verfügung stehen würde.

Mietkosten pro Jahr	CHF	266'697
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	266'697
Zu bewilligender Kredit	CHF	266'697

4.3.2 Bern, Effingerstrasse 34

Seit dem 1. April 2010 mietet der Kanton 5'280 m² Büroräume vom Untergeschoss bis ins 3. Obergeschoss für die Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland und das Regionalgericht Bern-Mittelland (Zivilabteilung) an der Effingerstrasse 34 in Bern.

Der aktuelle Mietvertrag wurde für eine feste Mindestdauer von 10 Jahren, das heisst bis 31. März 2020, und einer Option zur Vertragsverlängerung bis 31. März 2025, abgeschlossen. Die laufende Ausgabenbewilligung wurde vom Grossen Rat in der Märzsession 2018 für die gleiche Frist, das heisst bis 31. März 2025 bewilligt. Grundsätzlich müsste daher noch keine Verlängerung der Ausgabenbewilligung beantragt werden. Der Kanton hat jedoch vom Vermieter aufgrund von Verhandlungen ein attraktives Mietangebot mit tieferem Mietzins erhalten, unter der Voraussetzung, dass die feste Mindestdauer für weitere 10 Jahre, das heisst bis 31. März 2030, verlängert wird. Die erzielbare Mietzinsreduktion ist wesentlich und beziffert sich auf CHF 91'512 pro Jahr.

Aus wirtschaftlichen Überlegungen und da der Standort unbestritten ist, soll auf die Mietofferte eingetreten und anstatt der Optionseinlösung für 5 Jahre ein neuer Mietvertrag für 10 Jahre mit besseren Konditionen abgeschlossen werden. Dementsprechend soll die Ausgabenbewilligung neu für eine Dauer von 10 Jahren, das heisst vom 1. August 2020 bis 31. Juli 2030 bewilligt werden.

Der Standort ist ideal und bildet zusammen mit den Standorten Hochschulstrasse (Obergericht) und Hodlerstrasse / Speichergasse (Amtshaus) den Schwerpunkt der Justiz in der Stadt Bern. Er bietet ein optimales Standortbeziehungsnetz. Der aufwändige Mieterausbau wurde seinerzeit auf die speziellen Bedürfnisse der Schlichtungsbehörde und des Regionalgerichts ausgerichtet. Er wurde durch den Vermieter vorfinanziert und ist in der Zwischenzeit amortisiert.

Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 1'649'112 (inkl. Teuerung bis September 2015). Der neue Mietzins für das Angebot mit der Mindestlaufzeit von 10 Jahren beträgt CHF 1'579'200.

Der neue m²-Preis von rund CHF 265/m²/p.a. für Flächen im Edelrohbau liegt im Rahmen des Marktüblichen.

Mietkosten pro Jahr	CHF	1'579'200
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	1'579'200
Zu bewilligender Kredit	CHF	1'579'200

4.4 Zu befristende Ausgabenbewilligungen

Für die nachstehenden Standorte wurden unbefristete Ausgabenbewilligungen erteilt. Diese sollen neu befristet werden. Die Befristung der Ausgabenbewilligung schafft nebst mehr Transparenz auch klare Zuständigkeiten und eine wiederkehrende Legitimation durch das finanzkompetente Organ.

4.4.1 Bern, Bremgartenstrasse 37

Seit dem 1. August 2006 mietet der Kanton 4'351 m² Büro- und 100 m² Lagerräume vom Untergeschoss bis ins 3. Obergeschoss für das Berufsinformationszentrum (BIZ Bern) bzw. das Mittelschul- und Berufsbildungsamt MBA an der Bremgartenstrasse 37 in Bern.

