



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 6. Dezember 2023
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2023.BVD.1432
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Stettlen, Bernapark, Kantonales Laboratorium und Pharmazeutisches Kontrolllabor, Verpflichtungskredit für Anmiete und Mieterausbau

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	3
3.1	Ausgangslage	3
3.2	Bedarf	3
3.3	Mietobjekt	4
3.4	Mietzins und Marktüblichkeit	6
3.5	Mietdauer	6
3.6	Weitere vertragliche Regelungen	6
3.7	Mieterausbauten	7
3.8	Nutzerspezifische Ausstattung und Umzüge (zu Lasten WEU/GSI)	7
3.9	Sanierung Salvisbergbau und Nachnutzung der bisher belegten Flächen	7
3.10	Geplantes Vorgehen / Zeitrahmen	8
3.11	Alternativen und Folgen eines Verzichts	8
4.	Finanzielle und personelle Auswirkungen	9
4.1	Wiederkehrende Ausgaben für Mietzins und Nebenkosten (zu Lasten BVD)	9
4.2	Einmalige Ausgaben für den Mieterausbau	9
4.3	Für die Ausgabenkompetenz massgebende Ausgaben	10
4.4	Finanzierung	10
4.5	Personelle Auswirkungen und Folgekosten	10
4.6	Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen	11
4.7	Voraussichtliche Investitionskosten und Abweichung zur Gesamtkantonalen Investitionsplanung	11
5.	Termine	11
6.	Antrag	11

1. Zusammenfassung

Das Kantonale Laboratorium und der Pharmazeutische Dienst sind im Salvisbergbau an der Baltzerstrasse 5/Muesmattstrasse 19 in Bern untergebracht. Der kantonseigene Bau weist erheblichen Sanierungsbedarf auf und soll in mehreren Etappen gesamtsaniert werden. Der Grosse Rat hat in der Herbstsession 2021 dazu einen Projektierungskredit gesprochen (2020.BVD.6389). Der Betrieb der beiden Labore kann entgegen den ursprünglichen Annahmen nicht während der gesamten Sanierungszeit gewährleistet werden. Deshalb sollen die beiden Institutionen an einen neuen Standort im Areal Bernapark in Deisswil/Stettlen verschoben werden. Welche Auswirkungen dieser Auszug auf das Sanierungsprojekt Salvisbergbau hat und wie die frei werdenden Flächen durch die Universität nachgenutzt werden können, wird derzeit geprüft. Eine erneute Beschlussfassung zum Salvisbergbau durch den Grossen Rat soll bis Ende 2024 erfolgen.

Die Sanierung des Salvisbergbaus soll voraussichtlich ab 2026 bis ca. 2030 in mehreren Etappen umgesetzt werden. Es wird heute davon ausgegangen, dass die Labore ab 2028 in den Bernapark ziehen werden.

Mit den beantragten wiederkehrenden Ausgaben von CHF 1 021 550 sollen die benötigten Flächen im Bernapark 28 angemietet werden. Die Ausgabenbewilligung wird für 10 Jahre und 1 Monat, vom 1. Januar 2026 bis zum 31. Januar 2036, beantragt.

Für den Mieterausbau werden einmalige Ausgaben von CHF 34 910 000 beantragt (Gesamtkosten von CHF 35 810 000 abzüglich bereits bewilligte Ausgaben von CHF 900 000 für das Vorprojekt). Darin enthalten sind CHF 1 000 000 für Mobiliar, Umzug, ICT und Betriebsgeräte (zu Lasten der WEU und der GSI) sowie CHF 810 000 Reservationsgebühr für die Mietflächen (zu Lasten BVD).

Die Beschlussfassung steht unter dem Vorbehalt, dass die beantragten zusätzlichen Mittel in die GKIP aufgenommen werden. Sollte der Grosse Rat den vorliegenden Kredit nicht genehmigen, ist dem Vermieter keine Entschädigung zu entrichten.

Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

2. Rechtsgrundlagen

- Bundesgesetz über Lebensmittel und Gebrauchsgegenstände vom 20. Juni 2014 (LMG; SR 817.0), Art. 47 ff.
- Bundesgesetz über Arzneimittel und Medizinprodukte vom 15. Dezember 2000 (HMG; SR 812.21)
- Gesundheitsgesetz vom 12. Dezember 1984 (GesG; BSG 811.01), Art. 1 ff.
- Verordnung über die Organisation und die Aufgaben der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion vom 18. Oktober 1995 (OrV WEU; BSG 152.221.111), Art. 11a
- Verordnung über die Organisation und die Aufgaben der Gesundheits-, Sozial- und Integrationsdirektion vom 30. Juni 2021 (OrV GSI; BSG 152.221.121), Art. 9
- Verordnung über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (OrV BVD; BSG 152.221.191), Art. 14
- Finanzhaushaltsgesetz vom 15. Juni 2022 (FHG; BSG 620.0), Art. 21 ff.
- Finanzhaushaltsverordnung vom 16. November 2022 (FHvV; BSG 621.1), Art. 21 ff.

3. Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens

3.1 Ausgangslage

Das Kantonale Laboratorium (KL) vollzieht das Bundesgesetz über Lebensmittel und Gebrauchsgegenstände sowie die kantonalen Vorgaben zum Lebensmittelgesetz. Es ist zuständig für die Kontrolle von Lebensmitteln und Lebensmittelbetrieben, von Gebrauchsgegenständen wie Geschirr, Kosmetika und Spielzeug, Bade- sowie Trinkwasser. Weitere Arbeitsgebiete sind der Vollzug der Störfallverordnung, der Gefahrgutbeauftragtenverordnung und der Vollzug der Verordnungen über biologische Sicherheit, die Kontrolle von Chemikalien und Radon sowie für die Bewilligung von Kältemittelanlagen. Als Arbeitsmittel dienen dem KL Inspektionen, Marktkontrollen, Laboruntersuchungen oder Beratungen.

Der Pharmazeutische Dienst ist verantwortlich für die Überwachung der Sicherheit und Qualität von Heilmitteln im Kanton Bern. Dies beinhaltet deren Herstellung, Distribution, Abgabe und klinische Prüfung. Im Pharmazeutischen Kontrolllabor (PADL) wird die Qualität von Arzneimitteln und weiteren Produkten untersucht. Im Rahmen von Präventionsprogrammen werden regelmässig auch illegale Drogen analysiert. Des Weiteren ist das PADL für die Kontrolle und Entsorgung von Betäubungsmitteln im Kanton Bern zuständig.

Die beiden Institutionen der Wirtschafts-, Energie- und Umweltdirektion (WEU) und der Gesundheits-, Sozial- und Integrationsdirektion (GSI) sind im Salvisbergbau an der Baltzerstrasse/Muesmattstrasse untergebracht. Sie belegen aktuell eine Fläche von 2 640 m² Hauptnutzfläche (KL 2 404 m²; PADL 236 m²). Die Gesamtfläche inkl. Verkehrs- und Nebenflächen beträgt rund 3 870 m².

Der Salvisbergbau ist im Eigentum des Kantons und wird grösstenteils durch Institute der Universität belegt. Er weist erheblichen Sanierungsbedarf auf und soll in mehreren Etappen gesamtsaniert werden. 2021 genehmigte der Grosse Rat einen Projektierungskredit für die Sanierung des Salvisbergbaus und betriebspezifische Anpassungen im Zusammenhang mit der Nachnutzung der bisher durch das Institut für Rechtsmedizin (IRM) belegten Flächen (2020.BVD.6389). Im Zuge der Projektierung hat sich nun herausgestellt, dass das KL und das PADL aufgrund der Immissionen, die bei der Sanierung entstehen, während den Bauarbeiten nicht im Salvisbergbau verbleiben können (vgl. dazu Ziff. 3.9). Ein Betrieb der Laboratorien während der Umbauarbeiten ist nur so lange möglich, als eine unterbruchsfreie Versorgung der Analysengeräte mit Strom, Gas und Lüftung bzw. Klimatisierung garantiert ist. Um einen unterbruchsfreien Betrieb der beiden Laboratorien zuverlässig gewährleisten zu können, sollen diese deshalb aus dem Gebäude ausgelagert werden. Dazu sollen im Bernapark in Deisswil/Stettlen für das KL und das PADL Flächen angemietet werden.

3.2 Bedarf

Der Bedarf der beiden Laboratorien KL und PADL im Bernapark deckt sich weitgehend mit der heutigen Situation. Rund die Hälfte der nachgefragten Hauptnutzfläche entfällt auf Labor-, resp. labornahe Flächen. Insgesamt sollen Büroarbeitsplätze für 70 Mitarbeitende geschaffen werden. Die Laborflächen sind den heutigen Anforderungen an Installationen, Haustechnik und Flexibilität auszurichten. Dabei soll eine grösstmögliche Standardisierung hinsichtlich Layout und Anschlussmöglichkeiten erreicht werden.

Benötigt werden einerseits Standardlabore zur analytischen Probenvorbereitung sowie für mikrobiologische und molekularbiologische Untersuchungen, andererseits technisch hochwertig ausgerüstete Räume zum Betrieb der hochempfindlichen Analysengeräte für die Instrumentalanalytik.

