



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 18. November 2020
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2020.BVD.4461
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Zu erneuernde Ausgabenbewilligungen für die Weiterführung bestehender kantonaler Anmieten in der Ausgabenkompetenz des Grossen Rates; Sammelbeschluss 2021 für Verpflichtungskredite

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	3
4.1	Mietobjekte mit auslaufenden Ausgabenbewilligungen	4
4.1.1	Bern, Schermenweg 5	4
4.1.2	Münsingen, Schwand 2, 5 und 17	5
4.2	Mietobjekte mit Verlängerungsoptionen oder automatischer Verlängerung	6
4.2.1	Bern, Kasernenstrasse 27	6
4.2.2	Bern, Schwarztorstrasse 87	7
4.2.3	Burgdorf, Pestalozzistrasse 17/17 a und Jungfraustrasse 23/27	7
4.3	Zu aktualisierende Mietverträge oder Nachträge	8
4.3.1	Bern, Münstergasse 61/63	8
4.3.2	Bern, Monbijoustrasse 19/21	9
4.3.3	Bern, Schwarztorstrasse 48	10
4.3.4	Bern, Morillonstrasse 79 (Renferhaus Ziegler)	10
5.	Auswirkungen auf Finanzen, Organisation, Personal, IT und Raum	11
5.1	Kostenübersicht	11
5.2	Finanzierung	11
6.	Finanzkompetenz	11
7.	Alternativen und Folgen eines Verzichts	12
8.	Antrag	12

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 9 Kreditanträgen werden dem Grossen Rat diejenigen kantonalen Anmieten unterbreitet, für die ab dem Jahr 2022 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- und Verkehrsdirektion, (OrV BVD; BSG 152.221.191), Art. 14

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 August 2020, umfasst das kantonale Anmietportfolio 284 Standorte mit insgesamt 531 Anmietverträgen. Das bedeutet gegenüber dem Vorjahr eine leichte Zunahme von sechs 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 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 eine Marktbeurteilung der einzelnen Anmietobjekte vorgenommen. Dabei wird insbesondere auf die Marktbeurteilung von Wüest Partner AG zurückgegriffen. Das Immobilien-Monitoring von Wüest Partner AG gilt als in der Branche anerkanntes und bewährtes Vergleichsinstrument. Die Mietzinse sämtlicher vorliegender Anmietobjekte entsprechen unter Berücksichtigung der standort- und nutzungsspezifischen Begebenheiten 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 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 aus. Die Standorte sollen beibehalten und die entsprechenden Ausgabenbewilligungen deshalb verlängert werden.

4.1.1 Bern, Schermenweg 5

Per 1. Januar 2008 wurden die verschiedenen Mietverträge aus den Jahren 1971, 1993, 2001 sowie 2002 zu einem Vertrag zusammengefasst. Der Kanton mietet am Schermenweg 5 in Bern für das Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt, die Kantonspolizei sowie die Finanzkontrolle eine Fläche von ca. 10'300 m² im Untergeschoss, Erdgeschoss sowie im 1. bis 8. Obergeschoss. Im Hauptmietvertrag enthalten sind 59 Autoabstellplätze, 21 Parkplätze ungedeckt sowie eine 4 ½-Zimmer-Wohnung im Attikageschoss. Weiter bestehen separate Mietverträge für insgesamt 7 Parkplätze mit unterschiedlichem Vertragsbeginn.

Die Mietverträge sind allesamt unbefristet, damit der Kanton im Hinblick auf den Neubau des Polizeizentrums (Bezug ab 2028) und den Neubau für das SVSA (Bezug ab 2028) möglichst flexibel ist. Für den Hauptmietvertrag besteht eine Kündigungsfrist von 18 Monaten auf jedes Monatsende. Die separaten Verträge für die Parkplätze können mit einer Frist von 3 Monaten auf jedes Monatsende ausser Dezember gekündigt werden.

Die laufenden Ausgabenbewilligungen sind bis zum 30. April 2022 befristet. Es soll eine Ausgabenbewilligung für alle Mietverträge um 7 Jahre bis zum 30. April 2029 verlängert werden.

Die jährlichen Mietkosten inkl. angepasster Nebenkosten für den Hauptmietvertrag betragen CHF 1'748'465. Mit dem Vermieter soll vereinbart werden, dass die Akonto-Beträge für die Nebenkosten erhöht werden, aufgrund bisheriger regelmässiger Nachzahlungen. Diese Erhöhung von CHF 180'000 auf CHF 210'000 p.a. ist im vorgenannten Betrag von CHF 1'748'465 berücksichtigt.

