

15.039

**Botschaft  
über die Immobilien des EFD für das Jahr 2015  
(Immobilienbotschaft EFD 2015)**

vom 20. Mai 2015

---

Sehr geehrter Herr Nationalratspräsident  
Sehr geehrter Herr Ständeratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

Wir unterbreiten Ihnen mit dieser Botschaft den Entwurf eines einfachen Bundesbeschlusses über die Immobilien des EFD für das Jahr 2015 mit dem Antrag auf Zustimmung.

Wir versichern Sie, sehr geehrter Herr Nationalratspräsident, sehr geehrter Herr Ständeratspräsident, sehr geehrte Damen und Herren, unserer vorzüglichen Hochachtung.

20. Mai 2015

Im Namen des Schweizerischen Bundesrates

Die Bundespräsidentin: Simonetta Sommaruga

Die Bundeskanzlerin: Corina Casanova

---

## Übersicht

*Der Bundesrat beantragt mit dieser Botschaft die Zustimmung zu einem einfachen Bundesbeschluss über einen Gesamtkredit «Zivile Bauten» von 165,4 Millionen Franken sowie einen Gesamtkredit «Zumiete» von 88,1 Millionen Franken beim Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL).*

### **Gesamtkredit «Zivile Bauten»**

*Der Gesamtkredit «Zivile Bauten» von 165,4 Millionen Franken teilt sich wie folgt auf drei Verpflichtungskredite auf:*

#### **Seoul, Neubau von Kanzlei und Residenz**

Benutzer: EDA DR  
«Zivile Bauten»: 15,4 Mio. CHF  
Projekt-Nr. 3794.008; Ziff. 2.1 der Botschaft

*Die bestehenden Bauten auf dem Botschaftsgelände haben das Ende ihres Lebenszyklus erreicht und erfüllen die Anforderungen an eine Schweizer Vertretung nicht mehr. Zudem wären aufgrund der enormen städtebaulichen Entwicklung des Quartiers grössere Anpassungsarbeiten nötig, um den reibungslosen Ablauf und die Sicherheit der Vertretung weiterhin zu gewährleisten.*

*Deshalb hat das BBL im Sommer 2012 einen Projektwettbewerb für die Gesamt-erneuerung der Vertretung durchgeführt.*

*Sämtliche diplomatischen und konsularischen Dienste sowie die Residenz und die übrigen Einheiten der Schweizer Vertretung sollen, um Synergien zu nutzen, unter einem Dach vereint werden.*

*Der Neubau soll den Bedürfnissen der Nutzerinnen und Nutzer entsprechend funktional und repräsentativ sein und sich in den urbanen Kontext einfügen. Dabei wird die maximal mögliche Nutzung von erneuerbarer Energie angestrebt.*

*Der benötigte Verpflichtungskredit wurde gemäss Projekt und Kostenvoranschlag berechnet und beläuft sich auf 15,4 Millionen Franken.*

#### **Rahmenkredit Zivile Bundesverwaltung**

Benutzer: Zivile Bundesverwaltung im In- und Ausland  
«Zivile Bauten»: 100 Mio. CHF  
Projekt-Nr. 620.2016; Ziff. 2.2 der Botschaft

*Aus dem beantragten Rahmenkredit von 100 Millionen Franken werden Verpflichtungskredite für das Immobilienportfolio des BBL abgetreten. Zum Immobilienportfolio des BBL gehören jene Immobilien, die für die Aufgabenerfüllung der zivilen Bundesverwaltung, der Bundesversammlung sowie der Parlamentsdienste, der eidgenössischen Gerichte, des Bundes im Ausland und der ausserparlamentarischen Kommissionen bestimmt sind.*

---

*Die eidgenössischen Räte werden im Rahmen der jährlichen Staatsrechnung mit der Zusatzdokumentation «Stand der Verpflichtungskredite des Bundesamtes für Bauten und Logistik» über die einzelnen Abtretungen und die Beanspruchung dieses Rahmenkredits orientiert.*

### **Rahmenkredit neue Bundeszentren für das Staatssekretariat für Migration**

Benutzer: Staatssekretariat für Migration (SEM)  
«Zivile Bauten»: 50 Mio. CHF  
Projekt-Nr. 420.2016; Ziff. 2.3 der Botschaft

