

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 9. März 2016
Direktion: Gesundheits- und Fürsorgedirektion
Geschäftsnummer: 2015.GEF.1737
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Verselbstständigung der kantonalen Psychiatrischen Dienste; Baurechts- und Mietlösungen; Einnahmenverzicht

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Angebote der BVE	3
3.3	Tragbarkeit und Angemessenheit	3
3.4	Höhe des Einnahmenverzichts	4
3.5	Termine, Vorgehensplan, Organisation, Zuständigkeiten	4
4	Verhältnis zu den Richtlinien der Regierungspolitik und anderen wichtigen Planungen	4
5	Auswirkungen auf Finanzen, Organisation, Personal, IT und Raum	4
5.1	Kosten und Finanzierung	5
6	Auswirkungen auf die Gemeinden	5
7	Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft.....	5
8	Antrag.....	5



1 Zusammenfassung

Der Regierungsrat hat im Rahmen seiner Beschlüsse zum Meilenstein 3 die Höhe der Baurechts- und Mietzinsen für die von den Psychiatriebetrieben genutzten Areale bzw. Immobilien festgelegt. Diese liegen unter den sich an den kantonalen Vorgaben orientierenden Angeboten des AGG. Bei der Differenz zwischen dem Angebot des AGG und den vom Regierungsrat festgelegten Beträgen handelt es sich um einen Einnahmenverzicht des Kantons, welcher mittels eines entsprechenden Kreditbeschlusses formalisiert werden muss. Für eine einmalige Ausgabe genügt dabei mit dem Inkrafttreten der Änderung des Staatsbeitragsgesetzes auf den 1. Januar 2017 ein referendumsfähiger GRB als Rechtsgrundlage.

Der Beschluss deckt den Einnahmenverzicht ab 2017 für fünf Jahre ab. In dieser Zeit ist das SpVG in dem Sinne zu revidieren, dass eine spezialgesetzliche Rechtsgrundlage für den unbefristeten Einnahmenverzicht geschaffen wird.

2 Rechtsgrundlagen

- Spitalversorgungsgesetz vom 13. Juni 2013 (SpVG; BSG 812.11), Artikel 32 und Artikel 148 Absatz 1.
- Organisationsverordnung der Gesundheits- und Fürsorgedirektion vom 29. November 2000 (OrV GEF; BSG 152.221.121), Artikel 7 Buchstabe e.
- Gesetz vom 26. März 2002 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLG; BSG 620.0), Artikel 31 Absatz 2 Buchstabe d, 42 Absatz 3 Buchstabe d, 44 Absatz 1 Buchstabe c, 46, 48 Absatz 1 und 50
- Verordnung vom 3. Dezember 2003 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLV BSG 621.1), Artikel 136, 148 und 152
- Staatsbeitragsgesetz vom 16.09.1992, Artikel 5 Absatz 1

3 Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens

3.1 Ausgangslage

Im Rahmen des Verselbstständigungsprojektes wurden in der Projektphase A die Lösungen für den Umgang mit den kantonalen Immobilien erarbeitet. In diesem Rahmen wurde im Grundsatz festgelegt, dass die Universitären Psychiatrischen Dienste (UPD) und das Psychiatriezentrum Münsingen (PZM) die kantonalen Liegenschaften im Baurecht übernehmen werden, während die Services Psychiatriques Jura bernois – Bienne-Seeland (SPJBB) ihre entsprechenden Liegenschaften mieten werden.

Die in der Folge gemachten Angebote für Baurechts- und Mietzinsen orientierten sich am verbindlichen Grundsatz der wirtschaftlichen Verwaltung des kantonalen Immobilienportfolios. Die BVE vermarktet kantonseigene Flächen jeweils zu marktüblichen Konditionen an Dritte, wobei sich die konkreten Angebote des AGG an die psychiatrischen Dienste am unteren Limit der (in diesem Fall theoretischen) Marktüblichkeit bewegten. Für die psychiatrischen Dienste stellten sich diese Baurechts- und Mietzinsangebote des AGG als nicht tragbar heraus.