Im Bruttomietzins enthalten sind zudem die 59 Einstellhallenplätze à CHF 100 pro Platz und Monat bzw. CHF 30 pro Monat für 21 ungedeckte Plätze. Für die Einzelverträge der Parkplätze gilt ein Mietpreis von CHF 110 pro Einstellhallenplatz und Monat bzw. CHF 80 für gedeckte Aussenplätze.

Der gesamte Bruttojahresmietzins für das Objekt am Schermenweg 5 beträgt CHF 1'756'985. Die bisherigen jährlichen Mietkosten mit tieferen Nebenkosten-Akonti betragen CHF 1'726'985. Der Nettomietzins von CHF 1'538'465 für den Hauptmietvertrag gilt gemäss den vertraglichen Bestimmungen als Minimalmietzins.

Der m²-Preis für die diversen Gewerbeflächen beträgt im Durchschnitt CHF 141. Die Mietpreise liegen damit im unteren Preissegment. Die Höhe der Mietkosten unterscheidet sich je nach Nutzung, so gilt für die Flächen im Untergeschoss für Fahrzeugabstellplätze und Lagerräume sowie für die Nebenräume im Erdgeschoss ein Mietzins von CHF 60/m², für die Büroräume in den Obergeschossen beträgt der Mietzins CHF 150/m².

Mietkosten pro Jahr	CHF	1'756'985
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	1'756'985
Zu bewilligender Kredit	CHF	1'756'985

4.1.2 Münsingen, Schwand 2, 5 und 17

Seit dem 1. September 2012 mietet der Kanton ca. 2'800 m² Büro- und Lagerflächen im Untergeschoss und Erdgeschoss, im 1. und 2. Obergeschoss sowie seit 1. Juli 2015 eine Anzahl von 13 Aussenparkplätzen für das Amt für Landwirtschaft und Natur sowie das Amt für Wald und Naturgefahren auf dem Areal Schwand in Münsingen. Die Gebäude wurden im Jahr 2012 im Baurecht an die Vermieterin abgegeben. Der Kanton mietet die Gebäude teilweise zurück. Die beiden Verwaltungseinheiten befinden sich bereits seit 2006 auf dem Schwand.

Zwei Drittel der Mitarbeitenden der Abteilung Strukturverbesserungen und Produktion des LANAT sind am Standort Schwand in Münsingen tätig; ein Drittel arbeitet am Standort INFORAMA Rütli in Zollikofen. Weiter befinden sich auf der Schwand drei weitere Abteilungen des LANAT (Fischereiinspektorat, Jagdinspektorat, Abteilung Naturförderung) und die Bernische Stiftung für Agrarkredite BAK. Der zukünftige Bedarf an Räumlichkeiten auf der Schwand ist direkt abhängig von den Zukunftsplänen der WEU (LANAT) als Nutzerin.

Die Inforamastrategie der WEU wird voraussichtlich im Herbst 2021 vorliegen. Die Umsetzung der Strategie wird zusätzlich Zeit in Anspruch nehmen. Die bestehenden Mietverträge sind daher vorerst weiterzuführen.

Für vier Mietverträge, die unbefristet mit einem beidseitigen Kündigungsrecht laufen, sind neue Ausgabenentscheide notwendig. Die Kündigungsfristen betragen 12 Monate für die Büroflächen bzw. 6 Monate für das Lager und die Aussenparkplätze jeweils zum Monatsende.

Die Ausgabenbewilligungen sind bis zum 31. August 2022 befristet. Die jährlichen Mietkosten inkl. Nebenkosten betragen aktuell insgesamt CHF 345'540. Die Ausgabenbewilligung für alle 4 Mietverträge soll für eine Dauer von 5 Jahren, das heisst vom 1. September 2022 bis 31. August 2027, verlängert werden. Eine Kündigung bzw. ein Wegzug von der Schwand während laufender Ausgabenbewilligung bleibt möglich.

Der durchschnittliche m²-Preis von CHF 89 ist als günstig zu bewerten.