Die Mindestlaufzeit des Mietvertrages dauert bis 31. Juli 2021 mit anschliessender echter Option zur Vertragsverlängerung für 5 Jahre. Echte Option bedeutet, dass die Mietzinse zu den gleichen Konditionen weitergeführt werden können. Bei Nichteinlösung der Option läuft der Vertrag unbefristet weiter mit beidseitigem Kündigungsrecht und einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf jedes Monatsende ausser Dezember.

Die bisherige Ausgabenbewilligung ist unbefristet und soll neu für eine Dauer von 6 Jahren, d.h. vom 1.1.2021 bis 31.12.2026, in Anlehnung an die Einlösung der Vertragsverlängerung, befristet werden. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 1'123'200 (inkl. Teuerung bis August 2015).

Der durchschnittliche, aktuelle m²-Preis von ca. CHF 227/m²/p.a. liegt im Median und ist marktkonform.

Mietkosten pro Jahr	CHF	1'123'200
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	1'123'200
Zu bewilligender Kredit	CHF	1'123'000

4.4.2 Bern, Hallerstrasse 8/10

Seit dem 8. Februar 2007 mietet der Kanton 4'561 m² Schul- und Büroräume, Bibliothek und Cafeteria vom Untergeschoss bis ins 2. Obergeschoss und 1 Parkplatz sowie seit dem 1. Oktober 2009 eine Fläche von 80 m² für Archiv-/Lagerräume im 2. Untergeschoss für die Berner Fachhochschule BFH, Abteilung Soziale Arbeit an der Hallerstrasse 8 in Bern. Mit dem Umzug in den Campus BFH Bern, sollen die Flächen abgemietet werden.

Die Mietverträge laufen aktuell unbefristet mit beidseitigem Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten bzw. 6 Monaten auf jedes Monatsende.

Die bisherigen Ausgabenbewilligungen sind unbefristet und sollen neu für eine Dauer von 6 Jahren bis zum geplanten Bezug des Campus Bern, d.h. vom 1.1.2021 bis 31.12.2026, befristet werden. Sollte die Realisierung des Campus Bern im Zusammenhang mit der Eventualplanung der ordentlichen Nettoinvestitionen des Regierungsrates hinausgeschoben werden, ist die Ausgabenbewilligung zu gegebener Zeit entsprechend zu verlängern. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 1'359'133 (Kostenstand per Januar bzw. Februar 2017).

Der durchschnittliche, aktuelle m²-Preis von ca. CHF 267/m² für Büro-/Schulungsräume bzw. CHF 88/m²/p.a. für Archivfläche an diesem Standort ist marktkonform.

Mietkosten pro Jahr	CHF	1'359'113
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	1'359'113
Zu bewilligender Kredit	CHF	1'359'113

4.4.3 La Neuveville, Chemin des Vergers 20

Seit dem 1. September 2009 mietet der Kanton 1'039 m² Schulräume im 2. Obergeschoss für die BVS (berufsvorbereitende Schuljahre) bzw. das Mittelschul- und Berufsbildungsamt MBA am Chemin des Vergers 20 in La Neuveville. Im Nachgang wurde per 1. Januar 2017 ein Parkplatz und per 1. Februar 2017 eine Fläche von 22 m² als Lagerraum im Untergeschoss dazu gemietet. Da aktuell keine Alternativfläche in den übrigen kantonalen Bestandsliegenschaften in La Neuveville zur Verfügung steht, soll der Standort vorerst beibehalten werden.

Der Mietvertrag für die Schulräume ist unbefristet mit beidseitigem Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf jedes Monatsende. Die Mietverträge für den Parkplatz und den Lagerraum sind unbefristet mit beidseitigem Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten jeweils per 31. März, 30. Juni und 30. September.

Die bisherige Ausgabenbewilligung für die Schulräume ist unbefristet und soll neu für eine Dauer von 5 Jahren, d.h. vom 1.1.2021 bis 31.12.2025, befristet werden. Für die Nebenobjekte besteht je eine unterschiedliche Ausgabenbewilligung bis 31. Dezember 2026 bzw. 31. Januar 2027. Im Sinne der Einheit und Harmonisierung soll für alle drei Mietverträge die Ausgabenbewilligung gleich gesetzt werden. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen für alle drei Objekte CHF 266'064 (Kostenstand Schulräume per November 2001, Parkplatz und Lagerfläche per Januar 2017).

