



Regierungsratsbeschluss

RRB Nr.: 1200/2022
Datum RR-Sitzung: 16. November 2022
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2022.BVD.193
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Köniz, Businesspark Liebefeld, Gymnasien Bern, Verpflichtungskredit für Anmiete, Mieterausbau und Ausstattung

1. Gegenstand

1.1 Beantragter Kredit

Die Berner Gymnasien verzeichnen einen grossen Klassenzuwachs aufgrund demografischen Entwicklungen. Aus diesem Grund soll der Businesspark im Liebefeld per Schuljahr 2024/25 als Erweiterung für die Berner Gymnasien angemietet werden. In einer zweiten Etappe dient der Businesspark zudem der Aufnahme des Restflächenbedarfs für die Wechselstellung der grosszyklischen Erneuerung des Gymnasiums Neufeld und Kirchenfeld.

Mit dem beantragten Kredit von wiederkehrend CHF 2 742 698 pro Jahr, sollen in zwei Etappen Mietflächen im Businesspark angemietet werden (ab 2023: CHF 1 626 307 pro Jahr, ab 2026 zusätzlich CHF 1 116 391 pro Jahr). Die Ausgabenbewilligung wird entsprechend der ersten fixen Laufzeit des Mietvertrags für 10 Jahre und 5 Monate, bis zum 31. August 2033, beantragt.

Hinzu kommen einmalige Ausgaben für den Mieterausbau (inkl. Rückstellung für den Rückbau) von CHF 28 200 000 (zu Lasten BVD) sowie für Betriebseinrichtungen im Umfang von CHF 4 720 000 (zu Lasten BKD).

1.2 Aufnahme der Mittel in die Gesamtkantonale Investitionsplanung

Die Kosten für die notwendigen Mieterausbauten werden im kommenden Planungsprozess in der Gesamtkantonalen Investitionsplanung 2024-2033 eingestellt.

2. Rechtsgrundlagen

- Mittelschulgesetz vom 27. März 2007 (MiSG; BSG 433.12), Art. 33, 59 und 64
- Mittelschulverordnung vom 7. November 2007 (MiSV; BSG 433.121), Art. 70
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion, (OrV BVD; BSG 152.221.191), Art. 14 Bst. b
- 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. Massgebende Kreditsumme, Ausgabenart und rechtliche Qualifikation der Ausgabe

3.1 Wiederkehrende Ausgaben für Mietzins und Nebenkosten

Preisstand: der Nettomietzins basiert auf dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns (Phase 1, Stand 31. Mai 2022, Basis Dezember 2015 = 100 Punkte).

Der Mietzins kann ab jeweils 12 Monate nach Mietbeginn einmal jährlich dem aktuellen Landesindex angepasst werden. Die Teuerung auf dem Mietzins wird zu 100 % belastet.

Jährliche Mietkosten 1. Etappe	CHF	1 626 307
bestehend aus		
Mietzins inkl. Einstellhallenplatz und MWST	CHF	1 399 566
Nebenkosten inkl. MWST	CHF	226 741
Jährliche Mietkosten 2. Etappe	CHF	1 116 391
bestehend aus		
Mietzins 2. Etappe inkl. MWST	CHF	963 161
Nebenkosten inkl. MWST	CHF	153 230
Total Mietkosten ab 2. Etappe	CHF	2 742 698
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 FLG und 147 Abs. 3 FLV	CHF	2 742 698

Die bereits von der BVD am 7. Juli 2022 bewilligte Vorauszahlung CHF 300 000 für die 1. Etappe wird bei Mietantritt der 2. Etappe während der ersten 3 Jahren vom Nettomietzins in Abzug gebracht. Sollte der Kanton auf den Antritt des Mietsverhältnisses verzichten, entfällt der Betrag im Sinne einer Reservationsgebühr zu Gunsten der Vermieterschaft.

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

Mit dem vorliegenden Kreditbeschluss werden zusätzlich zu 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 den Vermieter während laufender Ausgabenbewilligung mitbewilligt. Der Kanton akzeptiert mit der Unterzeichnung des Mietvertrages die heute allgemein üblichen Anpassungsklauseln.

Der Mietvertrag hat eine Dauer von 10 Jahren und 5 Monaten und endet per Ende des Schuljahres im August 2033. Entsprechend wird die Ausgabenbewilligung für die wiederkehrenden Ausgaben über die übliche Maximaldauer von 10 Jahren gemäss Art. 154a FLV hinaus erteilt. Sie wird befristet bis zum 31. August 2033.