*Infolge der Neustrukturierung des Asylbereichs sind massgebliche Investitionen in die dafür benötigten Bundeszentren erforderlich. Damit wird die Ausgangslage zur Erzielung der angestrebten Einsparungen und zur Beschleunigung der Asylverfahren geschaffen. In den Bundeszentren sollen zukünftig insgesamt 5000 Asylsuchende untergebracht und rund 60 Prozent der Verfahren abgewickelt werden können. Die Revision des Asylgesetzes befindet sich aktuell in parlamentarischer Beratung. In Hinblick auf eine rasche Umsetzung der Vorhaben sind die neuen Bundeszentren schon in Planung und Vorbereitung. Aus dem beantragten Rahmenkredit von 50 Millionen Franken werden Verpflichtungskredite für die neuen Bundeszentren des SEM abgetreten.*

*Die eidgenössischen Räte werden im Rahmen der jährlichen Staatsrechnung mit der Zusatzdokumentation «Stand der Verpflichtungskredite des Bundesamtes für Bauten und Logistik» über die einzelnen Abtretungen und die Beanspruchung dieses Rahmenkredits orientiert.*

### **Gesamtkredit «Zumiete»**

*Der separate Gesamtkredit für «Zumiete» von 88,1 Millionen Franken teilt sich wie folgt auf zwei Verpflichtungskredite auf:*

### **Luzern, Schweizerhofquai 6, Verlängerung des Mietvertrags**

Benutzer: Bundesgericht  
«Zumiete für Bundesgericht, Standort Luzern»: 10,5 Mio. CHF  
Ziff. 4.1 der Botschaft

*Entsprechend seiner Stellung und seinen Aufgaben hat sich das Bundesgericht organisatorisch vom ursprünglichen Einkammergericht zu einem Gebilde mit sieben Abteilungen entwickelt: zwei zivilrechtliche, zwei öffentlich-rechtliche, eine strafrechtliche und zwei sozialrechtliche Abteilungen. Der Sitz des Bundesgerichts ist in Lausanne; die beiden sozialrechtlichen Abteilungen sind in Luzern untergebracht.*

*Das Bundesgericht hat beschlossen, die Standortwahl im Rahmen der laufenden Arbeiten zur Revision des Bundesgerichtsgesetzes zu klären. Der Standort Luzern bleibt vorderhand bestehen, bis eine allfällige Zusammenlegung beschlossen wird.*

---

*Das Bundesgericht in Lausanne hat deshalb weiterhin Bedarf an Räumlichkeiten am Schweizerhofquai 6 in Luzern für die beiden sozialrechtlichen Abteilungen. Eine Verlängerung des Mietvertrags für den Standort Luzern erweist sich als notwendig.*

*Der Mietzins beträgt bei einer Mietdauer von 5 Jahren 10,5 Millionen Franken.*

#### **Posieux, Tioleyre 4, Mietvertrag**

Benutzer: Agroscope, Institut für Lebensmittelwissenschaften (ILM)  
«Zumiete für Agroscope ILM»: 77,6 Mio. CHF  
Ziff. 4.2 der Botschaft

*Seit 2008 haben der Kanton Freiburg und der Bund über eine Zusammenführung des Institutes für Lebensmittelwissenschaften (ILM) am Standort des Instituts für Nutztierwissenschaften (INT) in Posieux (Gemeinde Hauterive) verhandelt. Im Juli 2010 unterbreitete der Freiburger Staatsrat dem Bund ein Angebot, dass der Kanton den für die Zusammenlegung nötigen Bau realisiere. Im November 2011 hat der Vorsteher des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) deshalb die Verlegung der Tätigkeiten des ILM nach Posieux beschlossen, wo ab 2018 170 Mitarbeitende aus Köniz-Liebefeld aufgenommen werden sollen.*

*Zur Umsetzung dieses Vorhabens hat der Kanton Freiburg vorgeschlagen, das Gebäude zu erstellen und es dem Bund langfristig zu vermieten.*

*Der Mietzins beträgt bei einer Mietdauer von 25 Jahren 77,6 Millionen Franken.*

# Botschaft

## 1 Ausgangslage

### 1.1 Grundsätzliches

#### *Generelle Immobilienpolitik*

Das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) stellt mit seiner Immobilienpolitik die Wert- und Funktionserhaltung des von ihm betreuten Immobilienportfolios mit einem Anschaffungswert von rund 6,3 Milliarden Franken in den Vordergrund. Es verwendet dafür einen wesentlichen Teil der verfügbaren Voranschlagskredite.