Das KL macht keinen Mehrbedarf geltend. Beim PADL wird, aufgrund von Änderungen der Regelungen mit den Vertragspartnern, ein Pool an externen Mitarbeitenden für Einsätze mit dem mobilen Labor aufgebaut (ca. 5 Personen). Diese werden auch vor- und nachbereitende Arbeiten der vor Ort Einsätze im PADL durchführen. Dafür wird ein zusätzlicher Arbeitsplatz benötigt.

Ab dem Bezug des Bernaparks werden auf dem Areal insgesamt 21 Parkplätze für die Dienstfahrzeuge der Lebensmittelkontrolle und dem Fahrzeug des PADL (mobiles Partydrogen-Testlabor) benötigt.

3.3 Mietobjekt

Der Bernapark befindet sich in Deisswil, in unmittelbarer Nähe zur Stadt Bern. Der Standort ist ab der Autobahn mit dem Individualverkehr sehr gut erreichbar. Die Fahrt mit der RBS-Bahn ab dem Hauptbahnhof Bern bis zur Haltestelle Deisswil, direkt vor dem Bernapark, dauert 13 Minuten.

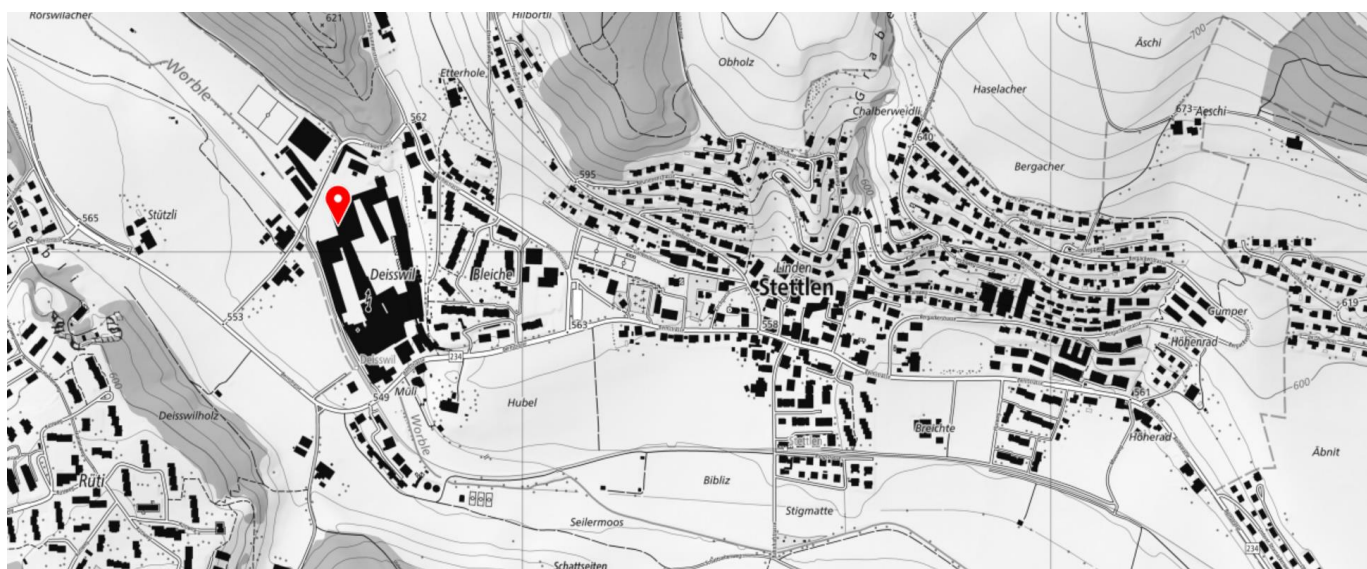


Abbildung 1: Situationsplan Stettlen, Bernapark 28

Die Mietfläche umfasst das gesamte 3. Obergeschoss und Teile des 2. Obergeschosses. Die beiden Mietflächen sind über die drei vertikalen Erschliessungszonen miteinander verbunden. Der Hauptzugang erfolgt durch das zentrale Treppenhaus ab dem Erdgeschoss. Der Empfang für externe Besucher befindet sich zentral im 3. Obergeschoss. Die Flächen des PADL sind im 3. Obergeschoss so angeordnet, dass eine Abtrennung von den restlichen Teilen des KL möglich wäre, sollte dies zukünftig gewünscht werden. Die Technikflächen sind ebenfalls im 3. Obergeschoss angeordnet.