Im Rahmen des Meilensteins 3 beschloss der Regierungsrat deshalb, die Verträge zur Baurechtslösung (UPD, PZM) zum Baurechtszinssatz von 0 % und den Vertrag zur Mietlösung (SPJBB) zu einem reduzierten Betrag (CHF 1.1 Mio.) abzuschliessen. Zudem wurde festgehalten, dass hinsichtlich des Objekts Murtenstrasse 21, welches im Inselareal liegt und von

den UPD genutzt wird, eine tragbare Mietlösung zu erarbeiten sei, gleiches gilt für weitere Arealteile oder Gebäude.

Die GEF wurde beauftragt, eine entsprechende Rechtsgrundlage für den Einnahmenverzicht vorzubereiten.

3.2 Angebote der BVE

Nach Artikel 33 FLG¹ nutzt und verwaltet der Kanton sein Vermögen (und damit auch seine Immobilien) im Interesse der Erfüllung seiner Aufgaben sorgfältig, sparsam und wirtschaftlich. Die Angebote der BVE, welche den Grundsätzen der Kostendeckung entsprechen, stützen sich auf diese Bestimmung und auf standardisierte kantonale Rechnungsmodelle sowie auf eine langjährige und konsolidierte Praxis.

Die auf einem Zinssatz von 3.75% basierenden Baurechtszinsen betragen jährlich ca. CHF 1.6 Mio. für die UPD und ca. CHF 0.7 Mio. für das PZM. Der SPJBB wurde ein Mietzinsangebot von CHF 2.51 Mio. (Miete ausgebaut) und CHF 1.7 Mio. (Rohbaumiete) unterbreitet, der UPD eines von CHF 1.46 Mio. (Miete ausgebaut) bzw. CHF 1.06 Mio. (Rohbaumiete) für die Murtenstrasse 21.

Eine Unterschreitung dieser Werte verlangt zwingend eine entsprechende Genehmigung des kompetenten Organs.

3.3 Tragbarkeit und Angemessenheit

Mit dem Baurechtszinssatz von 0% soll einerseits eine Lösung realisiert werden, welche die beiden Psychiatriebetriebe gegenüber den Regionalen Spitalzentren nicht benachteiligt und andererseits die wirtschaftliche Basis bildet, um die Unterhaltsarbeiten im Bereich Tiefbau finanzieren zu können. Diese Lösung ist nachhaltig tragbar und hat für den Kanton den Vorteil, dass er als Baurechtsgeber vom Unterhalt des Areals befreit ist.

Ursprünglich wurde davon ausgegangen, dass die Murtenstrasse 21 im Baurecht übergehen soll. Darauf basierend wurden die Businesspläne und die Kapitalausstattung gerechnet. Nun hat sich herausgestellt, dass für die Murtenstrasse 21 nur eine Mietlösung in Frage kommt, da die Murtenstrasse 21 Gegenstand des neuen Masterplans Inselareal und somit Teil der neuen Überbauungsordnung Insel Areal III ist. Der tragbare Mietzins in Höhe von TCHF 292 pro Jahr für die Murtenstrasse 21 wurde so berechnet, dass dieser den finanziellen Konsequenzen der Baurechtslösung im Businessplan entspricht (Höhe der Abschreibungen und des kalkulierten Baurechtszinses).

Für die SPJBB ist der Mietzins angesichts der insbesondere für den Betrieb suboptimalen Gebäudestruktur nicht angemessen und nicht nachhaltig tragbar. Die Erfolgsrechnung der SPJBB zeigt nach der Sanierung im Jahr 2019 einen Reingewinn von CHF 0.8 Mio. und im Jahr 2020 einen Reingewinn von CHF 0.5 Mio.. Bei der vom AGG vorgeschlagenen jährlichen Miete von CHF 2.5 Mio. (Miete ausgebaut) und CHF 1.68 Mio. (Rohbaumiete) würden die SPJBB nachhaltige Verluste schreiben und die Gewinnschwelle nicht erreichen.