Mietkosten pro Jahr	CHF	345'540
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	345'540
Zu bewilligender Kredit	CHF	345'540

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 mit dem vorliegenden Sammelbeschluss erneuert werden, weil bei der Einlösung der Option eine neue Verpflichtung begründet wird, die über die Laufdauer der bestehenden Ausgabenbewilligung hinausgeht.

4.2.1 Bern, Kasernenstrasse 27

Seit dem 16. Januar 2006 mietet der Kanton 2'375 m² Büro- und Lagerflächen im Untergeschoss, im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss und im 5. Obergeschoss für das Mittelschul- und Berufsbildungsamt an der Kasernenstrasse 27 in Bern. Die Abteilung soll nach erfolgter Gesamtanierung in die kantonseigene Liegenschaft Sulgeneckstrasse 70 umziehen. Die Sanierung der Liegenschaft Sulgeneckstrasse 70 wurde im Rahmen des Voranschlages 2020 und dem Aufgaben-/Finanzplan 2021–2023 im Sinne einer Eventualplanung mit Blick auf die Finanzierung des künftigen Investitionsbedarfs im August 2019 bis auf weiteres sistiert. Daher ist ein Auszug aus der Anmietliegenschaft Kasernenstrasse 27 vorläufig nicht möglich und die Flächen sollen weiterhin angemietet werden.

Der Mietvertrag hat eine Mindestdauer bis 30. November 2023. Der Mieter hat das Recht, den Vertrag um eine weitere feste Dauer vom 1. Dezember 2023 bis 30. November 2028 zu verlängern. Die Option muss bis 30. August 2022 eingelöst werden.

Die bisherige Ausgabenbewilligung ist bis zum 30. November 2023 befristet. Die Verlängerung müsste daher noch nicht im 2021 beantragt werden. Da jedoch die Option bis 30. August 2022 geltend gemacht werden muss und das Mietverhältnis aufgrund der Mietsumme dem fakultativen Referendum untersteht, wird die Kreditverlängerung bereits mit vorliegendem Sammelbeschluss beantragt. Die jährlichen Mietkosten inkl. angepasster Nebenkosten betragen CHF 527'452 (Kostenstand Oktober 2013). Die bisherigen jährlichen Mietkosten mit tieferen Nebenkosten-Akonti betragen CHF 517'752. Mit dem Vermieter soll vereinbart werden, dass die Akonto-Beträge für die Nebenkosten erhöht werden, aufgrund bisheriger regelmässiger Nachzahlungen. Diese Erhöhung von CHF 45'300 auf CHF 55'000 p.a. ist im vorgenannten Betrag von CHF 527'452 berücksichtigt. Der Nettomietzins von CHF 472'452 gilt gemäss den vertraglichen Bestimmungen als Minimalmietzins. Die Ausgabenbewilligung soll für eine Dauer von 5 Jahren, das heisst vom 1. Dezember 2023 bis 30. November 2028 verlängert werden, analog der Verlängerung des Mietvertrages.

Der über die gesamte Mietfläche ausgewiesene durchschnittliche m²-Preis von CHF 198 ist für ausgebauten Räume an diesem Standort marktgerecht. Der Eigentümer hat die Liegenschaft Ende 2012 umfassend saniert. Die Höhe der Mietkosten unterscheidet sich je nach Nutzung, so gilt für die Flächen im Untergeschoss ein m²-Preis von 80, für die Büroräume im Erdgeschoss ein Mietzins von 227/m² und für die Büroräume im 5. Obergeschoss ein m²-Preis von 210.

Mietkosten pro Jahr	CHF	527'452
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	527'452
Zu bewilligender Kredit	CHF	527'452

4.2.2 Bern, Schwarztorstrasse 87

Seit dem 1. August 2007 bzw. 1. August 2008 mietet der Kanton eine Fläche von insgesamt 1'912 m² für Schulräume und Büros im Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss sowie seit 1. Februar 2008 zwei Parkplätze für die Berufs-, Fach- und Fortbildungsschule Bern (BFF) an der Schwarztorstrasse 87 in Bern. Die Büro- und Schulungsräume an der Schwarztorstrasse 87 sind ideal gelegen und durch ÖV gut erreichbar. Diese Flächen werden durch die BFF weiter genutzt.