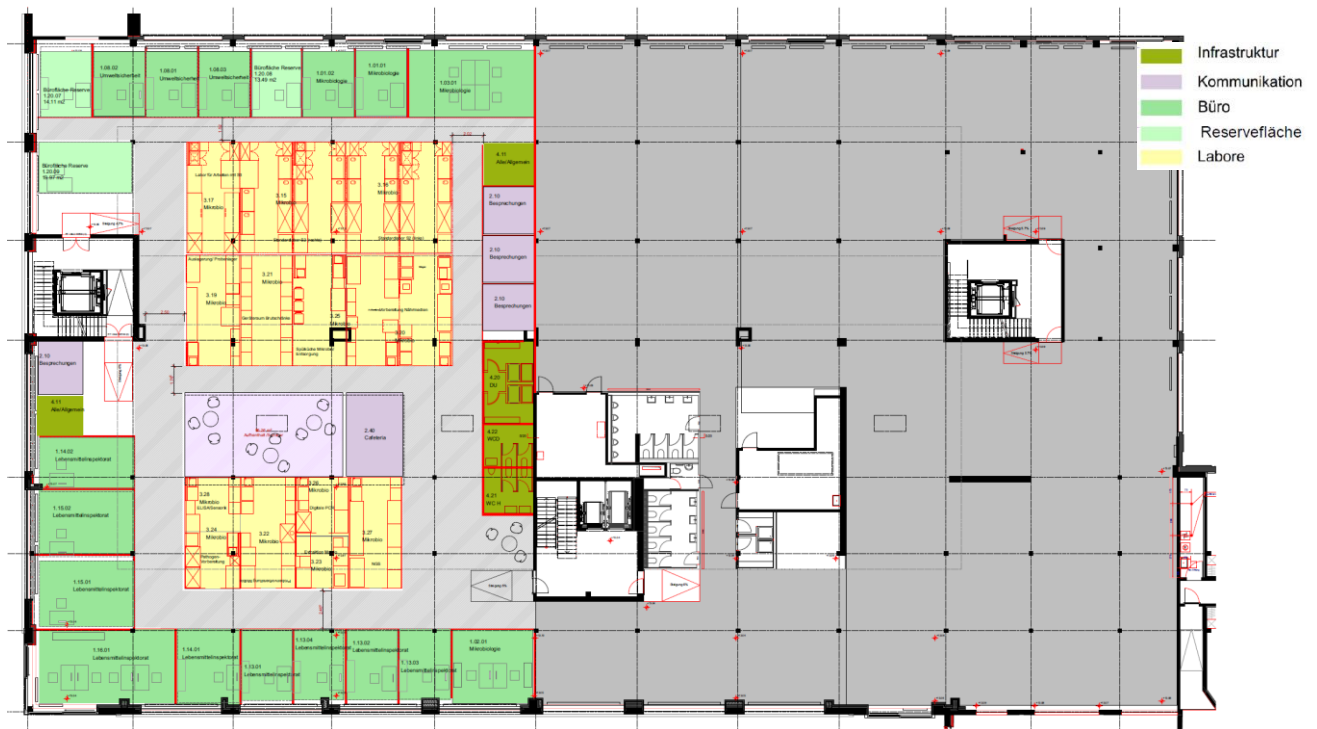


Abbildung 2: 2. Obergeschoss



Abbildung 3: 3. Obergeschoss

Die Mietfläche umfasst total 4 500 m² und weist rund 2 935 m² Hauptnutzfläche (HNF) aus. Davon sind ca. 845 m² für allgemeine Büronutzung vorgesehen, 840 m² sind den Technikflächen zugeordnet, 1 295 m² werden für Laborräume benötigt und 195 m² sind Reserveflächen, welche aufgrund der vorgegebenen Gebäudestruktur nicht abtrennbar sind. Die restlichen Flächen im Umfang von 1 325 m² sind Verkehrs- und Konstruktionsflächen. Der kantonale Flächenstandard für Büroräume wird in den Bürobereichen eingehalten, im Laborbereich ist er nicht anwendbar.

3.4 Mietzins und Marktüblichkeit

Während den Ausbauarbeiten ab dem Mietbeginn per 1. Januar 2026 bis spätestens zum 30. Juni 2027 wurde ein reduzierter Nettomietzins von jährlich CHF 150/m² (CHF 675 000 pro Jahr) zuzüglich Nebenkosten von CHF 35/m² vereinbart. Ab dem 1. Juli 2027 fallen für die 4 500 m² jährliche Nettomietkosten von CHF 175/m² an, ausmachend CHF 787 500. Hinzu kommen Nebenkosten von CHF 35/m² (Akonto).

Der Mietvertrag wurde unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das finanzkompetente Organ unterzeichnet.

Gemäss aktueller Marktauswertung der Firma Wüest+Partner AG liegt für ein Objekt in Stettlen der Mietpreis pro Quadratmeter Gewerbefläche in einem Mittelwert von CHF 174/m² (MS Region Bern, Medianobjekt 50 %), für ein Objekt in der Region Bern liegt der Medianpreis bei CHF 184/m². Der Mietzins entspricht somit dem aktuellen mittleren Marktwert.

