

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 5. Dezember 2018
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: 2018.BVE.1340
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Zu erneuernde Ausgabenbewilligungen für die Weiterführung bestehender kantonaler Zumieten in der Ausgabenkompetenz des Grossen Rates; Sammelbeschluss 2019 für Verpflichtungskredite

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Befristung der Ausgabenbewilligungen unbefristeter Mietverträge	2
3.3	Teuerungsbedingte und einseitig durch die Vermieter 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.....	3
4.1	Mietobjekte mit auslaufenden Ausgabenbewilligungen	3
4.2	Zumietobjekte mit Verlängerungsoptionen	5
4.3	Zu aktualisierende Mietverträge oder Nachträge.....	6
5	Auswirkungen auf Finanzen, Organisation, Personal, IT und Raum	7
5.1	Kostenübersicht.....	7
5.2	Finanzierung	8
6	Finanzkompetenz.....	8
7	Alternativen / Folgen eines Verzichts.....	8
8	Antrag	8



1 Zusammenfassung

Seit der Märzsession 2017 wird dem Grossen Rat alljährlich ein Sammelbeschluss zu bestehenden kantonalen Zumieten 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 sechs Kreditanträgen werden dem Grossen Rat diejenigen kantonalen Zumieten unterbreitet, für die im Jahr 2019 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 Bst. b

3 Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens

3.1 Ausgangslage

Um alle Stellen der kantonalen Verwaltung unterbringen zu können, ist der Kanton Bern auch auf Zumietobjekte angewiesen. Heute umfasst das kantonale Zumietportfolio 292 Standorte mit insgesamt 541 Zumietverträgen. Seit dem letztjährigen Sammelbeschluss hat die Anzahl der vom Amt für Grundstücke und Gebäude geführten Mietverträge deutlich abgenommen. Das ist primär auf die Auslagerung der Zumieten für das beco zurückzuführen. Seit das teilrevidierte FLG per 1. Juni 2014 in Kraft getreten ist, gelten Mietausgaben immer als neu. Dies betrifft auch Ausgaben für bereits bestehende kantonale Zumieten, 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.

Dem Grossen Rat werden alljährlich (im Regelfall in der Frühlingssession) in einem Sammelbeschluss diejenigen kantonalen Zumieten unterbreitet, für die im betreffenden Jahr neue Ausgabenentscheide nötig werden.

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 Zumieten sind demgegenüber im Normalfall auf Dauer angelegt (unbefristete Mietverträge).

3.3 Teuerungsbedingte und einseitig durch die Vermieter festlegbare Mehrkosten

Mit den vorliegenden Kreditbeschlüssen müssen nebst den teuerungsbedingten Mehrkosten gemäss Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV auch die mietrechtlich zulässigen und einseitigen Anpassungen der Mietzinse durch die Vermieter während laufender Vertragsdauer mitbewilligt werden. Der Kanton akzeptiert mit der Unterzeichnung von Mietverträgen heute allgemein übliche Anpassungsklauseln.

3.4 Zusammenfassung von Ausgabenbeschlüssen

Für die Zumietobjekte Scheibenstrasse 3/5 in Thun, Burggasse 21/29 in Biel/Bienne, Laupenstrasse 22 in Bern und Wildhainweg 9 in Bern bestehen aus historischen Gründen mehrere Mietverträge mit dazugehörigen Ausgabenbewilligungen, die je nach Alter zum Teil unbefristet und zum Teil befristet sind. Die aktuell notwendige Verlängerung je einer dieser Ausgabenbewilligungen soll nun 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 die Marktbeurteilung der einzelnen Zumietobjekte geprüft. Sie wurden alle als marktkonform erachtet.

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 Zumieten lassen sich grundsätzlich drei Gruppen zuordnen:

- a) kantonale Zumieten, deren Ausgabenbewilligungen bis Ende 2020 auslaufen;
- b) Zumieten, bei denen demnächst eine vertragliche Option zur Verlängerung der Mietdauer ausgeübt werden kann;
- c) Zumieten, deren Verträge nicht mehr den aktuellen Verhältnissen entsprechen und daher erneuert oder durch Nachträge ergänzt werden sollen.

4.1 Mietobjekte mit auslaufenden Ausgabenbewilligungen

Für die nachfolgenden Zumieten laufen die Ausgabenbewilligungen Ende April bzw. Ende Oktober 2020 aus. Die Standorte sollen beibehalten und die entsprechenden Ausgabenbewilligungen um fünf Jahre verlängert werden.

