

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 24. August 2016
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: 586890
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Bern – Schwarztorstrasse 31; Zumiete für die Kantonale Denkmalpflege Verpflichtungskredite für Mietzins, Nebenkosten und Ausstattung

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Das neue Mietobjekt	3
3.3	Entwicklung der Flächen	3
3.4	Ausstattung und Umzug	4
3.5	Termine	4
3.6	Alternativen und Folgen eines Verzichts	4
4	Finanzielle und personelle Auswirkungen	4
4.1	Kosten	4
4.2	Finanzierung	5
4.3	Folgekosten und Einsparungen	5
5	Antrag	5



1 Zusammenfassung

Die Kantonale Denkmalpflege (KDP) ist heute in Bern auf zwei Standorte verteilt: die kantons-eigene Liegenschaft an der Münsterergasse 32 als Hauptstandort und als Ergänzung die Zumietliegenschaft an der Schwarztorstrasse 36 in Bern. Da sich die Raumstrukturen an der Münsterergasse 32 immer weniger für die heutigen Bedürfnisse der KDP eignen, wurde seit längerem eine Alternative gesucht. Zudem erschwert die örtliche Trennung zwischen den zwei Standorten die Betriebsabläufe. Mit dem Zumietobjekt an der Schwarztorstrasse 31 konnte nun eine sehr gut geeignete neue Lokalität gefunden werden, an der die Büroräumlichkeiten der KDP wiederum zusammengeführt werden können.

Die Mietfläche für die Büros beträgt 1'366,2 m² und diejenige für das Archiv 106,4 m². Zudem werden drei Aussenparkplätze und ein Einstellhallenplatz zugemietet. Der Mietzins beträgt netto **CHF 320'743.--** pro Jahr, die Nebenkosten machen a conto jährlich **CHF 34'625.--** aus. Im Weiteren beinhaltet der vorliegende Kreditantrag einmalige Ausgaben von **CHF 150'000.--** für die Ausstattung der neuen Mieträumlichkeiten.

Die neuen Mieträumlichkeiten sollen bereits im Dezember 2016 bezogen werden.

2 Rechtsgrundlagen

- Gesetz vom 8. September 1999 über die Denkmalpflege (Denkmalpflegegesetz, DPG; BSG 426.41)
- 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-, Verkehrs- und Energiedirektion (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 Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens

3.1 Ausgangslage

Die kantonale Denkmalpflege ist heute auf zwei Standorte aufgeteilt. In der kantonseigenen Liegenschaft an der Münsterergasse 32 befinden sich die Abteilungsleitung und die meisten Fachbereiche. Aus Platzgründen mussten für den Fachbereich Forschung und Bauinventar, Teile des Fachbereichs Baudokumentation und Archiv und den Fachbereich Support zusätzliche Räumlichkeiten an der Schwarztorstrasse 36 zugemietet werden.

Die räumliche Trennung erschwert die Betriebsabläufe, die Nutzung von Synergien und den Austausch von Fachwissen zwischen den Fachstellen. Die Trennung macht die Führung von zwei Fachbibliotheken und zwei Archiven erforderlich, was ineffizient ist und vermeidbare Kosten zur Folge hat. Zudem fehlt es an Parkplätzen für Lieferanten (beispielsweise für Architekturmodelle), die Kundschaft und für die Dienstfahrzeuge. Schliesslich fehlt es an Archivkapazitäten.

Die Büroräumlichkeiten der KDP sollen daher an einem neuen, geeigneteren Standort wiederum zusammengeführt werden.

Nicht in die Standortkonzentration einbezogen werden das Archiv für die Fotonegative, das Bauteillager und die bernjurassische Aussenstelle in Tramelan. Das Archiv für die Fotonega-

tive bleibt am Standort des archäologischen Dienstes an der Brünnenstrasse 66, weil die dort bereits vorhandenen, speziellen klimatischen Bedingungen erforderlich sind.

Das Bauteillager ist in den kantonseigenen Liegenschaften Hofwilstrasse 39 und 43 in Münchenbuchsee und in der Gewerbeliegenschaft Lätti-Münchenbuchsee (Mietobjekt) sehr gut untergebracht und die bernjurassische Aussenstelle an der Grand-Rue 126 in Tramelan bleibt vor Ort bestehen.

3.2 Das neue Mietobjekt

Die Liegenschaft an der Schwarztorstrasse 31 in Bern gehört den Berner Odd-Fellows-Logen, einer einfachen Gesellschaft, bestehend aus drei Logen, der Adrian von Bubenbergs-Loge Nr. 22, der Albrecht Haller-Loge Nr. 18 und der Fellenbergs-Loge Nr. 3. Die Eigentümerin beabsichtigt, die Liegenschaft zu behalten und selbst zu bewirtschaften.