Der Grosse Rat hat in der Herbstsession 2023 bereits dem Kredit für eine Anmiete im Bernapark für die Auslagerung der Schule für Gestaltung aus der Schänzlihalde 31 zugestimmt (2022.BVD.7694). Die Mietkosten für diese Anmiete belaufen sich auf netto CHF 165/m². Die Differenz zum vereinbarten Mietzins für das KL und PADL von netto 10/m² resultiert aus dem unterschiedlichen Ausbaustandard. So wurde bei den vorliegend anzumietenden Flächen bereits ein Unterlagsboden eingebracht. Bei den Flächen der Schule für Gestaltung ist dieser Bestandteil des Mieterausbaus und wird über die einmaligen Ausgaben finanziert.

3.5 Mietdauer

Die Flächen werden per Beginn der Ausbauarbeiten am 1. Januar 2026 übernommen. Die erste feste Mietdauer von 10 Jahren und 1 Monat dauert vom 1. Januar 2026 bis zum 31. Januar 2036. Vor Ablauf der festen Mietdauer stehen dem Mieter zwei Optionsrechte für eine weitere Mietdauer von je fünf Jahren zu den gleichen Konditionen zu. Werden die Optionen nicht eingelöst, läuft der Vertrag mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten unbefristet weiter.

3.6 Weitere vertragliche Regelungen

Die Arbeiten für die Projektierung des Mieterausbaus, die Baubewilligung, die Ausschreibung der Arbeiten und die Ausführungsplanung nehmen recht viel Zeit in Anspruch und können nicht beschleunigt werden, da sie von der Kreditgenehmigung durch den Grossen Rat abhängig sind. Mit der Realisierung des Mieterausbaus kann Anfang 2026 begonnen werden. Die Flächen im Bernapark werden deshalb erst auf dieses Datum hin angemietet. Da es sich um einen Rohbau handelt, kann der Vermieter die Flächen bis Ende 2025 nicht im Sinne einer Zwischennutzung vermieten. Er ist bereit, sie für den Kanton bis Ende April 2024 kostenlos freizuhalten. Für die restliche Zeit bis zum effektiven Mietbeginn wurde eine Entschädigung in Höhe der Hälfte des künftigen Mietzinses vereinbart, ausmachend insgesamt CHF 810 000. Während den Ausbauarbeiten ab dem 1. Januar 2026 sind sodann knapp 90% des nachmaligen Mietzinses zu entrichten.

Sollte der Grosse Rat den vorliegenden Kredit nicht genehmigen, erlangt der Vertrag keine Rechtskraft. Die Parteien haben ihre jeweiligen Kosten selber zu tragen und es ist keine Entschädigung zu entrichten.

3.7 Mieterausbauten

Das Objekt wird im Edelrohbau gemietet, d.h. der Vermieter ist für die haustechnischen Grundinstallationen bis zur Mietfläche zuständig. Der notwendige Ausbau soll durch den Kanton erstellt werden. Die Arbeiten werden in einem ordentlichen Beschaffungsverfahren ausgeschrieben. Es wird angestrebt die Umsetzung aus Effizienzgründen über ein Gesamt- oder Totalunternehmen auszuführen. Es wird im Gegensatz zur Anmiete für die Schule für Gestaltung davon abgesehen, die Arbeiten durch den Vermieter ausführen zu lassen. Im Unterschied zu diesen Flächen ist der Grundausbau des betroffenen Gebäudeteils bereits vollständig abgeschlossen. Somit ergeben sich beim Mieterausbau für das KL PADL keine zwingenden Abhängigkeiten zu laufenden Bauarbeiten.

Die Büroräume sollen gemäss Machbarkeitsstudie konsequent entlang der Fassade angeordnet werden und können so optimal von natürlichem Tageslicht profitieren. Die Laborräumlichkeiten werden in der ersten inneren Schicht angeordnet und erhalten durch die offenen Büroräume entlang der Fassade ebenfalls Tageslicht. Die Labore mit den zugehörigen Geräteräumen basieren durchgehend auf demselben Layoutprinzip und den gleichen Massen. Sie sind somit in der weiteren Planung untereinander frei austauschbar und weisen auch eine hohe Flexibilität hinsichtlich zukünftiger betrieblicher Entwicklungen auf. Die Raumhöhe von 3.70 bis 4.20 m garantiert die notwendige Flexibilität für die notwendigen haustechnischen Installationen und die Abluftkappen. Die Laborräume werden mit diversen Gasen (Stickstoff, Argon, Wasserstoff, Zero-Air, Helium) versorgt und sind klimatisiert, da die Analysengeräte stabile klimatische Bedingungen von 22°C (+/- 2°C) benötigen. Die notwendigen haustechnischen Anlagen werden neu erstellt, sofern sie nicht durch den Vermieter bereits erstellt wurden (z.B. Kälteleitung, Zuluft, Abluft). Für die Versorgung mit Stickstoff, wird im Aussenbereich des Erdgeschosses ein nachfüllbarer Tank vorgesehen.