4.1.1 Thun, Scheibenstrasse 3

Seit dem 1. Mai 2010 mietet der Kanton rund 2'150 m² Büro- und Lagerflächen für das Regierungsstatthalteramt (ca. 70 %) und für das Amt für Migration und Personenstand (ca. 30 %) sowie, seit dem 1. Dezember 2010 bzw. 1. Juli 2011, vier Autoabstellplätze an der Scheibenstrasse 3 in Thun.

Die Mindestlaufzeit des Mietvertrags dauert bis 30. April 2020. Der Mietvertrag läuft anschliessend unbefristet, und damit beidseitig kündbar, weiter. Der Standort ist ideal und soll für mindestens 5 weitere Jahre gesichert werden. Eine Alternative zu gleichen Preiskonditionen und mit ebenso guter Standortqualität ist nicht vorhanden. Zudem wurde der aufwändige Mieterausbau seinerzeit auf die speziellen Bedürfnisse des Zivilstandesamts ausgerichtet. Der Mieterausbau über CHF 923' 990.-- wurde vom Vermieter vorfinanziert und wird bis Ende April 2020 mit jährlichen Raten von CHF 105'334.20 amortisiert.

Es ist geplant, mit dem Vermieter Verhandlungen für eine Vertragsverlängerung von weiteren 5 Jahren fix (Kündigungsschutz), d.h. vom 1. Mai 2020 bis 30. April 2025, aufzunehmen, mit anschliessender unbefristeter Weiterführung.

Die bisherige Ausgabenbewilligung läuft bis zum 30. April 2020. Die aktuellen jährlichen Mietkosten, ohne Amortisation, betragen CHF 449'882.-- (inkl. Teuerung bis August 2015).

Der m²-Preis von knapp CHF 179.--/m²/p.a. für ausgebauten Büroflächen ist marktkonform.

Mietkosten pro Jahr				CHF	449'882.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	384'170.00		
	Nebenkosten	CHF	65'712.00		
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme				CHF	449'882.00
gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG					
Zu bewilligender Kredit				CHF	449'882.00

4.1.1 Moutier, Rue Centrale 33

Seit dem 1. November 2010 mietet der Kanton an der Rue Centrale 33 rund 2'153 m² für das Betreibungs- und Konkursamt und die Zivil- und Strafgerichtsbarkeit sowie 10 Autoabstellplätze. Zudem werden noch bis Ende November 2018 rund 92 m² durch das beco, für die Regionale Arbeitsvermittlung, belegt. Die Regionale Arbeitsvermittlung wird den Standort Moutier anschliessend verlassen.

Der Mietvertrag über die gesamte Fläche läuft bis mindestens 31. Oktober 2020. Die laufende Ausgabenbewilligung ist ebenfalls bis zum 31. Oktober 2020 befristet. Sie soll um 5 Jahre bis zum 31. Oktober 2025 verlängert werden. Der Ausgabenentscheid ist bereits im Jahr 2019 zu treffen, weil grundsätzlich die Möglichkeit besteht, eine erste Verlängerungsoption über 5 Jahre fix einzulösen. Dies müsste bis Ende Oktober 2019 geschehen.

Da die weitere Zukunft des Standorts derzeit noch unklar ist, soll auf die Einlösung der Option verzichtet werden. Der Mietvertrag wird somit unbefristet und damit beidseitig kündbar weitergeführt. Dieses Vorgehen wird es erlauben, auf kommende Standortbedürfnisse flexibel zu reagieren.

Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 503'643.-- (inkl. Teuerung bis Februar 2016).

Der durchschnittliche, aktuelle m²-Preis von ca. CHF 231.--/m²/p.a. ist unter Berücksichtigung der Standortgebundenheit vertretbar.

Mietkosten pro Jahr	CHF	503'643.00
Aufgeteilt in Nettomietzins	CHF	503'643.00
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	503'643.00
Zu bewilligender Kredit	CHF	503'643.00

4.2 Zumietobjekte mit Verlängerungsoptionen

Für einen Mietstandort gilt zurzeit ein Mietvertrag mit einer Verlängerungsoption für eine weitere fixe Vertragsdauer. Wird auf die Option verzichtet, gilt der Vertrag unbefristet weiter und ist beidseitig kündbar. Die Einlösung von Verlängerungsoptionen ist grundsätzlich dann sinnvoll, wenn der Kanton an einer weiteren fixen Vertragsdauer – und damit an einem Kündigungsschutz – interessiert ist. Die Option bei dem nachfolgend beschriebenen Mietobjekt ist 12 Monate vor Ablauf der aktuellen festen Mietdauer einzulösen. Um sie rechtzeitig geltend machen zu können, muss die Ausgabenbewilligung 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.