Der über die ausgebaute Mietfläche ausgewiesene m²-Preis von ca. CHF 222/m²/p.a. für die Räume im Obergeschoss liegt im durchschnittlichen Preisfeld. Der Mietzins über CHF 120 pro Monat für den Parkplatz liegt im durchschnittlichen Preissegment. Der über die Mietfläche im Untergeschoss ausgewiesene m²-Preis von rund CHF 82/m²/p.a. ist marktkonform.

Mietkosten pro Jahr	CHF	266'064
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	266'064
Zu bewilligender Kredit	CHF	266'064

4.4.4 Ostermundigen, Milchstrasse 9 (ehemalige Forelstrasse 1)

Seit dem 15. Oktober 2003 mietet der Kanton 1'480 m² Büroräume für das Amt für Sozialversicherungen (ASV) an der Milchstrasse 9 in Ostermundigen.

Der Mietvertrag läuft unbefristet mit beidseitigem Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 9 Monaten auf jedes Monatsende.

Die bisherige Ausgabenbewilligung ist unbefristet und soll neu für eine Dauer von 5 Jahren, d.h. vom 1.1.2021 bis 31.12.2025, befristet werden. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 237'180 (Kostenstand September 2003).

Der durchschnittliche, aktuelle m²-Preis von ca. CHF 151/m²/p.a. ist im unteren Preissegment.

Mietkosten pro Jahr	CHF	237'180
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	237'180
Zu bewilligender Kredit	CHF	237'180

4.4.5 Ostermundigen, Milchstrasse 10

Seit dem 1. Dezember 2007 mietet der Kanton 2'588 m² Büro- und Lagerfläche inklusive Einstellhalle im Untergeschoss, Sockelgeschoss und Zwischengeschoss sowie eine Verkehrsfläche von 2'900 m² für die Prüfung und Kontrolle des Schwerverkehrs an der Milchstrasse 10 in Ostermundigen. Die Anmiete sichert die Erfüllung folgender Aufträge:

- Bereitstellung der Infrastruktur für die Prüfung von schweren Fahrzeugen mit zugehörigen Büroräumlichkeiten des Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt (SVSA).
- Büroräumlichkeiten und Fahrzeugeinstellhalle für den technischen Verkehrszug der Kantonspolizei (Kapo).
- Bereitstellung der Infrastruktur für die mobile Kontrolle des Schwerverkehrs durch die Kapo im Auftrag des Bundes (ASTRA).

Ziel ist, ab Bezug des geplanten Neubaus des Strassenverkehrsamtes SVSA in Münchenbuchsee, voraussichtlich 2028, diese Flächen vollständig abzumieten. Für den Flächenbedarf der Kapo, welche unter anderem im Auftrag des Bundes (ASTRA) Kontrollen des Schwerverkehrs durchführt, ist eine Nachfolgelösung in Bearbeitung. Der Standort an der Milchstrasse 10 soll bis zum Bezug des Neubaus gehalten werden.

Die Mindestlaufzeit des Mietvertrages dauert bis 30. November 2027, danach wird das Mietverhältnis unbefristet weitergeführt. Die Option für eine weitere feste Dauer von 5 Jahren wird aufgrund des vorgesehenen Umzugs in einen Neubau nicht eingelöst. Bei Nichteinlösung der Option läuft der Vertrag unbefristet weiter mit beidseitigem Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf jedes Monatsende. Das AGG stellt mittels Mietmonitoring sicher, dass auf eine allfällige weitere Verzögerung des Neubaus rechtzeitig reagiert wird, um die Mietlösung bis zum Bezug des Neubaus SVSA zu sichern.

