

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 27. August 2014
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: 455575
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Bern – Hallerstrasse 6/8 Mietzins und Nebenkosten für Archiv- und Büroflächen im 1. bis 3. UG; Mehrjähriger Verpflichtungskredit

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung.....	1
2	Rechtsgrundlagen.....	2
3	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	2
3.1	Ausgangslage.....	2
3.2	Bedarf.....	2
4	Finanzielle Auswirkungen	3
4.1	Ausgaben und rechtliche Qualifikation der Ausgabe	3
4.2	Bedingungen	3
4.3	Finanzierung.....	3
4.4	Wirtschaftlichkeit.....	4
5	Antrag	4

1 Zusammenfassung

Mit dem beantragten Kredit von jährlich Fr. 295'246.80 sollen die Mietzins- und Nebenkosten für rund 2'300 m² (vermietbare Fläche) Archiv- und Büroflächen an der Hallerstrasse 6/8 für weitere zehn Jahre bewilligt werden. Die Räumlichkeiten werden durch die Universität Bern (Schweizerische Osteuropabibliothek und Schweizerische Theatersammlung), das Staatsarchiv und die Hochschule der Künste genutzt.



2 Rechtsgrundlagen

- Gesetz vom 31. März 2009 über die Archivierung (ArchG; BSG 108.1), Art. 8 und 15
- 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

Im 1. bis 3. Untergeschoss der Liegenschaft an der Hallerstrasse 6/8 mietet der Kanton Bern rund 2'000 m² Archiv- und 300 m² Büroflächen. Ursprünglich war die Stiftung Stadt- und Universitätsbibliothek StUB Mieterin der Räumlichkeiten. Der Mietvertrag vom 22. September 2005 wurde nach der mit RRB Nr. 2288/2006 beschlossenen Auflösung der Stiftung und der Übernahme der Aufgaben durch die Universität Bern angepasst und vom Kanton Bern (Nutzerin Universität Bern) per 1. Januar 2007 übernommen. Der Mietvertrag und die entsprechende Ausgabenbewilligung wurden damals auf den 31. Dezember 2014 befristet.

3.2 Bedarf

Die heutigen und vorgesehenen Nutzer der Mietflächen haben folgende Bedürfnisse:

- Schweizerische Osteuropabibliothek

Nach der Fertigstellung des neuen Institutsgebäudes der Universität auf dem vonRoll-Areal im Herbst 2013 konnte zwar ein Grossteil der Bestände der Schweizerischen Osteuropabibliothek in das neu erstellte Speichermagazin verschoben werden, aber die Osteuropabibliothek benötigt weiterhin einen Teil der Archiv- und Büroflächen.

- Staatsarchiv

Das Staatsarchiv suchte seit längerem nach Lösungen für die Lagerung der weiterhin wachsenden Aktenbestände. Es zeichnet sich ab, dass die bisherigen Archivflächen am Falkenplatz 4 spätestens im Jahr 2018 vollständig belegt sein werden. Das Staatsarchiv prüfte daher, zusammen mit dem Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG), verschiedene Lösungen, darunter den Neubau eines Aussendepots und den Umbau eines Schutzraumes. Diese Vorhaben mussten jedoch im Rahmen der mittelfristigen Investitionsplanung sistiert werden. Als Alternative war vorgesehen, die dauernd aufzubewahrenden Akten bis zum Neubau eines Aussendepots vorübergehend bei einem privaten Archivanbieter einzulagern.

- Hochschule der Künste

Die Musikbibliothek der Hochschule der Künste suchte seit mehreren Jahren Raum für die Archivierung ihrer Bestände. Als Alternative käme nur ein weiteres Zumietobjekt in Betracht.

- Schweizerischen Theatersammlung (STS)

Die Bestände der Schweizerischen Theatersammlung (STS), die durch das Institut für Theaterwissenschaft der Universität Bern genutzt werden, sollen gemäss einer im Jahr 1998 getroffenen Vereinbarung zwischen der Stiftung (STS) und der Universitätsleitung weiterhin in der Hallerstrasse gelagert werden können.

Die durchgeführten Abklärungen haben ergeben, dass die Verlängerung des Mietvertrags für die Räume an der Hallerstrasse 6/8 um 10 Jahre die wirtschaftlichste Lösung darstellt.

