



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 1. Dezember 2021
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2021.BVD.4798
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Zu erneuernde Ausgabenbewilligungen für die Weiterführung bestehender kantonaler Anmieten in der Ausgabenkompetenz des Grossen Rates; Sammelbeschluss 2022

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Befristung der Ausgabenbewilligungen / unbefristete Mietverträge	2
3.3	Teuerungsbedingte und einseitig durch die Vermieterin festlegbare Mehrkosten	3
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	4
4.1	Mietobjekte mit auslaufenden Ausgabenbewilligungen	4
4.1.1	Bern, Waisenhausplatz 32 / 32a und Hodlerstrasse 6 / 6a	4
4.2	Mietobjekte mit Verlängerungsoptionen oder automatischer Verlängerung	5
4.3	Zu aktualisierende Mietverträge oder Nachträge	5
4.3.1	Bern, Hallerstrasse 12	5
5.	Auswirkungen auf Finanzen, Organisation, Personal, IT und Raum	6
5.1	Kostenübersicht	6
5.2	Finanzierung	7
6.	Finanzkompetenz	7
7.	Alternativen und Folgen eines Verzichts	7
8.	Antrag	7

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 2 Kreditanträgen werden dem Grossen Rat diejenigen kantonalen Anmieten unterbreitet, für die ab dem Jahr 2022 oder 2023 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
- 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. 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. Aktuell, das heisst per Juli 2021, umfasst das kantonale Anmietportfolio 287 Standorte mit insgesamt 549 Anmietverträgen. Das bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine Zunahme von 18 Verträgen.

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 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 hier zu erneuernden Ausgabenbewilligungen wurde eine Marktbeurteilung der einzelnen Anmietobjekte vorgenommen. Dabei wird insbesondere auf die Marktbeurteilung von Wüest Partner AG zurückgegriffen. Seit 2021 wird zur Überprüfung der Mietzinse zudem ein weiteres Instrument, das «IMBAS» von Fahrländer Partner, genutzt. Sowohl das Immobilien-Monitoring von Wüest Partner AG als auch das «IMBAS» von Fahrländer Partner gelten als in der Branche anerkannte und bewährte Vergleichsinstrumente. Die Mietzinse sämtlicher vorliegender Anmietobjekte entsprechen unter Berücksichtigung der standort- und nutzungsspezifischen Gegebenheiten 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 drei Gruppen zuordnen:

1. Anmieten, deren Ausgabenbewilligungen im Jahr 2022 oder 2023 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 könnte;
3. Anmieten, deren Verträge nicht mehr den aktuellen Verhältnissen entsprechen und die daher erneuert oder durch Nachträge ergänzt werden sollen.

4.1 Mietobjekte mit auslaufenden Ausgabenbewilligungen

Für die nachfolgenden Anmieten laufen die Ausgabenbewilligungen im Jahr 2022 oder 2023 aus. Die Standorte sollen beibehalten und die entsprechenden Ausgabenbewilligungen deshalb verlängert werden.

4.1.1 Bern, Waisenhausplatz 32 / 32a und Hodlerstrasse 6 / 6a

Für das Mietobjekt besteht seit dem 1. Januar 2008 ein Mietvertrag mit der Stadt Bern. Die Mietfläche beträgt 10 142 m². Die Räumlichkeiten der zusammenhängenden Liegenschaften Waisenhausplatz 32/ 32a sowie Hodlerstrasse 6/6a, Bern, werden durch den Führungsstab und die Polizeiwache Bern Mitte der Kantonspolizei Bern genutzt.

Durch den im November 2018 neu ausgehandelten Mietvertrag dauert das Mietverhältnis zurzeit fest bis zum 31. Dezember 2023 und kann erstmals auf Ende der festen Vertragsdauer unter Einhaltung einer Frist von 12 Monaten gekündigt werden. Die Ausgabenbewilligung ist befristet bis zum 31. Dezember 2023.

Nach der ersten, festen Vertragsdauer läuft der Mietvertrag unbefristet weiter, um den voraussichtlichen Bezug des PZB im 2028 flexibel handhaben zu können.