Die Kosten für diese Mieterausbauten werden auf CHF 34 Mio. geschätzt. Darin eingerechnet ist, dem frühen Planungsstand entsprechend, ein Zuschlag von 25 %. Ebenfalls in den Kosten berücksichtigt sind die Kosten für die Sicherstellung der Qualitätsmanagements. Aufgrund der zeitlichen Dringlichkeit der Bereitstellung der Flächen soll mit der Anmiete und Projektierung nicht zugewartet werden bis das Vorprojekt und damit die Kostenschätzung detaillierter vorliegt. Die Kosten wurden jedoch im Rahmen der Machbarkeitsstudie einer unabhängigen Überprüfung unterzogen und plausibilisiert.

3.8 Nutzerspezifische Ausstattung und Umzüge (zu Lasten WEU/GSI)

Für die WEU und die GSI fallen einmalige Kosten für Mobiliar, Umzug und ICT-Installationen im Umfang von CHF 850 000 an. Zusätzlich sind Reinigungsautomaten für Laborglaswaren, eine Reinstwaschanlage, Trockenschränke für Laborglas, etc. im Umfang von CHF 150 000 als direkte Folge des Umzugs neu zu beschaffen.

3.9 Sanierung Salvisbergbau und Nachnutzung der bisher belegten Flächen

Im Zuge der Projektierung hat sich wie eingangs erwähnt aufgrund der drohenden Eingriffstiefe der Sanierungsarbeiten herausgestellt, dass die Sanierungsarbeiten nicht unter laufendem Betrieb durchgeführt werden können. Die Laborgeräte können nur in einer kontrollierten, staub- und erschütterungsfreien Umgebung betrieben werden, was bei den notwendigen Spitz- und Betonarbeiten nicht gewährleistet werden kann. Das kantonale Laboratorium muss zudem gemäss ISO-Norm 17025 akkreditiert sein (Art. 48 LMG). Diese Norm, die namentlich die Kalibrierung der hochempfindlichen Apparaturen regelt, kann während den Umbauarbeiten in den Bereichen Räumlichkeiten und Umgebungsbedingungen nicht eingehalten werden, was zum Entzug der Akkreditierung führen könnte.

Da nach aktuellem Stand der Projektierung die Sanierung des Salvisbergbaus in Etappen erfolgen muss und es einerseits innerhalb des Gebäudes zu Rochaden kommt, andererseits nun das KL und PADL ausziehen werden, wird zurzeit für die Nachnutzung des Salvisbergbaus ein Gesamtkonzept erstellt. Darin sollen die bestmögliche Nutzung aller Flächen, die zu erwartenden Gesamtkosten und deren zeitlichen Kreditbeantragung aufgezeigt werden. Aufgrund der Lage steht eine Nutzung durch die Universität im Vordergrund, beispielsweise für Labore, Büro- und Lehrflächen. Die BKD hat dazu dem Regierungsrat im Juli 2022 mit dem Bericht «Entwicklung und Steuerung des Laborportfolios der Universität Bern» den grossen Wachstumsbedarf im Laborbereich vorgelegt (RRB Nr. 2022.BKD.2640). Zudem benötigt der Kanton in den kommenden Jahren Rochadeflächen für weitere Laborgebäude, die instandgesetzt werden müssen. Geplante zusätzliche Flächen für die Universität wie der Ersatzneubau Erlachstrasse 9a oder der Erweiterungsbau Baltzerstrasse 8 können zudem nicht realisiert werden.

Die neue Planung bedeutet eine zeitliche Verzögerung der Sanierung des Salvisbergbaus, wirkt sich aber nicht auf das vorliegende Kreditgeschäft aus. Eine vorübergehende Unterbringung der beiden Labore in einem Provisorium ist aus wirtschaftlicher, betrieblicher und strategischer Sicht ausgeschlossen. Da der Kanton über keine freien, ausgebauten und funktionsfähigen Laborflächen verfügt, die als Wechselstellung genutzt werden könnten, müssten entsprechende Flächen für ein Provisorium angemietet und ausgebaut werden. Laborflächen sind hochinstallierte Flächen mit streng definierten Raumkonditionen. Sie können aus technischer Sicht, im Unterschied etwa zu Büroflächen, nicht in einem kostengünstigen Provisorium untergebracht werden. Ein Provisorium für Laborflächen würde somit Kosten in der Höhe eines Neubaus verursachen, die über sehr kurze Zeit abgeschrieben werden müssten. Zudem müssten die komplex installierten Labore bei einer Auslagerung in ein Provisorium innerhalb kurzer Zeit zweimal umziehen. Ein Umzug der teilweise sensiblen Geräte ist sehr aufwändig und bedingt anschliessend umfangreiche Kalibrierungsmassnahmen. Aus diesen Gründen ist ein definitiver Auszug aus den heutigen Flächen zwingend.