Die Lage des Gebäudes an der Schwarztorstrasse 31 und die Raumaufteilung erfüllen die Bedürfnisse der Kantonalen Denkmalpflege ideal. Das Mietobjekt kann auch zeitgerecht bezogen werden. Die wenigen benötigten Autoparkplätze können zugemietet werden und für Fahrräder stellt der Vermieter genügend Abstellplätze in der Einstellhalle zur Verfügung. Mit der Eigentümergesellschaft wurde ein Vertrag über eine feste Dauer von 5 Jahren ausgehandelt, mit anschliessender unbefristeter Verlängerung. Der Mietvertrag wurde am 8. Juni 2016 unter dem Vorbehalt der Genehmigung durch das finanzkompetente Organ unterzeichnet.

Der jährliche Mietzins von CHF 320'743.-- ist angemessen und liegt um CHF 61'320.-- unter den Standardmietkosten.

3.3 Entwicklung der Flächen

Mit dem räumlichen Zusammenzug kann die gesamthaft benötigte Fläche gegenüber der heutigen Situation leicht reduziert werden.

Standort	Arbeitsplätze	Hauptnutzfläche in m ²	Gesamtmietfläche in m ²	Jährliche Mietkosten	Jährliche Raumkosten*
Münstergasse 32	31	684	884	-	232'858
Schwarztorstrasse 36	25	585	645	115'050	181'196
Total heute	56	1'269	1'529	115'050	414'054
Schwarztorstrasse 31	58	1'161	1'472	320'743	382'063
Veränderung	+2	-108	-57	+205'693	-31'991

*) berechnet nach Standardmietkostenrechnung

Die frei werdende kantonseigene Liegenschaft Münstergasse 32 wird desinvestiert. Dies entspricht der überwiesenen Motion 266-2014 BDP, die den Auszug der kantonalen Verwaltung aus der Berner Altstadt fordert. Das frei werdende Mietobjekt an der Schwarztorstrasse 36 wird auf den 31. Dezember 2016 gekündigt.

3.4 Ausstattung und Umzug

Da die beiden an der Münsterergasse 32 verwendeten Compactusanlagen zu hoch und zu lang sind, können sie am neuen Standort nicht wiederaufgebaut und weiterverwendet werden. Es ist daher eine neue Compactusanlage nötig, die mit CHF 70'000.-- veranschlagt ist. Hinzu kommen Kosten von CHF 30'000.-- für die ICT-Verkabelung und CHF 50'000.-- für den Umzug.

3.5 Termine

Die Ausbauten erfolgen bis Ende November 2016 und die neuen Räumlichkeiten werden anschliessend im Dezember 2016 bezogen.

3.6 Alternativen und Folgen eines Verzichts

Es wurden zahlreiche Alternativen überprüft und die nun vorliegende Lösung erwies sich klar als die beste. Bei einem Verzicht wäre kurzfristig keine andere Lösung möglich.

4 Finanzielle und personelle Auswirkungen

4.1 Kosten

- Mietzins- und Nebenkosten (wiederkehrende Ausgaben)

Mietzins netto	CHF	320'743.00
Nebenkosten a conto	CHF	34'625.00
Jährliche Kosten und für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 FLG und 147 Abs. 3 FLV	CHF	355'368.00

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

Der Nettomietzins kann gemäss den Angaben unter Ziffer 3.1 des Beschlusses dem aktuellen Landesindex angepasst werden. Teuerungsbedingte Mehrkosten für die Mietausgaben werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV).

- Ausstattung (einmalige Ausgaben)

Umzug (zu Lasten ERZ)	CHF	50'000.00
Compactusanlage (zu Lasten BVE)	CHF	70'000.00
ICT-Verkabelung (zu Lasten BVE)	CHF	30'000.00
Total Ausstattungskosten	CHF	150'000.00

Dabei handelt es sich um einmalige, neue Ausgaben gemäss Art. 46 und Art. 48 Abs. 1 FLG.

Zu bewilligende Ausgaben

a) wiederkehrende Ausgaben	CHF	355'368.00
b) einmalige Ausgaben	CHF	150'000.00

4.2 Finanzierung

Die Mietausgaben und die einmaligen Investitionen der BVE sind im Voranschlag und in der Aufgaben- und Finanzplanung der BVE eingestellt. Die Ausstattungsausgaben der ERZ sind nicht eingestellt, sollen aber kompensiert werden. Es handelt sich um einen Ausführungs- und Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der mit den in Ziffer 4 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungen abgelöst wird. Vorbehalten bleibt die Genehmigung der jährlichen Voranschläge.

4.3 Folgekosten und Einsparungen

Es entstehen keine Folgekosten. Durch die Aufgabe der Zumiete an der Schwarztorstrasse 36 entfallen jährlich wiederkehrende Zumietkosten von CHF 125'400.--, inkl. Nebenkosten.

5 Antrag

Aus den dargelegten Gründen beantragen wir, dem Beschlussentwurf zuzustimmen.

Beilage

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilage für die BaK

- Mietvertrag