Die Ausgabenbewilligung soll für eine Dauer von 5 Jahren, das heisst vom 1. Januar 2024 bis 31. Dezember 2028, bis zum voraussichtlich erwartenden Bezug vom neuen Polizeizentrum in Niederwangen, verlängert werden. Nach Bezug des PZB in Niederwangen wird der bestehende Mietvertrag angepasst, da die Liegenschaft Hodlerstrasse 6 nicht mehr durch die Kantonspolizei genutzt werden wird. Die restlichen Gebäude Waisenhausplatz 32 / 32a inkl. Anbau und die Hodlerstrasse 6a mit dem Innenhof werden für den Betrieb einer Polizeiwache Bern Mitte zwingend benötigt und weiterhin genutzt werden.

Der durchschnittliche, aktuelle m²-Preis beträgt für die gesamte Mietfläche CHF 166 und kann als tief eingeschätzt werden.

Mietkosten pro Jahr	CHF	2 001 012
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	2 001 012
Zu bewilligender Kredit	CHF	2 001 012

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 vorgängig erneuert werden, weil bei der Einlösung der Option eine neue Verpflichtung begründet wird, die über die Laufdauer der bestehenden Ausgabenbewilligung hinausgeht. Mit dem vorliegenden Sammelbeschluss werden keine neuen Ausgabenbewilligungen für Mietobjekte mit Verlängerungsoptionen oder automatischer Verlängerung beantragt.

4.3 Zu aktualisierende Mietverträge oder Nachträge

4.3.1 Bern, Hallerstrasse 12

Seit dem 20. Oktober 1974 mietet der Kanton Bern rund 5'230 m² vom 3. Untergeschoss bis ins 5. Obergeschoss an der Hallerstrasse 12 in Bern für das Geographische Institut der Universität und die Antikensammlung. Die Anmiete Hallerstrasse 12 ist ein wichtiger Standort für die Universität, verortet im Universitätsquartier Länggasse.

Zum laufenden Mietvertrag bestehen zahlreiche Nachträge im Zusammenhang mit Vertragsverlängerungen, Mietzinsanpassungen sowie baulichen Massnahmen. Der Vertrag aus dem Jahre 1974 differenziert aus heutiger Sicht zu wenig zwischen den einzelnen Flächen, insbesondere was die Nutzung als «Rohbau» und «ausgebaute Flächen» anbelangt. Dies führt immer wieder zu Unklarheiten, wenn es um die Kostenverantwortung bei baulichen Massnahmen geht. In den Mieträumen erfolgten in den vergangenen Jahren verschiedene Instandsetzungs- und Erneuerungsmassnahmen, teilweise durch die Vermieterin, teilweise durch die Mieterin finanziert. Auch setzte der Kanton in den letzten Jahren diverse Mieterumbauten um.

Der jährliche Nettomietzins für die Flächen vom Untergeschoss bis ins Obergeschoss beträgt aktuell CHF 1 157 149 zuzüglich Nebenkosten in der Höhe von CHF 120 300 pro Jahr.

Daneben bestehen zwei separate Mietverträge für 3 Parkplätze, eine Abstellfläche von 91 m² sowie 2 gedeckte Abstellplätze im Hof. Der Mietzins für diese Mietobjekte beträgt insgesamt CHF 16 444 pro Jahr. Das ergibt aktuell einen Bruttomietzins von CHF 1 293 893 pro Jahr.

Vermieterin und Mieterin haben sich in mehreren Verhandlungsrunden über einen neuen Mietvertrag geeinigt, unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Rat. Der neue Vertrag unterscheidet zwischen den einzelnen Flächen und definiert die Zuständigkeiten und Kostenverantwortlichkeiten neu. Der Kanton leistet ab dem 1. November 2021 bis zum 31. Oktober 2031 einen Anteil von CHF 55 000 pro Jahr für wertvermehrende Investitionen der Vermieterin. Dazu wurde am 10. November 2021 durch das Amt für Grundstücke und Gebäude ein Zusatzkredit zur laufenden Ausgabenbewilligung vom 18. Januar 2017 bewilligt. Insgesamt betragen die Mietkosten für diesen Standort bis am 1. November 2023 CHF 1 348 893.

Gleichzeitig wurden die Mietkonditionen ab 1. November 2023 neu verhandelt. Die Parteien einigten sich auf einen reduzierten Nettomietzins für die Flächen vom Untergeschoss bis ins Obergeschoss von jährlich total CHF 1 099 090, zuzüglich der Amortisation für wertvermehrende Investitionen bis längstens 31. Oktober 2031, Nebenkosten sowie Miete für die Parkierungsflächen.