4.2.1 Biel/Bienne, Burggasse 21/27/29

Seit dem 1. Juli 2011 mietet der Kanton 1'648 m² Büro- und Unterrichtsräume (Opernstudio) und 843 m² Nebenräume, vom Untergeschoss bis ins 4. Obergeschoss, sowie seit 1. August 2018 2 Autoeinstellplätze für die Berner Fachhochschule, Abteilung Hochschule für Künste an der Burggasse 21/27/29 in Biel/Bienne. Die Hochschule der Künste soll per Sommer 2026 in den neu zu erstellenden Campus Bern-Weyermannshaus umziehen. Aktuell wird mit einem Studienbetrieb ab August 2026 gerechnet. Es ist geplant, das Mietobjekt an der Burggasse 21/27/29 in Biel/Bienne nach dem Auszug abzumieten. Die Option, den Mietvertrag vom 1. Juli 2021 bis zum 30. Juni 2026 zu verlängern und anschliessend unbefristet bis zum Auszug in den Campus Bern weiterzuführen, soll beansprucht und die Ausgabenbewilligung für die gleiche Frist, d.h. für weitere 5 Jahre, erneuert werden.

Die laufende Ausgabenbewilligung ist bis zum 30. Juni 2021 befristet. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 334'566.-- (inkl. Teuerung bis Juni 2011).

Der durchschnittliche aktuelle m²-Preis von ca. CHF 134.--/m²/p.a. ist marktkonform.

Mietkosten pro Jahr	CHF	334'566.00
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	334'566.00
Zu bewilligender Kredit	CHF	334'566.00

4.3 Zu aktualisierende Mietverträge oder Nachträge

4.3.1 Bern, Laupenstrasse 22

Seit 1. November 1987 mietet der Kanton rund 3'780 m² Büro- und Archivräume im 1. bis 5. Obergeschoss sowie eine Hauswartwohnung im 6. Obergeschoss. Weitere 641 m² Büro- und Schulungsräume im Erdgeschoss werden seit dem 1. August 1988 gemietet. Dazu kommen 4 separate Mietverträge für 6 Auto-Einstellplätze.

Das Amt für Wald belegt rund 865 m² Büro-/Archivräume im 3. und 5. Obergeschoss. Die Restfläche belegen die Informatikabteilung des Generalsekretariats der VOL und das beco, wobei ca. 20 m² im Erdgeschoss an die AMAG Services AG untervermietet sind und jährliche Mietzinseinnahmen von CHF 6'240.-- generieren. In den Jahren 2017/18 hat die Eigentümerschaft diverse Unterhaltsmassnahmen (Ersatz Bodenbeläge, Malerarbeiten) umgesetzt. Der Standort ist sowohl in Qualität und Lage ideal und soll daher für weitere mindestens 10 Jahre gesichert werden.

Die bisherigen Ausgabenbewilligungen sind unbefristet. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 841'095.-- (inkl. Teuerung bis März 2016).

Es ist geplant, den Mietvertrag zu erneuern oder mittels Nachtrag zum laufenden Mietvertrag für weitere 5 Jahre, mit einer zusätzlichen Verlängerungsoption von 5 Jahren, festzuschreiben. Die durchschnittlichen jährlichen Nachforderungen an Heiz- und Nebenkosten wurden in der neuen Ausgabenbewilligung berücksichtigt. Deshalb liegt der neu zu bewilligende Kredit von CHF 843'135.-- p.a. um CHF 2'040.-- über dem aktuellen Mietzins.

Der durchschnittliche aktuelle m²-Preis von ca. CHF 173.--/m²/p.a. liegt im unteren Preissegment unter Berücksichtigung der Standort- und Ausbaugqualität.

Mietkosten pro Jahr				CHF	843'135.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	767'895.00		
	Nebenkosten	CHF	75'240.00		
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG				CHF	843'135.00
Zu bewilligender Kredit				CHF	843'135.00

4.3.2 Bern, Wildhainweg 9

Seit dem 1. Oktober 2007 mietet der Kanton rund 3'995 m² Büro-/Lager- und Aussenfläche sowie 10 Autoabstellplätze für das Amt für Informatik und Organisation (KAIO). Mit drei weiteren separaten Mietverträgen werden seit dem 1. Januar 2017 resp. 1. April 2017 zusätzliche drei Autoeinstellplätze gemietet. Der Standort ist ideal und soll langfristig gesichert werden.

