

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 5. Juli 2017
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion
Geschäftsnummer: 660048
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Bern, Alpeneggstrasse 22, Zumiete für die Universität Bern, Exakte Wissenschaften

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtsgrundlagen	2
3	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	2
3.1	Ausgangslage	2
3.2	Das Mietobjekt	3
4	Finanzielle Auswirkungen	4
4.1	Wiederkehrende Ausgaben für Miete und Nebenkosten	4
4.2	Finanzierung	4
5	Dauer der Ausgabenbewilligung	4
6	Antrag	4



1 Zusammenfassung

Verschiedene Institute der Exakten Wissenschaften 'ExWi' sind heute an drei weiteren Standorten rund um das kantonseigene "Hauptgebäude" an der Sidlerstrasse 5 untergebracht: In den Zumietliegenschaften an der Alpeneggstrasse 22, an der Parkterrasse 14 und an der Gesellschaftsstrasse 2. Die ursprüngliche Absicht, nach Kauf und Bezug der Hochschulstrasse 6, die Zumietliegenschaften Alpeneggstrasse 22 und Parkterrasse 14 aufzugeben, kann nur teilweise umgesetzt werden, weil die Anzahl der Studierenden und Mitarbeitenden seit 2010, als der Kauf der Liegenschaft Hochschulstrasse 6 aufbereitet wurde, stärker gestiegen ist, als erwartet. Der Standort Alpeneggstrasse 22 soll daher beibehalten werden, während das Mietobjekt Parkterrasse 14, wie geplant, auf September 2017 als Universitätsstandort aufgegeben wird.

Der neu ausgehandelte Mietzins liegt mit netto CHF 298'968.-- pro Jahr CHF 40'000.-- unter dem bisherigen. Die Nebenkosten betragen jährlich rund CHF 45'000.-- und müssen nur im Umfang von CHF 5'000.-- bewilligt werden. Der Rest geht in Eigenleistung zulasten der Uni Bern. Die Ausgabenbewilligung für die Miet- und Nebenkosten wird für eine weitere Dauer von 10 Jahren, ab 1. Dezember 2017 bis 30. November 2027, beantragt.

Das Mietgeschäft muss ausserhalb der periodischen Sammelbeschlüsse für kantonale Zumieten behandelt werden, weil die definitiven Modalitäten der Vertragsverlängerung erst nach Erarbeitung des Sammelbeschlusses vom März 2017 feststanden und mit der Verlängerung nicht bis zum nächsten Sammelbeschluss vom Frühling 2018 zugewartet werden kann.

2 Rechtsgrundlagen

- Gesetz vom 5. September 1996 über die Universität (UniG; BSG 436.11), Art. 63
- 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

Verschiedene Institute der Exakten Wissenschaften '(ExWi)' der Philosophisch-naturwissenschaftlichen Fakultät der Universität Bern sind heute an drei weiteren Standorten rund um das kantonseigene "Hauptgebäude" an der Sidlerstrasse 5 untergebracht: In den Zumietliegenschaften an der Alpeneggstrasse 22, an der Parkterrasse 14 und an der Gesellschaftsstrasse 2. Die Unterbringungsstrategie der Universität sah unter Berücksichtigung der 'Strategie 3012' vor, nach Kauf und Bezug der Hochschulstrasse 6, die Zumietliegenschaften Alpeneggstrasse 22 und Parkterrasse 14 aufzugeben und ergänzend zum "Hauptgebäude" an der Sidlerstrasse 5 nur die Gesellschaftsstrasse 2 beizubehalten und zusätzlich die direkt angrenzende Liegenschaft Gesellschaftsstrasse 6 zu beziehen.

Eine vertiefte Raumbedarfsanalyse hat jedoch ergeben, dass die Gesellschaftsstrasse 6 nicht ausreicht, um beide Mietobjekte, Parkterrasse 14 und Alpeneggstrasse 22, zu ersetzen und den Raumbedarf für zukünftige Entwicklungen abzudecken. Der Grund dafür liegt darin, dass die Anzahl Studierender und Mitarbeitender der Exakten Wissenschaften in den Jahren 2010 bis 2016 stärker gestiegen ist, als erwartet, nämlich um 19,8 % (von 607 auf 727) bzw. um 17,8 % von (433 auf 510). Die Kantonsliegenschaften Sidlerstrasse 5 und Gesellschaftsstrasse 6 sowie die Mietliegenschaft Gesellschaftsstrasse 2 reichen mit einer Gesamtfläche von 15'990 m² daher nicht aus, um den aktualisierten Raumbedarf von 16'900 m² Hauptnutzfläche zu decken. Deshalb ist der Standort Alpeneggstrasse 22 beizubehalten. Das Zumietobjekt Parkterrasse 14 kann indessen, wie geplant, auf September 2017 als Universitätsstandort aufgegeben werden. Es wird künftig für die Schulung unbegleiteter minderjähriger Asylsuchender (UMA) genutzt. Dafür sind Räumlichkeiten dringend erforderlich und das früher bereits für Schulungszwecke genutzte Gebäude eignet sich ideal. Die Bewilligung der damit zusammenhängenden Ausgaben liegt in der Kompetenz des Regierungsrates.

