

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 7. September 2016
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: 616745
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Bern - Hallerstrasse 8 und 10; Zumiete für die Berner Fachhochschule (BFH), Fachbereich Soziale Arbeit Verpflichtungskredit für Mietzins und Nebenkosten

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Beschreibung des Geschäfts.....	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Das Mietobjekt	3
3.3	Termine	3
4	Finanzielle Auswirkungen	3
4.1	Mietzins und Nebenkosten.....	3
4.2	Finanzierung	4
4.3	Folgekosten und Einsparungen	4
5	Dauer der Ausgabenbewilligung	4
6	Antrag	4



1 Zusammenfassung

Per 1. Januar 2007 wurde die Hochschule für Sozialarbeit (HSA) kantonalisiert (RRB vom 7. Februar 2007) und in das Departement Wirtschaft, Gesundheit, Soziale Arbeit der Berner Fachhochschule (BFH) integriert. Seit 1993 ist die HSA bzw. der Fachbereich Sozial Arbeit an der Hallerstrasse 8 und 10 untergebracht. Der Mietvertrag für die Mietobjekte in den Gebäuden Hallerstrasse 8 und 10 läuft am 28. Februar 2018 aus. Er soll gemäss dem im Mietvertrag vereinbarten Optionsrecht um 12 Jahre verlängert werden.

Die Fachhochschule Bern, Departement Wirtschaft, Gesundheit und Soziale Arbeit, die Hochschule der Künste (performative Künste) und das Weiterbildungszentrum (WGS) sollen längerfristig an einem neuen Standort im Weyermannshaus in Bern zusammengeführt werden (Campus Bern). Der Bezug ist auf Herbst 2025 geplant. Bis dahin muss der Mietvertrag weitergeführt werden.

Eine Verlängerung nur bis 2025 ist im Optionsrecht nicht vorgesehen und wird von der Vermieterin nicht akzeptiert. Es wird aber kein Problem sein, die Fläche nach dem Umzug der BFH kantonsintern oder an Dritte zu untervermieten.

2 Rechtsgrundlagen

- Gesetz vom 19. Juni 2003 über die Berner Fachhochschule (FaG; BSG 435.411), Art. 49c)
- 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

Der bestehende Mietvertrag vom 1. März 2005 (mit Nachtrag Nr. 1 vom 3. Juni 2009) soll gemäss Ziff. 3.3 des Mietvertrages um 12 Jahre verlängert werden, um den Standort für die BFH bis mindestens ins Jahr 2025 (Umzug Campus) zu sichern. Die Verhandlungsbemühungen, die Verlängerung lediglich bis 2025 zu erwirken, scheiterten.

3.1 Ausgangslage

An der Hallerstrasse 8 und 10 bestehen insgesamt drei Mietverträge für Schulräume und Büros der BFH mit rund 5'600 m² Fläche. Zwei der Mietverträge sind unbefristet, d.h. von beiden Parteien (Mieter und Vermieter) unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten kündbar. Der Mietvertrag für Räume im 1. und 3. Obergeschoss des Gebäudes Hallerstrasse 8 und das Lager im Gebäude Hallerstrasse 10 ist befristet bis 28. Februar 2018. Im Mietvertrag wurde eine Option für eine Verlängerung um weitere 12 Jahre vereinbart. Diese Option soll nun eingelöst werden, um den Standort Hallerstrasse 8 für die BFH bis zum Umzug an den neuen Standort im Weyermannshaus zu sichern.

Eine Verlängerung nur bis ins Jahr 2025 ist im Optionsrecht nicht vorgesehen und wird von der Vermieterin nicht akzeptiert. Es wird aber kein Problem sein, die Fläche nach dem Umzug der BFH kantonsintern oder an Dritte zu untervermieten.

Würde auf das Einlösen der Option verzichtet, läuft das Mietverhältnis ab 1. März 2018 unbefristet weiter und ist von beiden Parteien unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von 12 Monaten, jeweils per 28. Februar kündbar. Die Vermieterin plant eine Umnutzung ihrer Gebäude an der Hallerstrasse in Wohnraum. Das ist zwar verständlich, aber zur Zeit für den Standort der BFH zu früh. Aus Sicht des Kantons ist es wichtig, dass der Standort bis zum Bezug des Campus Bern erhalten bleibt. Ein Umzug für wenige Jahre wäre mit unverhältnismässigen Kosten und Aufwand verbunden. Zudem wäre es kaum möglich, eine geeignete Ersatzfläche von rund 5'600 m² für wenige Jahre zu finden.

3.2 Das Mietobjekt

1. Obergeschoss	Hallerstrasse 8	762 m ²	Büro/Ausbildung
3. Obergeschoss	Hallerstrasse 8	190 m ²	Büro/Ausbildung
3. Untergeschoss	Hallerstrasse 10	42 m ²	Archiv
2 Parkklätze			

3.3 Termine

Aktuelle Vertragslaufzeit:	fest bis 28. Februar 2018 mit unbefristeter Weiterführung bei Nichteinlösung der Option resp. Nichteinigung der Konditionen für die Verlängerungsdauer
Option:	1 x 12 Jahre, d.h. 1. März 2018 bis 28. Februar 2030
Optionseinlösung:	Anmeldung der Option bis 31. August 2016, Vereinbarung über Bedingungen der Verlängerung bis 31. Januar 2017

4 Finanzielle Auswirkungen

4.1 Mietzins und Nebenkosten

Mietzins netto	CHF	261'853.80
Nebenkosten a conto	CHF	14'850.00
Jährliche Kosten und für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 FLG	CHF	276'703.80

Es handelt sich um wiederkehrende, neue Ausgaben gemäss Art. 47 und Art. 48 Abs. 1 FLG.

Der Nettomietzins wurde letztmals per 1. Januar 2016 dem Landesindex der Konsumentenpreise Stand Oktober 2015 angepasst, d.h. gesenkt. Er kann jeweils per 1. Januar dem aktuellen Landesindex angepasst werden. Die Teuerung wird dem Mieter zu 100 % belastet. Teuerungsbedingte Mehrkosten für die Mietausgaben werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV).

4.2 Finanzierung

Die Ausgaben der BVE sind im Voranschlag und in der Aufgaben- und Finanzplanung der BVE eingestellt. Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der mit den in Ziffer 4.1 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungen abgelöst wird. Vorbehalten bleibt die Genehmigung der jährlichen Voranschläge.

4.3 Folgekosten und Einsparungen

Es entstehen keine Folgekosten.

5 Dauer der Ausgabenbewilligung

Gemäss Art. 154a FLV sind Ausgabenbewilligungen für wiederkehrende Ausgaben zu befristen, wobei in der Regel eine Dauer von fünf, höchstens aber zehn Jahren vorzusehen ist, sofern nicht die Umstände des Einzelfalls eine längere Dauer erfordern. Vorliegend muss der Mietvertrag gemäss dem in Ziff 3.3. vereinbarten Optionsrecht um 12 Jahre verlängert werden, daher ist auch die Ausgabenbewilligung bis 28. Februar 2030 zu befristen.

6 Antrag

Aus diesen Gründen beantragen wir, dem beiliegenden Beschlussentwurf zuzustimmen

Beilage

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilagen für die BaK

- Mietvertrag vom 1. März 2005
- Nachtrag Nr. 1 vom 3. Juni 2009