Die bisherige Ausgabenbewilligung ist unbefristet. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 862'386.-- (inkl. Teuerung bis März 2016).

Der Mietvertrag läuft seit dem 1. Oktober 2017 ebenfalls unbefristet und ist beidseitig mit einer Kündigungsfrist von 18 Monaten auf jedes Monatsende kündbar. Es ist geplant, den Mietvertrag für eine Dauer von 10 Jahren, d.h. vom 1. April 2020 bis 31. März 2030, fest zu verlängern. Die aktuelle Ausgabenbewilligung soll daher ebenfalls bis 31. März 2030 erneuert und befristet werden. Die Neuverhandlungen wurden bereits aufgenommen. Aufgrund des aktuel-

len Verhandlungsstands ist von einer leicht reduzierten Nettomiete auszugehen. Hingegen sind die durchschnittlichen jährlichen Nachforderungen an Heiz- und Nebenkosten in der neuen Ausgabenbewilligung zu berücksichtigen. Deshalb liegt der neu zu bewilligende Kredit von CHF 874'872.-- leicht über dem aktuellen Mietzins.

Der durchschnittliche aktuelle m²-Preis von ca. CHF 195.--/m²/p.a. ist marktkonform.

Mietkosten pro Jahr				CHF	874'872.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	779'712.00		
	Nebenkosten	CHF	95'160.00		
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme				CHF	874'872.00
gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG					
Zu bewilligender Kredit				CHF	874'872.00

4.3.3 Bern, Kasernenstrasse 27

Seit dem 16. Januar 2006 mietet der Kanton rund 2'375 m² Büro-/Lagerflächen im 1. Untergeschoss, vom Erdgeschoss bis zum 2. Obergeschoss sowie im 5. Obergeschoss für das Mittelschul- und Berufsbildungsamt (MBA). In den Jahren 2012 und 2013 hat der Eigentümer umfassende Sanierungsarbeiten vornehmen lassen. Per November 2023 soll das MBA mit der Zentralverwaltung der ERZ an der Sulgeneckstrasse 70 zusammengeführt werden. Der Grosse Rat hat im März 2018 die Sanierung und Verdichtung der Liegenschaft Sulgeneckstrasse 70 bewilligt (2017.RRGR.784).

Die bisherige Ausgabenbewilligung ist unbefristet. Die aktuellen jährlichen Mietkosten betragen CHF 517'752.-- (inkl. Teuerung bis August 2015).

Der Mietvertrag, mit Mindestlaufzeit bis 30. November 2019, soll bis zum Umzug mittels Nachtrag gesichert werden. Es wird eine Mindestlaufzeit bis 30. November 2023 angestrebt. Die Ausgabenbewilligung soll ebenfalls bis zum 30. November 2023 verlängert werden.

Der durchschnittliche aktuelle m²-Preis von ca. CHF 199.--/m²/p.a. ist marktkonform.

Mietkosten pro Jahr				CHF	517'752.00
Aufgeteilt in	Nettomietzins	CHF	472'452.00		
	Nebenkosten	CHF	45'300.00		
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme				CHF	517'752.00
gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG					
Zu bewilligender Kredit				CHF	517'752.00

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

5.1 Kostenübersicht

Standort	Nutzer	Gesamtkosten p/a	
1 Thun, Scheibenstrasse 3	Regierungsstatthalteramt Amt für Migration und Personenstand	CHF	449'882.00
2 Moutier, Rue Centrale 33	Betreibungs- und Konkursamt	CHF	503'643.00

		Zivil- und Straferichtbarkeit		
3	Biel/Bienne, Burggasse 21/27/29	Berner Fachhochschule (Hochschule für Künste)	CHF	334'566.00
4	Bern, Laupenstrasse 22	Amt für Wald beco, Berner Wirtschaft ICT des Generalsekretariats VOL	CHF	843'135.00
5	Bern, Wildhainweg 9	Amt für Informatik und Organisation	CHF	874'872.00
6	Bern, Kasernenstrasse 27	Mittelschul- und Berufsbildungsamt	CHF	517'752.00

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 3.1, 3.2, 3.4, 3.5 und 3.6 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 Zumieten 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 Zumietstandorte langfristig zu sichern.

8 Antrag

Aus den dargelegten Gründen beantragen wir, dem beiliegenden Beschlussentwurf zuzustimmen.

Beilage

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilage für die BaK:

- Übersichtstabelle Mietverträge