Die Mietverträge für die Schulungsräume und Büroflächen sind in der ersten Verlängerungsoption, welche bis 31. Juli 2023 dauert. Der Kanton hat die Möglichkeit zu einer weiteren Verlängerung vom 1. August 2023 bis 31. Juli 2028. Die Option muss bis 31. Juli 2022 eingelöst werden. Wird die Option nicht geltend gemacht, laufen die Mietverträge unbefristet weiter mit beidseitigem Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf jedes Monatsende, ausgenommen Dezember. Die Mietverträge für die Parkplätze sind unbefristet und können beidseitig mit einer Kündigungsfrist von 3 Monaten auf jedes Monatsende, ausser Dezember, gekündigt werden.

Die bisherige Ausgabenbewilligung ist bis zum 31. Juli 2023 befristet. Die Einlösung der Option bedeutet das Eingehen einer Verpflichtung über die Dauer der Kreditbewilligung hinaus und das Mietverhältnis untersteht aufgrund der Mietsumme dem fakultativen Referendum, deshalb wird die Kreditverlängerung bereits mit vorliegendem Sammelbeschluss beantragt. Die aktuellen jährlichen Mietkosten inkl. Nebenkosten und Parkplätzen betragen CHF 465'792 (Kostenstand August 2018). Die Ausgabenbewilligung soll für eine Dauer von 5 Jahren, das heisst vom 1. August 2023 bis 31. Juli 2028 verlängert werden, analog der Verlängerung des Mietvertrages.

Der über die gesamte ausgebaute Mietfläche ausgewiesene m²-Preis von CHF 210 ist marktkonform.

Mietkosten pro Jahr	CHF	465'792
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	465'792
Zu bewilligender Kredit	CHF	465'792

4.2.3 Burgdorf, Pestalozzistrasse 17/17 a und Jungfraustrasse 23/27

Seit dem 1. Januar 1998 mietet der Kanton Flächen von insgesamt 6'360 m² auf dem Areal Pestalozzistrasse 17/17a und Jungfraustrasse 23/27 in Burgdorf für die gymnasiale Schulnutzung. Es handelt sich um einen wichtigen Standort für die Mittelschulbildung, der beibehalten werden soll.

Die strategische Relevanz für diesen Standort ist sehr hoch, auch im Zusammenhang mit dem geplanten Campus Burgdorf. Das Hauptgebäude Pestalozzistrasse wird langfristig genutzt. Bei den Anmieten des Ergänzungsgebäudes an der Jungfraustrasse 23 und der Turnhalle an der Jungfraustrasse 27 besteht eine Abhängigkeit vom Wettbewerbsergebnis für den Erweiterungsbau des Gymnasiums Burgdorf. Der Erweiterungsbau des Gymnasiums Burgdorf wird durch den Kanton Bern, voraussichtlich im Baurecht, erstellt. Das Ergänzungsgebäude an der Jungfraustrasse 23 muss abgebrochen werden, bevor mit dem Erweiterungsbau am selben Standort begonnen wird. Der Abbruch erfolgt gemäss aktuellem Terminplan im Mai 2025. Die Realisierung des Neubaus ist von August 2025 bis August 2027 vorgesehen. Als Wechselstellung dient ein Hauptgebäude auf dem Areal Gsteig (kantonales Gebäude). Gleichzeitig plant die Grundeigentümerin eine Sanierung des Hauptgebäudes (Pestalozzistrasse 17) und einen Umbau der Turnhalle an der Jungfraustrasse 27 von Februar 2028 bis Dezember 2028. Die gesamten Mietflächen auf dem Areal Pestalozzistrasse 17/17a und Jungfraustrasse 23/27 sind daher mittel- bis längerfristig zu halten.

Der Mietvertrag hat eine Mindestdauer bis 31. Juli 2023. Der Mieter hat das Recht, den Vertrag um eine weitere feste Dauer vom 1. August 2023 bis 31. Juli 2028 zu verlängern. Die Option muss bis 31. Juli 2022 eingelöst werden. Wird die Option nicht geltend gemacht, läuft der Mietvertrag unbefristet weiter mit beidseitigem Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten jeweils auf das Ende eines Schuljahres (31. Juli).

