



Regierungsratsbeschluss

RRB Nr.: 1310/2020
Datum RR-Sitzung: 25. November 2020
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2020.BVD.2486
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Stettlen, Bernapark, Schule für Gestaltung Bern, Anmiete für provisorischen Schulraum

1. Gegenstand

Mit dem beantragten Kredit für die wiederkehrenden Kosten von CHF 3'265'420 für die Mietzinse während der Mietdauer vom 1. Januar 2024 bis am 31. Juli 2026 und für die Amortisation des durch den Vermieter getätigten Innenausbau sowie für die einmaligen Kosten von 3'100'000 für den Umzug und die allfällige Ausstiegssumme (Teilamortisation Innenausbau) soll die Unterbringung der Schule für Gestaltung während der Sanierung der Schänzlihalde 31 im Bernapark in Stettlen/Deisswil finanziert werden.

Die Ausstiegssumme wird nur fällig, wenn die Zusammenarbeit mit dem Bernapark nach Ablauf der Ausgabenbewilligung für die Unterbringung der Schule für Gestaltung endet und von der Austrittsklausel im Mietvertrag per 31. Juli 2026 Gebrauch gemacht wird.

2. Rechtsgrundlagen

- Gesetz vom 14.06.2005 über die Berufsbildung, die Weiterbildung und die Berufsberatung (BerG; BSG 435.11), Art. 51
- Mittelschulgesetz vom 27. März 2007 (MiSG; BSG 433.12), Art. 33, 59 und 64
- Mittelschulverordnung vom 7. November 2007 (MiSV; BSG 433.121), Art. 70
- Gesetz vom 20. Juni 1995 über die Organisation des Regierungsrates und der Verwaltung (OrG; BSG 152.01), Art. 33
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191), Art. 14
- Gesetz vom 26. März 2002 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLG; BSG 620.0), Art. 42 ff.
- Verordnung vom 3. Dezember 2003 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLV; BSG 621.1), Art. 136 ff.

3. Massgebende Kreditsumme, Ausgabenart und rechtliche Qualifikation der Ausgabe

3.1 Mietzins (wiederkehrende Ausgaben)

Preisstand: der Nettomietzins basiert auf dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns (Stand 01.01.2024, Basis Dezember 2015 = 100 Punkte). Der Mietzins kann ab dem 1. Januar 2027 einmal jährlich dem aktuellen Landesindex angepasst werden. Die Teuerung auf dem Mietzins wird zu 80% belastet.

Mietzins inkl. MWST	CHF	2'372'058
Nebenkosten		502'075
Amortisation Ausbau Vermieter inkl. MWST	CHF	391'287
Jährliche Gesamtkosten für die Anmiete	CHF	3'265'420
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 FLG und 147 Abs. 3 FLV	CHF	3'265'420

Bei den Mietzinsen handelt es sich um wiederkehrende, neue Ausgaben gemäss Art. 47 und Art. 48 Abs. 1 FLG.

Mit dem vorliegenden Kreditbeschluss werden zusätzlich zu den teuerungsbedingten Mehrkosten gemäss Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV auch die mietrechtlich zulässigen und einseitigen Anpassungen der Mietzinse und Nebenkosten durch den Vermieter während laufender Ausgabenbewilligung mitbewilligt. Der Kanton akzeptiert mit der Unterzeichnung des Mietvertrages die heute allgemein üblichen Anpassungsklauseln.

3.2 Ausstiegssumme und Umzugskosten (einmalige Ausgaben)

Der gesamte Mieterausbau wird durch die Vermieterin erstellt und finanziert. Die Abschreibungsdauer wird auf 20 Jahre festgelegt. Von den Kosten für den Mieterausbau sind durch den Kanton 50 % zu amortisieren, ausgehend davon, dass der Ausbau zur Hälfte einer marktorientierten Nachnutzung dienlich ist. Die Amortisation durch den Kanton erfolgt in Form von monatlichen Zahlungen als Aufschlag zur Grundmiete.

Das Mietverhältnis wurde deshalb für eine erste feste Dauer von 6 Jahren und 1 Monat ab Mietbeginn, d.h. bis zum 31. Januar 2030, abgeschlossen. Dem Kanton wird ein Kündigungsrecht eingeräumt, für den Fall, dass das Mietverhältnis nach der Sanierung der Schänzlihalde 31 im Jahr 2026 beendet wird. In diesem Fall wird der Kanton die Restamortisation mit einer vordefinierten Einmalzahlung (Ausstiegssumme) begleichen.

Preisstand April 2020 Hochbaupreisindex Espace Mittelland, 125.2 Punkte

Gesamtkosten	CHF	3'100'000
bestehend aus		
Umzugskosten	CHF	200'000
Ausstiegssumme	CHF	2'900'000
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 143 FLV	CHF	3'100'000
Zu bewilligender Kredit	CHF	3'100'000

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

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

4. Kreditart / Konto / Produktgruppe / Rechnungsjahr

Produktgruppe: 09.15.9100 Immobilienmanagement

Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der voraussichtlich mit folgenden Zahlungsstranchen abgelöst wird, in der Finanzplanung der Bau- und Verkehrsdirektion eingestellt werden:

Konto	Jahr		
314400 Umzugskosten	2024	CHF	100'000
316000 Nettomiete und Amortisation	2024	CHF	2'763'345
316000 Nettomiete und Amortisation	2025	CHF	2'763'345
316000 Nettomiete und Amortisation	2026	CHF	1'611'951
312000 Nebenkosten akonto	2024	CHF	502'075
312000 Nebenkosten akonto	2025	CHF	502'075
312000 Nebenkosten akonto	2026	CHF	292'877
314400 Umzugskosten	2026	CHF	100'000
316000 Reserve Amortisationszahlung Innenausbau bei vorzeitiger Rückgabe	2026	CHF	2'900'000
Total		CHF	11'535'668

Für die Unterbringung der Schule für Gestaltung im Bernapark fallen maximal CHF 11'535'668 an (inkl. Ausstiegssumme falls das Mietverhältnis danach beendet wird).

5. Befristung

Die Ausgabenbewilligung für die wiederkehrenden Ausgaben wird für eine Dauer von 2 Jahren und 7 Monaten bis zum 31. Juli 2026 befristet.

6. Finanzreferendum

Dieser Beschluss unterliegt der fakultativen Volksabstimmung und ist im Amtsblatt des Kantons Bern zu veröffentlichen.

Im Namen des Regierungsrates



Christoph Auer
Staatsschreiber

Verteiler

– Grosser Rat