Schliesslich wurden im Anschluss an den Meilenstein 3 und auf der Basis der gefassten Beschlüsse eine Feinabstimmung zwischen der BVE und dem Projekt vorgenommen. Es wurde dabei festgelegt, dass die Betriebe die Mietliegenschaften, entgegen der ursprünglichen An-

¹ Gesetz vom 26. März 2002 über die Steuerung von Finanzen und Leistungen (FLG; BSG 620.0)

nahme, in der sogenannten "Rohbaumiete", d.h. im heutigen Ausbauzustand übernehmen und somit den Gebäudeunterhalt und den etwaigen mieterseitigen Ausbau- und Anpassungsbedarf zu verantworten haben. Ebenfalls gab es kleinere Anpassungen an den Übernahmepe-
rimetern.

Dies hatte zur Folge, dass die Ausgangswerte zur Berechnung des Einnahmenverzichts anzupassen waren und auf Mieterseite auch die Kosten für den Unterhalt berücksichtigt werden musste.

3.4 Höhe des Einnahmenverzichts

Die Einnahmenverzichte entsprechen der Differenz zwischen den Angeboten des AGG und den vom Regierungsrat festgelegten bzw. der im Rahmen der Feinabstimmung bestimmten Beträge. Sie sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst:

	<i>Angebote AGG</i>	<i>Tragbare Lösung</i>	<i>Jährlicher Einnahmenverzicht</i>	<i>Total (fünf Jahre)</i>
UPD (Baurechtszins)	CHF 1.60 Mio.	CHF 0.00 Mio.	CHF 1.60 Mio.	CHF 8.00 Mio.
UPD (Mietzins Rohbau)	CHF 1.10 Mio.	CHF 0.29 Mio.	CHF 0.81 Mio.	CHF 4.05 Mio.
PZM (Baurechtszins)	CHF 0.67 Mio.	CHF 0.00 Mio.	CHF 0.67 Mio.	CHF 3.35 Mio.
SPJBB (Mietzins Rohbau)	CHF 1.68 Mio.	CHF 0.27 Mio.	CHF 1.41 Mio.	CHF 7.05 Mio.
Total	CHF 5.05 Mio.	CHF 0.56 Mio.	CHF 4.49 Mio.	CHF 22.45 Mio.

3.5 Termine, Vorgehensplan, Organisation, Zuständigkeiten

Der Beschluss deckt den Einnahmenverzicht ab 2017 für fünf Jahre ab. In dieser Zeit ist das SpVG in dem Sinne zu revidieren, dass eine spezialgesetzliche Rechtsgrundlage für einen unbefristeten Einnahmenverzicht geschaffen wird.

4 Verhältnis zu den Richtlinien der Regierungspolitik und anderen wichtigen Planungen

Das Projekt „Verselbständigung der Psychiatrie“ ist eines von mehreren Vorhaben, welche unter dem Ziel 4 (Soziale Stabilität sichern) aufgeführt sind.

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

Der Einnahmenverzicht wirkt sich theoretisch negativ auf das Ergebnis der Laufenden Rechnung aus. Praktisch hat der Verzicht allerdings keine Auswirkungen auf den kantonalen Haushalt, da die entsprechenden Beträge bisher weder realisiert wurden noch eingeplant sind.

5.1 Kosten und Finanzierung

Es ist der folgende Kredit zu genehmigen:

Kreditart:	Verpflichtungskredit (neue einmalige Ausgabe)
Produktgruppe:	Immobilienmanagement
Massgebende Kreditsumme:	CHF 22'450'000
Rechnungsjahre:	2017–2021

6 Auswirkungen auf die Gemeinden

Keine Auswirkungen.

7 Auswirkungen auf Wirtschaft, Umwelt und Gesellschaft

Keine Auswirkungen.

8 Antrag

Die Gesundheits- und Fürsorgedirektion beantragt dem Regierungsrat, dem beigelegten Beschlussentwurf zuzustimmen.