Die bisherige Ausgabenbewilligung ist bis zum 31. Dezember 2026 befristet. Die Verlängerung müsste daher noch nicht beantragt werden. Da jedoch die Einlösung der Option das Eingehen einer Verpflichtung über die Dauer der Kreditbewilligung hinaus bedeutet (1. August 2023 bis 31. Juli 2028) und das Mietverhältnis aufgrund der Mietsumme dem fakultativen Referendum untersteht, wird die Kreditverlängerung bereits mit vorliegendem Sammelbeschluss beantragt. Die aktuellen jährlichen Mietkosten inkl. Nebenkosten betragen CHF 889'920 (Kostenstand November 2017). Darin enthalten ist auch ein Betrag von CHF 37'652 für die Amortisation verschiedener wertvermehrender Investitionen mit unterschiedlichen Laufzeiten. Die Ausgabenbewilligung soll für eine Dauer von 1 Jahr und 7 Monaten, das heisst vom 1. Januar 2027 bis 31. Juli 2028, analog der Option, verlängert werden.

Der m²-Preis für die Miete von Schulräumen von CHF 87 (ohne Land) basiert auf der Nutzung für schulische Zwecke und ist tiefer, als bei einer ordentlichen Geschäftsmiete. Die Miete für das Land basiert auf einer amtlichen Bewertung und beträgt aktuell CHF 118'447 p.a.

Mietkosten pro Jahr	CHF	889'920
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	889'920
Zu bewilligender Kredit	CHF	889'920

4.3 Zu aktualisierende Mietverträge oder Nachträge

4.3.1 Bern, Münsterergasse 61/63

Per 1. Juni 2016 wurden nach Abschluss umfassender Sanierungen durch die Eigentümerin die alten Verträge aus den Jahren 1954 und 2007 durch einen neuen Mietvertrag abgelöst. Der Kanton mietet eine Fläche von insgesamt 5'448 m² an der Münsterergasse 61/63 in Bern für die Zentralbibliothek der Universität. Es handelt sich um Räume für Büros und Bibliothek sowie Nebenräume vom Untergeschoss bis ins 4. Obergeschoss. Die Zentralbibliothek ist aufgrund ihrer Funktion und ihres grossen Publikumsverkehrs auf die zentrale Lage an diesem traditionellen Standort angewiesen. Im gleichen Gebäude ist auch die Bürgerbibliothek untergebracht.

Der Mietvertrag hat eine Mindestdauer bis 31. Mai 2036. Dem Mieter stehen 2 x 5 Jahre Verlängerungsoptionen, das heisst vom 1. Juni 2036 bis 31. Mai 2041 und vom 1. Juni 2041 bis 31. Mai 2046 zu. Werden die Optionen nicht eingelöst, läuft der Mietvertrag unbefristet weiter mit beidseitigem Kündigungsrecht mit einer Kündigungsfrist von 12 Monaten auf jedes Monatsende ausser Dezember.

Die bisherige Ausgabenbewilligung ist bis zum 30. April 2036 befristet. Die Verlängerung müsste daher nicht im 2021 beantragt werden. Die Nebenkosten-Akontozahlungen waren jedoch bisher deutlich zu tief angesetzt. Der Kostenverteiler stützt sich neu auf eine umfassende Berechnung durch einen Ingenieur und basiert auf einem entsprechenden Flächenschlüssel zwischen der Zentralbibliothek und der Bürgerbibliothek. Um jährlich hohe Nachzahlungen an Nebenkosten zu vermeiden, wurde mit der Vermietlerin eine Erhöhung der Nebenkosten-Akonti von bisher CHF 163'434 auf CHF 288'000 pro Jahr vereinbart.

Mietrechtlich zulässige Anpassungen von Nebenkosten sind mit Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV grundsätzlich mitbewilligt. Im Sinne der Transparenz und aufgrund der hohen Anpassung wird die Weiterführung der Kreditbewilligung im Rahmen des vorliegenden Sammelbeschlusses neu beantragt. Die jährlichen Mietkosten inkl. Nebenkosten betragen neu ab 1. August 2020 CHF 1'972'043 (Kostenstand Juni 2016). Die bisherigen Mietkosten mit tieferen Nebenkosten-Akonti betragen CHF 1'847'477 pro Jahr. Die Ausgabenbewilligung soll für die Dauer von 20 Jahren, analog der Mindestdauer des Vertrags, das heisst vom 1. Juni 2016 bis 31. Mai 2036 erneuert werden.