Der bestehende Mietvertrag vom 20. August 2007 für die Alpeneggstrasse 22 hat eine feste Laufzeit vom 1. Dezember 2007 bis 30. November 2017. Um den Standort für die 'ExWi' zu sichern, soll das Mietverhältnis mit einer Fläche von 1'749 m² (inkl. 63 m² Heizungsraum) für eine weitere Dauer von 10 Jahren, bis 30. November 2027, erneuert werden. Aus immobilienstrategischer Sicht ist es die wirtschaftlichste Lösung, das bestehende Mietverhältnis an der Alpeneggstrasse 22 weiterzuführen. So kann die gewünschte Nähe zum "Hauptgebäude" an der Sidlerstrasse 5 aufrechterhalten werden und es werden weder teure und aufwändige Umzüge noch neue Mieterausbauten nötig.

3.2 Das Mietobjekt

Die bestehenden Büroflächen sind in gut unterhaltenem Zustand und können ohne bauliche Massnahmen weitergenutzt werden.

Das Mietobjekt umfasst rund 1'749 m² (davon 1'330 m² Bürofläche/Korridor, 309 m² Archiv, 47 m² Toiletten und 63 m² Heizungsraum). Der aktuelle Nettomietzins für die gesamte Liegenschaft beträgt gemäss bisherigem Mietvertrag CHF 339'000.--. In Neuverhandlungen mit der Eigentümerin konnte eine neue Mietzinsbasis ausgehandelt werden, wodurch sich die Nettomiete um rund CHF 40'000.-- pro Jahr reduzieren lässt. Der Nettomietzins beträgt somit ab dem 1. Dezember 2017 CHF 298'968.-- pro Jahr, was einem durchschnittlichen m²-Preis von rund CHF 177.-- pro Jahr entspricht.

Die Mietkosten liegen damit rund CHF 105.-- unter den kantonalen Standardmietkosten von CHF 282.-- m²/Jahr.

Die Nebenkosten von insgesamt CHF 45'000.-- pro Jahr gehen im Umfang von CHF 5'000.-- (für Kehrrichtgebühren, Serviceabonnement Lift, etc.) zulasten der BVE. Den Hauptanteil der Aufgaben und Zahlungen im Rahmen der Nebenkosten erledigt die Uni Bern selbst bzw. bezahlt sie direkt.

4 Finanzielle Auswirkungen

4.1 Wiederkehrende Ausgaben für Miete und Nebenkosten

Der Nettomietzins von CHF 298'968.-- basiert auf dem Landesindex der Konsumentenpreise Stand November 2017. Er kann jeweils jährlich per 1. Januar, erstmals per 1. Januar 2019, den Veränderungen des Landesindexes zu 80% angepasst werden.

Mietzins pro Jahr netto	CHF	298'968.00
Nebenkosten pro Jahr zulasten BVE	CHF	5'000.00
Für die Ausgabenbefugnis massgebende jährliche Kosten gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	303'968.00
zu bewilligender Kredit	CHF	303'968.00

Es handelt sich um wiederkehrende, neue Ausgaben gemäss Art. 47 und Art. 48 Abs. 1 FLG. Teuerungs- und vertragsbedingte Mehrkosten werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV).

4.2 Finanzierung

Die Ausgaben sind im Voranschlag und im Finanzplan der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion vorgesehen. Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der gemäss Ziffer 4 des Beschlussentwurfs abgelöst wird.

5 Dauer der Ausgabenbewilligung

Die Ausgabenbewilligung für die wiederkehrenden Ausgaben wird auf eine Dauer von zehn Jahren, bis zum 30. November 2027, befristet.

6 Antrag

Aus den dargelegten Gründen beantragen wir, dem beiliegenden Beschlussentwurf zuzustimmen.

Beilage

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilage für die BaK

- Mietvertrag