3.10 Geplantes Vorgehen / Zeitrahmen

Der Umzug des KL und des PADL steht in einem engen Kontext zur Sanierung des Salvisbergbaus. Um diese Sanierungsarbeiten nicht zu verzögern, müssen die beiden Labore möglichst schnell in den Bernapark ziehen. Die Projektierung des Ausbaus im Bernapark für die beiden Labore soll deshalb zeitnah gestartet werden. Dafür wird im Vorfeld beim Regierungsrat ein Projektierungskredit für das Vorprojekt beantragt, der es erlaubt, mit den Planungsarbeiten bereits Ende 2023 zu starten. Beim Vorliegen der Kreditgenehmigung durch den Grossen Rat bzw. beim Ablauf der Referendumsfrist kann im Sommer 2024 die Projektierung verzugslos weitergeführt werden. Dieses parallele Vorgehen erlaubt es, die gesamte Projektierungszeit von ca. einem Jahr bereits rund 9 Monate früher abzuschliessen. Parallel zum nachfolgenden Baubewilligungsverfahren (ca. 9 Monate) wird sodann die Ausschreibung für die Realisierung, voraussichtlich durch ein General- oder Totalunternehmen, durchgeführt. Im Anschluss erfolgt die Ausführungsplanung und ab 2026 die Realisierung über rund 30 Monate. Insgesamt beläuft sich die gesamte Planungs- und Bauzeit so auf rund 4.5 Jahre.

3.11 Alternativen und Folgen eines Verzichts

Können das KL und das PADL nicht in einem neuen Mietstandort im Bernapark untergebracht werden, muss ein alternativer Standort gefunden und ausgebaut werden. Kantonalen Flächen stehen nicht zur Verfügung. Ein Verbleib am heutigen Standort während der Sanierungsarbeiten ist ausgeschlossen, die beiden Labore könnten ihre Arbeit nicht mehr verrichten.

Selbst wenn das KL und PADL nach der Gesamtsanierung der Baltzerstrasse/Muesmattstrasse wieder die heutigen Flächen beziehen würden, müssten für die Auslagerung während der Sanierung entsprechende Provisorien vorgesehen werden. Die Kosten für diese wären etwa gleich hoch wie eine definitive Unterbringung an einem neuen Standort (vgl. Ziff.3.9).

4. Finanzielle und personelle Auswirkungen

4.1 Wiederkehrende Ausgaben für Mietzins und Nebenkosten (zu Lasten BVD)

Preisstand: Der Nettomietzins basiert auf dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise per Februar 2023: 105.8 Punkte (Basis Dezember 2020 = 100 Punkte). Der bei Mietbeginn gültige Mietzins wird jährlich (per 1.1.) mit einer 3-monatigen Anzeigefrist zu 80 % den Veränderungen des Landesindex der Konsumentenpreise angepasst, erstmals per 1. Januar 2026.

Jährliche Mietkosten vom 1.1.2026–30.6.2027	CHF	899 940
bestehend aus		
Mietzins netto	CHF	675 000
Nebenkosten Akonto	CHF	157 500
Mehrwertsteuer 8.1 %	CHF	67 440
Zu bewilligende jährliche Ausgaben	CHF	899 940
Jährliche Mietkosten ab 1.7.2027	CHF	1 021 550
bestehend aus		
Mietzins netto	CHF	787 500
Nebenkosten Akonto	CHF	157 500
Mehrwertsteuer 8.1 %	CHF	76 550
Zu bewilligende jährliche Ausgaben	CHF	1 021 550
Massgebende Kreditsumme gemäss Art. 28 Abs. 2 FHG	CHF	1 021 550

Das Mietobjekt ist aktuell optiert. Somit besteht eine Mehrwertsteuerpflicht.

Es handelt sich um wiederkehrende, neue Ausgaben gemäss Art. 28 und 30 Abs. 1 FHG.

Die Ausgabenbewilligung gilt für 10 Jahre und 1 Monat, vom 1. Januar 2026 bis zum 31. Januar 2036.