Die bisherige Ausgabenbewilligung ist unbefristet und soll für eine Dauer von 8 Jahren, d.h. vom 1.1.2021 bis 31.12.2028, bis zum voraussichtlichen Bezug des Neubaus befristet werden.. Sollte sich die Realisierung des geplanten Neubaus weiter verzögern, ist die Ausgabenbewilligung zu gegebener Zeit entsprechend zu verlängern.

Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 1'003'668 (inkl. Teuerung bis Juli 2018). Der Anteil der Mietkosten des Bundes (ASTRA) von 27 %, wird vom Kanton Bern halbjährlich weiterverrechnet.

Der über die gesamte Fläche ausgewiesene Mietzins umfasst verschiedene Nutzungen und kann nicht summarisch einem Benchmark respektive einer Marktmiete gegenübergestellt werden.

Mietkosten pro Jahr	CHF	1'003'668
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	1'003'668
Zu bewilligender Kredit	CHF	1'003'668

4.4.6 Bern, Fabrikstrasse 2

Seit dem 1. April 2010 mietet der Kanton 1'428 m² Büro- und Schulungsräume vom Erdgeschoss bis ins 2. Obergeschoss für die Pädagogische Hochschule an der Fabrikstrasse 2 in Bern. Der Standort ist ideal und soll daher gesichert werden.

Die Mindestlaufzeit der drei Mietverträge dauert bis 30. April 2021. Sie laufen danach unbefristet weiter. Es ist vorgesehen, mit dem Vermieter Verhandlungen für eine weitere feste Dauer von 5 Jahren aufzunehmen.

Zwei der bisherigen Ausgabenbewilligung sind unbefristet, die Ausgabenbewilligung für den dritten Mietvertrag ist bis 30. April 2026 befristet. Die Ausgabenbewilligung soll neu für alle drei Mietverträge zusammengefasst und analog der vorgesehenen Verlängerung, d.h. vom 1.1.2021 bis 31.12.2026, befristet werden. Die aktuellen jährlichen Mietkosten für alle Objekte betragen CHF 335'580 (inkl. Teuerung bis März 2016).

Der durchschnittliche, aktuelle m²-Preis von ca. CHF 210/m²/p.a. für ausgebaute Büroflächen an diesem Standort ist angemessen.

Mietkosten pro Jahr	CHF	335'580
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	335'580
Zu bewilligender Kredit	CHF	335'580

4.4.7 Bern, Murtenstrasse 35

Seit dem 1. Juli 1987 mietet der Kanton 3'249 m² Labor- und Büroräume sowie seit 1. Januar 1995 eine weitere Fläche von 1'265 m² für Labor-, Büro- und Lagerräume in verschiedenen Geschossen der Liegenschaft Murtenstrasse 35 in Bern (Inselspital) für die Universität. Der Standort wird im Rahmen des Ausbaus Medizinalstandort Inselareal entwickelt und voraussichtlich durch einen kantonseigenen Neubau ersetzt (Baubereich 10). Geplant ist der Rückbau der Liegenschaft im Jahre 2029, damit an ihrer Stelle der Neubau realisiert werden kann.

Die Mietverträge sind unbefristet mit beidseitigem Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten jeweils per 31. Dezember bzw. 30. Juni. Es ist vorgesehen, mit dem Vermieter eine Mindestdauer bis Juni 2029 zu verhandeln, das heisst bis zum geplanten Rückbau der Liegenschaft.

Die bisherigen Ausgabenbewilligungen sind unbefristet und sollen neu für eine Dauer von 9 Jahren, d.h. vom 1.1.2021 bis 31.12.2029, analog der vorgesehenen Mindestdauer, befristet werden. Die aktuellen jährlichen Mietkosten für beide Objekte betragen CHF 1'366'500 (Kostenstand per Januar 2016).