Mietkosten pro Jahr	CHF	1'972'043
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	1'972'043
Zu bewilligender Kredit	CHF	1'972'043

4.3.2 Bern, Monbijoustrasse 19/21

Seit dem 1. Juli 1989 mietet der Kanton eine Fläche von 145 m² für Bibliothek sowie Werk- und Lager Räume im Untergeschoss und Erdgeschoss an der Monbijoustrasse 19 und seit dem 1. Juli 1995 eine Fläche von 1'049 m² für Büro- und Lagerräume vom Untergeschoss bis ins 5. Obergeschoss an der Monbijoustrasse 21 in Bern für die Berufs-, Fach- und Fortbildungsschule Bern (BFF). Dieser Standort gilt als zentrale Adresse der BFF. Entsprechend ist die strategische Relevanz für die Schule sehr hoch. Die Mietflächen wurden in den letzten Jahren laufend an die aktuellen Bedürfnisse der Schule angepasst. Der Standort wird längerfristig durch die Schule insbesondere als Verwaltungsgebäude und für Spezialräume genutzt werden. Eine Ablösung des Standortes würde eine vollständige räumliche Neuausrichtung der Schule bedingen.

Für die beiden Mietverträge wurde der Mietzins neu verhandelt und eine leichte Senkung des Mietzinses vereinbart. Zudem wurde unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Rat eine feste Dauer von 5 Jahren, das heisst, vom 1. Juli 2020 bis 30. Juni 2025 sowie einer Verlängerungsoption von weiteren 5 Jahren, das heisst vom 1. Juli 2025 bis 30. Juni 2030 vereinbart.

Die bisherigen Ausgabenbewilligungen sind unbefristet. Neu soll die Ausgabenbewilligung für beide Objekte auf 10 Jahre, d.h. vom 1.7.2020 bis 30. Juni 2030, befristet werden. Die aktuellen jährlichen Mietkosten inkl. Nebenkosten betragen seit 1. Juli 2020 CHF 278'855 (Kostenstand Januar 2020). Die bisherigen jährlichen Mietkosten inkl. Nebenkosten betragen CHF 287'717 (bis 30. Juni 2020). Beim Objekt Monbijoustrasse 19 werden für die Nebenkosten Akontozahlungen in der Höhe von jährlich CHF 3'480 geleistet. Die Nebenkosten für die Liegenschaft Monbijoustrasse 21 werden direkt durch die Nutzer bezahlt und sind deshalb nicht Bestandteil der Vorlage.

Der durchschnittliche, aktuelle m²-Preis von CHF 230 an dieser Lage für ausgebauten Räume ist marktgerecht.

Mietkosten pro Jahr	CHF	278'855
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	278'855
Zu bewilligender Kredit	CHF	278'855

4.3.3 Bern, Schwarztorstrasse 48

Seit dem 1. September 2011 mietet der Kanton 8'148 m² Büro-, Schulungs-, Archiv- und Lagerflächen im Untergeschoss bis 6. Obergeschoss an der Schwarztorstrasse 48 in Bern für die Berner Fachhochschule BFH. Der Standort steht in Abhängigkeit zum Bezug des Campus Bern durch die BFH. Die Anmiete ist vorläufig aufrecht zu erhalten.

Die Ausgabenbewilligung ist mit GRB 2017.RRGR.31 letztmals bis 31. August 2026 verlängert worden und eine Verlängerung wäre daher noch nicht nötig. Im Zusammenhang mit dem Bezug Campus Bern wurden Befristung, Ausstiegsmöglichkeiten und Höhe des Mietzinses neu verhandelt.

Es wurde ein Nachtrag unter Vorbehalt der Genehmigung durch den Grossen Rat geschlossen, mit dem das Mietverhältnis bis zum 31. August 2027 befristet und eine Senkung des Mietzinses per 1. September 2021 vereinbart wurde. Dem Kanton steht neu ein einseitiges, vorzeitiges Kündigungsrecht per 31. August 2026, danach auf jedes Monatsende unter Einhaltung einer 6-monatigen Kündigungsfrist zu. Damit erhält der Kanton die maximale Flexibilität für den Umzug in den Campus Bern.

Entsprechend wird dem Grossen Rat eine Erneuerung der Ausgabenbewilligung beantragt. Die jährlichen Mietkosten inkl. Nebenkosten betragen ab 1. September 2021 gemäss der im Nachtrag zur Vertragsverlängerung mitvereinbarten Senkung, unter Berücksichtigung der geschätzten Jahresteuern, CHF 2'000'000 p.a. Die Nebenkosten, welche in Form von monatlichen Akontozahlungen geleistet werden, betragen aktuell CHF 234'552. Diese sollen auf CHF 245'000 erhöht werden und sind im vorgenannten Bruttobetrag von CHF 2'000'000 berücksichtigt.