4 Finanzielle Auswirkungen

4.1 Ausgaben und rechtliche Qualifikation der Ausgabe

Mietkosten pro Jahr Fr. 295'246.80

Aufgeteilt in:	Basismietzins netto	Fr. 239'326.80
	Parkplatz	Fr. 1'920.--
	Nebenkosten a conto	Fr. 54'000.--

Jährliche Gesamtkosten und massgebende Kreditsumme Fr. 295'246.80

Zudem wurden für den Einbau von Gitterabsperungen zum Schutz datenschutzrelevanter Akten des Staatsarchivs Fr. 7'200.-- bewilligt (Ausgabenbewilligung AGG).

Es handelt sich um wiederkehrende, neue Ausgaben gemäss Art. 47 und Art. 48 Abs. 1 FLG. Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit diesem Beschluss bewilligt (Art. 54 Abs. 3 FLG).

4.2 Bedingungen

Der Nettomietzins von Fr. 239'326.80 (ohne Parkplatz) basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise Stand August 2013. Er kann jährlich jeweils per 1. Januar den Veränderungen angepasst werden, erstmals per 1. Januar 2015. Die Veränderung des Indexes wird zu 100 % belastet.

Die Ausgabenbewilligung wird auf 10 Jahre, das heisst bis 31. Dezember 2024, befristet.

4.3 Finanzierung

Produktgruppe: Immobilienmanagement (09.15.9100)

Es handelt sich um einen mehrjährigen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 Abs. 3 FLG, der mit monatlichen Zahlungen ab 1. Januar 2015 abgelöst wird. Die Zahlungen sind im Voranschlag und Finanzplan der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion enthalten.

Die Auszahlungen erfolgen über die Konten 316000 und 312000.

4.4 Wirtschaftlichkeit

Die vereinbarten jährlichen Nettomietkosten von Fr. 239'326.80 für die ausgebauten Flächen von total 2'293 m² liegen rund Fr. 150'000.-- unter den kantonalen Standardmietkosten von Fr. 389'810.-- und sind marktüblich. Es handelt sich beim vorliegenden Mietobjekt nicht um eines der im Bericht des Regierungsrates an den Grossen Rat "Interne Analyse der Marktüblichkeit der Mietkosten bei Zumietobjekten" genannten Mietobjekte an der Hallerstrasse 6 und 8. Jene betreffen die Obergeschosse in diesen Liegenschaften, für die separate Mietverträge mit anderen Mietkonditionen bestehen.

Die mittelfristige Weiternutzung der Flächen im 1. bis 3. UG der Hallerstrasse 6/8 erlaubt zudem die folgenden Einsparungen:

- Mit der Erarbeitung einer definitiven Lösung für die künftige räumliche Unterbringung des Staatsarchivs kann zugewartet werden bis punkto Entwicklung (Umstellung auf digitale Archivierung) und langfristigem Flächenbedarf die nötige Klarheit herrscht.
- Die ursprünglich für das Jahr 2015 vorgesehene Vollaussstattung des 4. Untergeschosses im heutigen Staatsarchiv am Falkenplatz 4 mit Rollgestellen (rund 250 m² zusätzlich nutzbare Fläche) wird zurzeit nicht ausgeführt. Die dafür geplanten Kosten von rund Fr. 110'000.-- konnten für das Jahr 2015 gestrichen werden.
- Auf einen Neubau eines Aussendepots für das Staatsarchiv, oder den Umbau eines Schutzraums, kann verzichtet werden. Die Mittelfristige Investitionsplanung für die Jahre 2018 – 2023 wird damit um Fr. 55 Mio. entlastet.
- Auf die Auslagerung von dauernd aufzubewahrenden Akten des Staatsarchivs an private Drittanbieter kann verzichtet werden. Diese Ausgaben hätten die Laufende Rechnung der Staatskanzlei ab 2018 mit Fr. 80'500.-- pro Jahr belastet.
- Für die Hochschule der Künste (HKB Musik Bibliothek) müssen keine weiteren Flächen zugemietet werden.

5 Antrag

Aus den dargelegten Gründen beantragen wir, dem Beschlussentwurf zuzustimmen.

Beilage

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilagen in den Akten der Bau-, Verkehrs-, Energie und Raumplanungskommission

- Nachtrag II zum Mietvertrag vom 22. September 2005