Der durchschnittliche, aktuelle m²-Preis von ca. CHF 210m²/p.a. für die teilweise ausgebauten Flächen ist angemessen.

Mietkosten pro Jahr	CHF	1'366'500
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	1'366'500
Zu bewilligender Kredit	CHF	1'366'500

4.4.8 Biel/Bienne, Höheweg 74/80

Seit dem 1. Oktober 2003 mietet der Kanton 3'572 m² Schulungs- und Büroräume, 9 Einstellplätze sowie 14 Aussenparkplätze für die Berner Fachhochschule BFH, Abteilung Technik und Informatik am Höheweg 74/80 in Biel. Mit dem Umzug in den Campus BFH Biel sollen die Flächen abgemietet werden.

Der Mietvertrag läuft aktuell in der festen Verlängerung bis 30. September 2023 und läuft danach unbefristet, d.h. kündbar weiter.

Die bisherige Ausgabenbewilligung ist unbefristet und soll neu für eine Dauer von 5 Jahren, d.h. vom 1.1.2021 bis 31.12.2025, befristet werden. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 337'048 (inkl. Teuerung bis Februar 2016).

Der durchschnittliche, aktuelle m²-Preis von ca. CHF 71 / m²/p.a. liegt, unter Berücksichtigung der Ausbauqualität, im unteren Preissegment.

Mietkosten pro Jahr	CHF	337'048
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	337'048
Zu bewilligender Kredit	CHF	337'048

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

5.1 Kostenübersicht

	Standort	Nutzer	Gesamtkosten p/a	
1	Bern, Zikadenweg 35a+b	Berner Fachhochschule	CHF	697'969
2	Moutier, Rue Centrale 33	Betreibungs- und Konkursämter Zivil- und Strafgerichtsbarkeit	CHF	423'589
3	Bern, Münstergasse 45/47	Personalamt	CHF	301'500
4	Tramelan, Chemin des Lovières 4	Mittelschul- und Berufsbildungsamt	CHF	311'932
5	Burgdorf, Zähringerstrasse 15	Mittelschul- und Berufsbildungsamt	CHF	404'302
6	Bern, Weltpoststrasse 5	Kinder- und Erwachsenenschutzbehörde	CHF	266'697
7	Bern, Effingerstrasse 34	Schlichtungsbehörde Bern-Mittelland / Regionalgericht Bern-Mittelland	CHF	1'579'200
8	Bern, Bremgartenstrasse 37	Mittelschul- und Berufsbildungsamt	CHF	1'123'200
9	Bern, Hallerstrasse 8/10	Berner Fachhochschule	CHF	1'359'113
10	La Neuveville, Chemin des Vergers 20	Mittelschul- und Berufsbildungsamt	CHF	266'064
11	Ostermundigen, Milchstrasse 9	Amt für Sozialversicherungen	CHF	237'180
12	Ostermundigen, Milchstrasse 10	Kantonspolizei / Strassenverkehrs- und Schiffahrtsamt	CHF	1'003'668
13	Bern, Fabrikstrasse 2	Pädagogische Hochschule Bern	CHF	335'580
14	Bern, Murtenstrasse 35	Universität	CHF	1'366'500
15	Biel/Bienne, Höheweg 74/80	Berner Fachhochschule	CHF	337'048

5.2 Finanzierung

Es handelt sich um Verpflichtungskredite gemäss Art. 50 FLG, die im Voranschlag und in der Finanzplanung der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion eingestellt sind und gemäss den Angaben in Ziffer 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 4.1.1, 4.1.2, 4.2.2, 4.3.2, 4.4.1, 4.4.2, 4.4.5 und 4.4.7 des vorliegenden Sammelbeschlusses. Der Sammelbeschluss ist daher im Amtsblatt des Kantons Bern zu veröffentlichen.

7 Alternativen / 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.

Beilage

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilage für die BaK:

- Übersichtstabelle Mietverträge