Die Ausgabenbewilligung soll für eine Dauer von 6 Jahren und 1 Monat, das heisst vom 1. August 2021 bis 31. August 2027-erneuert und gleichzeitig verlängert werden.

Der durchschnittliche, aktuelle m²-Preis von CHF 215 ist marktgerecht.

Mietkosten pro Jahr	CHF	2'000'000
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	2'000'000
Zu bewilligender Kredit-	CHF	2'000'000

4.3.4 Bern, Morillonstrasse 79 (Renferhaus Ziegler)

Seit dem 1. Juli 2017 mietet der Kanton 2'380 m² für die medizinische Fakultät im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss an der Morillonstrasse 79 in Bern. Bei der damaligen Übernahme der ehemaligen Spitalflächen investierte der Kanton in Umbau- und Teilrenovationsarbeiten in der Höhe von CHF 2'185'000. Die Medizinausbildung der Universität ist auf diese Flächen dringend angewiesen. Sie dienen als Übergangslösung bis zu einem kantonseigenen Neubau, der nach derzeitigem Planungsstand im Jahr 2030 vorgesehen ist. Das Gebäude soll daher möglichst über die aktuelle Mietdauer 2025 hinaus gemietet werden. Der Kanton steht diesbezüglich in regelmässigem Austausch mit der Liegenschaftseigentümerin.

Für die Mieträume besteht ein Vertrag mit einer befristeten Dauer (bisher bis 31.12.2023). Im Oktober 2019 konnte mit der Vermieterin eine Verlängerung der befristeten Dauer bis 31. Dezember 2025 vereinbart werden, unter Vorbehalt der Genehmigung durch das finanzkompetente Organ.

Die bisherige Ausgabenbewilligung ist bis zum 31. Dezember 2023 befristet. Die aktuellen jährlichen Mietkosten inkl. Nebenkosten betragen CHF 237'000 (Kostenstand Juli 2017).

Die Nebenkosten werden pauschal erhoben. Im Bruttomietzins inbegriffen ist auch die Nutzung der Aus- senfläche (Parkplätze). Die Ausgabenbewilligung soll für eine Dauer von 2 Jahren, das heisst vom 1. Ja- nuar 2024 bis 31. Dezember 2025 verlängert werden, analog der neuen befristeten Dauer des Mietver- trages.

Der durchschnittliche m²-Preis von CHF 63 ist unter Berücksichtigung der durch den Kanton getätigten Teilrenovations- und Umbauarbeiten angemessen.

Mietkosten pro Jahr	CHF	237'000
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 143 FLV	CHF	237'000
Zu bewilligender Kredit	CHF	237'000

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

5.1 Kostenübersicht

	Standort	Nutzer	Gesamtkosten p/a	
1	Bern, Schermenweg 5	Strassenverkehrs- und Schifffahrtsamt, Kan- tonspolizei, Amt für Justizvollzug, General- sekretariat, Finanzkontrolle, Kantonsapothek- amt, Rechtsamt	CHF	1'756'985
2	Münsingen, Schwand 2, 5 und 17	Amt für Landwirtschaft und Natur, Amt für Wald und Naturgefahren	CHF	345'540
3	Bern, Kasernenstrasse 27	Mittelschul- und Berufsbildungsamt	CHF	527'452
4	Bern, Schwarztorstrasse 87	Berufs-, Fach- und Fortbildungsschule BFF	CHF	465'792
5	Burgdorf, Pestalozzistrasse 17/17a und Jungfraustrasse 23/27	Gymnasium Burgdorf	CHF	889'920
6	Bern, Münstergasse 61/63	Zentralbibliothek der Universität	CHF	1'972'043
7	Bern, Monbijoustrasse 19/21	Berufs-, Fach- und Fortbildungsschule BFF	CHF	278'855
8	Bern, Schwarztorstrasse 48	Berner Fachhochschule	CHF	2'000'000
9	Bern, Morillonstrasse 79	Medizinische Fakultät	CHF	237'000

5.2 Finanzierung

Es handelt sich um Verpflichtungskredite gemäss Art. 50 FLG, die im Voranschlag und in der Finanzpla- nung 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 / 4.2.1 / 4.2.2 / 4.2.3 / 4.3.1 / 4.3.3) 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