3.2 Einmalige Ausgaben für Mieterausbau und Ausstattung

Preisstand Oktober 2022, Hochbaupreisindex Espace Mittelland, 134.7 Punkt

Gesamtkosten Mieterausbau (inkl. Reserven 13 %)		CHF	28 200 000
bestehend aus:			
Ausbau 1. Etappe		CHF	17 150 000
Nutzerausbau	CHF	16 770 000	
Rückstellung Rückbau	CHF	280 000	
Controlling & QS (Mandat Dritter)	CHF	100 000	
 Ausbau 2. Etappe		CHF	11 050 000
Nutzerausbau	CHF	10 730 000	
Rückstellung Rückbau	CHF	220 000	
Controlling & QS (Mandat Dritter)	CHF	100 000	
Gesamtkosten		CHF	28 200 000
abzüglich bereits bewilligter Kredit für Projektierung	–	CHF	195 000
Ausgabenbewilligung BVD vom 7. Juli 2022			
Zu bewilligende einmalige Ausgaben zu Lasten BVD		CHF	28 005 000
 Ausstattung und Möblierung		CHF	4 720 000
bestehend aus			
Ausstattung 1. Etappe		CHF	3 000 000
Möblierung	CHF	2 500 000	
ICT	CHF	500 000	
Ausstattung 2. Etappe		CHF	1 720 000
Möblierung	CHF	1 400 000	
ICT	CHF	320 000	
Zu bewilligende einmalige Ausgaben zu Lasten BKD		CHF	4 720 000
Total zu bewilligende einmalige Ausgaben		CHF	32 725 000

Es handelt sich um einmalige, neue Ausgaben im Sinne von Art. 46 und 48 Abs. 1 FLG.

Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 151 FLV).

In der Kreditsumme für den Mieterausbau sind, gemäss Richtlinie bei Umbauprojekten, Reserven in der Höhe von rund 13 % enthalten.

Der Eigentümer beteiligt sich insgesamt mit CHF 1 500 000 an den Ausbaukosten. Er übernimmt CHF 850 000 für die erste und CHF 650 000 für die zweite Ausbauetappe.

Die Mieterausbauten sind teilweise rückbaupflichtig. In den Gesamtkosten für den Mieterausbau sind daher Rückstellungen in der Höhe von CHF 280 000 für die erste Etappe und CHF 220 000 für die zweite Etappe enthalten.

Die Umzugskosten werden im Ausführungskredit des Projekts «Sanierung und Erweiterung Gymnasium Neufeld» enthalten sein.

3.3 Zu bewilligende und massgebende Ausgaben

wiederkehrende Ausgaben bis Ende 2025	CHF	1 626 307
zusätzliche wiederkehrende Ausgaben ab 2026	CHF	1 116 391
Für die Ausgabenbefugnis massgebend sind die maximalen jährlich wiederkehrenden Ausgaben	CHF	2 742 698
einmalige Ausgaben (BVD und BKD)	CHF	32 725 000

Gemäss Art. 147 Abs. 3 FLV sind die wiederkehrenden Ausgaben massgebend für die Bestimmung des ausgabenkompetenten Organs.

4. Kreditart / Konto / Produktgruppe / Rechnungsjahr

Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der wie folgt eingestellt ist und abgelöst wird:

4.1 Mietzins und Nebenkosten

Produktgruppe: 09.15.9100 Immobilienmanagement

Die wiederkehrenden Ausgaben sind im Voranschlag und in der Finanzplanung der Bau- und Verkehrsdirektion eingestellt und werden mit monatlichen Zahlungen ab dem 1. Juli 2023 über das Konto 316000 Miete und Pacht und 312000 Nebenkosten geleistet.

4.2 Einmalige Ausgaben zu Lasten BVD (Nutzerausbau und Rückstellung)

Produktgruppe: 09.15.9100 Immobilienmanagement

Die einmaligen Ausgaben sind im Budget und in der Finanzplanung der Bau- und Verkehrsdirektion nicht vorgesehen und werden im nächsten Planungsprozess eingestellt.

Sie werden voraussichtlich mit folgenden Zahlungstranchen abgelöst:

Konto	Bezeichnung	Jahr		
504700	Einbauten in gemietete Liegenschaften (Mieterausbau)	2022	CHF	195 000
		2023	CHF	4 095 000
		2024	CHF	12 860 000
		2025	CHF	2 760 000
		2026	CHF	8 290 000
Total			CHF	28 200 000

Die Kostenbeteiligung des Vermieters von voraussichtlich CHF 1.5 Mio. wird über das Konto 635 000 vereinnahmt.

4.3 Einmalige Ausgaben zu Lasten BKD (Ausstattung und Möblierung)

Produktgruppe: 08.05.9120 Mittelschulen und Berufsbildung

Die einmaligen Ausgaben sind im Budget und in der Finanzplanung der Bildungs- und Kulturdirektion nicht vorgesehen und werden im nächsten Planungsprozess beantragt.

Die Ausgaben werden voraussichtlich mit folgenden Zahlungstranchen abgelöst:

Konto	Bezeichnung	Jahr		
311000	Ausstattung, Möblierung	2024	CHF	2 500 000
		2026	CHF	1 400 000
311300	ICT-Infrastruktur	2023	CHF	500 000
		2026	CHF	320 000
Total			CHF	4 720 000

5. Ausgaben zu den werterhaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen

Die Angaben befinden sich in der Beilage "Ergänzende Angaben zur Ausgabenbewilligung".

6. Befristung

Die Ausgabenbewilligung für die wiederkehrenden Ausgaben wird bis zum 31. August 2033 befristet.

7. Finanzreferendum

Der Beschluss unterliegt der fakultativen Volksabstimmung und ist im Amtsblatt der Kantons Bern zu veröffentlichen.

Im Namen des Regierungsrates



Christoph Auer
Staatsschreiber

Verteiler
– Grosser Rat

Beilagen
– Ergänzende Angaben zur Ausgabenbewilligung