Die m²-Preise für die Mietflächen unterscheiden sich nach der Lage innerhalb des Gebäudes, des Ausbaus und differenzieren zwischen Rohbaumiete und Miete für ausgebaute Flächen. Für die ausgebauten Büroflächen ab dem 1. Obergeschoss bis 5. Obergeschoss beträgt der m²-Preis CHF 265. Für die Büroflächen im Untergeschoss (belichtete Räume; Rohbau) beträgt der m²-Preis CHF 230 und für die diversen Räume vom 3. Untergeschoss bis ins 1. Untergeschoss (Lagerräume, Laborräume, Antikensammlung; Rohbau) zwischen CHF 80 bis CHF 125. Im Erdgeschoss befinden sich der Hörsaal mit einer entsprechend überhöhen Geschosshöhe sowie ein Galeriegeschoss mit Bibliothek. Der m²-Preis für diese Fläche beträgt CHF 320. Die m²-Preis für die Flächen an der Hallerstrasse 12 sind marktgerecht.

Der neue Bruttomietzins für alle Mietflächen inkl. Amortisation beträgt ab 1. November 2023 total CHF 1 290 834.

Der aktuelle Mietvertrag hat eine Mindestdauer bis 31. Oktober 2023. Die aktuelle Ausgabenbewilligung (inkl. Zusatzkredit) ist ebenfalls befristet bis 31. Oktober 2023. Mit dem neu verhandelten Mietvertrag soll der geltende Mietvertrag frühzeitig abgelöst werden, damit künftig die Zuständigkeiten zwischen Vermieterin und Mieter klar geregelt sind und der für die Universität zentrale Standort für eine weitere feste Dauer bis 31. Oktober 2031 gesichert ist. Der neue Mietvertrag wurde deshalb, unter Vorbehalt der Genehmigung durch das finanzkompetente Organ, mit Mietbeginn per 1. November 2021 abgeschlossen. Dem Mieter werden zudem 2 x 5 Jahre Verlängerungsoptionen zu gleichen Bedingungen gewährt. Die bestehende Ausgabenbewilligung (inkl. Zusatzkredit) ist ausreichend, um die Mietkosten bis zum Beschluss über den neuen Vertrag und die neue Ausgabenbewilligung zu finanzieren. Sobald die neue Ausgabenbewilligung vorliegt, ersetzt sie rückwirkend – entsprechend dem neuen Mietvertrag - die laufende Ausgabenbewilligung.

Bewilligt der Grosse Rat die Ausgaben und Vertragsverlängerung gemäss neuem Vertrag nicht, so gilt der bestehende Mietvertrag weiter und kann entweder per 31. Oktober 2023 gekündigt werden, eine weitere Verlängerungsoption um 5 Jahre zu gleichen Bedingungen eingelöst werden oder er läuft ab 1. November 2023 in ein unbefristetes Mietverhältnis über mit beidseitigem Kündigungsrecht und einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf jedes Monatsende.

Die laufende Ausgabenbewilligung ist bis zum 31. Oktober 2023 befristet, analog der festen Dauer des bisherigen Mietvertrages. Es soll eine neue Ausgabenbewilligung für 10 Jahre ab neuem Mietbeginn, das heisst vom 1. November 2021 bis 31. Oktober 2031 beantragt werden.

Mietkosten pro Jahr bis 31.10.2023	CHF	1 348 893
Mietkosten pro Jahr ab 1.11.2023	CHF	1 290 834
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	1 348 893
Zu bewilligender Kredit	CHF	1 348 893

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

5.1 Kostenübersicht

	Standort	Nutzer	Gesamtkosten p/a
1	Bern, Hodlerstrasse 6	Kapo / SID	CHF 2 001 012
2	Bern, Hallerstrasse 12	Uni Bern / BKD	CHF 1 348 893

5.2 Finanzierung

Es handelt sich um Verpflichtungskredite gemäss Art. 50 FLG, die im Voranschlag 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 (4.1.1 / 4.3.1) 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.

Beilage

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilage für die BaK

- Übersichtstabelle Mietverträge