Mit dem vorliegenden Kreditbeschluss werden zusätzlich zu den teuerungsbedingten Mehrkosten gemäss Art. 35 FHG und Art. 29 FHgV 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.

4.2 Einmalige Ausgaben für den Mieterausbau

Preisstand April 2023, Hochbaupreisindex Espace Mittelland, 141.6 Punkte (Basis Oktober 1998 = 100 Punkte)

Gesamtkosten	CHF	35 810 000
bestehend aus:		
Bauvorbereitung	CHF	350 000
Allgemeiner Mieterausbau Büro- und Laborbereich	CHF	7 000 000
Gebäudetechnik	CHF	5 900 000
Labortechnik	CHF	12 050 000
Planerhonorare	CHF	5 600 000
Honorare externe Unterstützung für Betriebsprojekt, Fachcontrolling etc.	CHF	2 000 000
Nebenkosten	CHF	850 000
Rückstellungen für Rückbau	CHF	250 000
Mobiliar, Umzug, ICT (zu Lasten WEU/GSI)	CHF	850 000
Laborgeräte (zu Lasten WEU/GSI)	CHF	150 000
Reservationsgebühr	CHF	810 000
Kreditsumme für das Bauvorhaben gemäss Art. 34 FHav	CHF	35 810 000
./.. durch den Regierungsrat bewilligte Projektierungskosten (2023.BVD.3262)	–CHF	900 000
Zu bewilligende einmalige Ausgaben	CHF	34 910 000

Da noch kein Vorprojekt vorliegt, beruhen die beantragten Ausgaben für den Mieterausbau auf einer Kostenschätzung mit einer Ungenauigkeit von +/- 25 %.

Es handelt sich um einmalige, neue Ausgaben im Sinne von Art. 27 und 30 Abs. 1 FHG.

Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 29 FHav).

Die Mieterausbauten sind rückbaupflichtig. In den Gesamtkosten für den Mieterausbau sind daher Rückstellungen in der Höhe von CHF 250 000 enthalten.

4.3 Für die Ausgabenkompetenz massgebende Ausgaben

wiederkehrende Ausgaben	CHF	1 021 550
einmalige Ausgaben	CHF	35 810 000

Gemäss Art. 26 Abs. 3 FHav sind die wiederkehrenden Ausgaben massgebend für die Bestimmung des ausgabenkompetenten Organs, sofern die Höhe der einmaligen Ausgaben nicht die Zuständigkeit eines übergeordneten Organs begründen. Vorliegend liegen beide Ausgabenarten in der Kompetenz des Grossen Rats.

4.4 Finanzierung

Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 32 FHG, der mit den in Ziffer 4 des Beschlusssentwurfs angegebenen Zahlungen abgelöst wird.

4.5 Personelle Auswirkungen und Folgekosten

Die Anmiete führt zu keinen direkten Folgekosten und hat keine personellen Auswirkungen.

4.6 Angaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen

Die Angaben befinden sich in der Beilage «Ergänzende Angaben zur Ausgabenbewilligung».

4.7 Voraussichtliche Investitionskosten und Abweichung zur Gesamtkantonalen Investitionsplanung

Da sich herausgestellt hat, dass die Umsetzung der Sanierungsmassnahmen – entgegen der ursprünglich geplanten Vorgehensweise – nicht parallel zum Betrieb der beiden Labore realisierbar ist, wurden, gestützt auf eine erste Machbarkeitsstudie, die voraussichtlichen Investitionskosten für eine künftige Auslagerung an einem damals noch nicht bekannten Standort in der Höhe von CHF 26.6 Mio. zur Aufnahme in die Gesamtkantonale Investitionsplanung GKIP beantragt und in der Folge in die GKIP 2023 eingestellt. Die Investitionskosten werden aktuell mit einer Kostengenauigkeit von +/- 25 % auf CHF 34.1 Mio. geschätzt. Die zusätzlich benötigten Mittel werden im Planungsprozess 2024 zur Aufnahme beantragt. Die daraus resultierenden Konsequenzen für die anstehende gesamtstaatliche Priorisierung der Investitionsvorhaben werden im Rahmen des nächsten Finanzplanungsprozesses zu beurteilen sein.

Die einmaligen Kosten für die nutzerspezifische Ausstattung werden von der WEU und der GSI ebenfalls in den kommenden Planungsprozessen beantragt.

5. Termine

Vorprojekt	ab November 2023
Projektierung	ab August 2024
Mietbeginn	1. Januar 2026
Start des Mieterausbaus	2. Quartal 2026
Bezug der Räumlichkeiten	2028/2029

6. Antrag

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

Beilagen

- Beschlussentwurf
- Ergänzende Angaben zur Ausgabenbewilligung

Zusätzliche Beilagen für die BaK

- Mietvertrag