#### *Partnerschaft mit Privaten (Public Private Partnership, PPP)*

Im Hinblick auf die Ausschreibung der Bauarbeiten wurde für die vorliegenden Projekte die Möglichkeit einer vertraglich geregelten, längerfristigen Partnerschaft mit Privaten (PPP) geprüft, wie dies in Artikel 52a der Finanzhaushaltsverordnung vom 5. April 2006<sup>1</sup> (FHV) vorgesehen ist. Unter den Ziffern 2.1.4 und 2.2.4 sind die Resultate dieser Prüfung aufgeführt.

#### *Wirtschaftlichkeit*

Die Wirtschaftlichkeit dient als Mass für den effizienten Umgang mit Ressourcen. Sie wird allgemein als das Verhältnis zwischen erreichtem Erfolg und dafür benötigten Mitteln definiert. Es wird untersucht, ob das nachhaltig günstigste Verhältnis zwischen dem verfolgten Zweck und den eingesetzten Mitteln erreicht wird.

Wenn möglich wird bei der Berechnung das dynamische Verfahren, beruhend auf der Kapitalwertmethode, angewendet. Dabei wird mittels Abzinsung der über die Betrachtungsperiode verteilten Kosten und Erträge ein Kapitalwert zum Zeitpunkt der Investition berechnet. Für die Berechnung des Abzinsfaktors wird der Kapitalzinsfuss gemäss Vorgabe der Eidgenössischen Finanzverwaltung (EFV) von aktuell 2,5 Prozent verwendet.

### 1.2 Steuerung der Bauvorhaben

Grosse Bauvorhaben erfordern oft länger dauernde baurechtliche Auflage- und Genehmigungsverfahren, deren Zeitdauer aufgrund eventueller Einsprachen und Rekurse nicht immer im Voraus absehbar ist. Deshalb können Verzögerungen von mehreren Monaten oder sogar Jahren resultieren. Damit dem BBL genügend Handlungsspielraum bleibt, sind entsprechende Verpflichtungskredite notwendig, um die nötigen finanziellen Verpflichtungen gegenüber Dritten eingehen zu können.

In der vorliegenden Immobilienbotschaft geht es insbesondere um Verpflichtungskredite für Bauvorhaben, deren Vorbereitungsarbeiten jetzt ausgelöst werden müssen, damit einerseits die Bauten zum richtigen Zeitpunkt bezugsbereit sind und

<sup>1</sup> SR 611.01

andererseits die Aufgaben gemäss der Verordnung vom 5. Dezember 2008<sup>2</sup> über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes (VILB) erfüllt werden können.

Die Realisierung der Bauprojekte hängt aber nicht nur von den Verpflichtungskrediten und den Baubewilligungen, sondern auch von den verfügbaren Voranschlagskrediten ab.

Die Kosten für die Vorstudien und die Projektierung der mit dieser Immobilienbotschaft beantragten Bauvorhaben wurden gemäss Artikel 28 Absatz 5 VILB aus den früher bewilligten Rahmenkrediten abgetreten.

## **2 Gesamtkredit «Zivile Bauten»**

### **2.1 Seoul, Neubau von Kanzlei und Residenz**

Benutzer: EDA DR  
«Zivile Bauten»: 15,4 Mio. CHF  
(Projekt-Nr. 3794.008)

#### **2.1.1 Ausgangslage**

Die Parzelle der Schweizer Botschaft liegt im Quartier Seodaemun-gu im Stadtzentrum von Seoul. Sie wurde im Jahr 1975 erworben. Das Residenzgebäude stammt aus dem Jahr 1969. Die Kanzlei wurde 1982 erstellt.

Seither hat sich Südkorea wirtschaftlich ständig weiterentwickelt, und die Beziehungen zur Schweiz, insbesondere in wirtschaftlicher Hinsicht, haben sich verstärkt. Die bestehenden Räumlichkeiten konnten mit dieser Entwicklung nicht mehr Schritt halten.

Die Gebäude waren am Ende ihres Lebenszyklus angelangt und hätten aufwendig saniert und an die laufende Entwicklung des Quartiers angepasst werden müssen, um den reibungslosen Ablauf und die Sicherheit der Vertretung weiterhin gewährleisten zu können. Deshalb wurde das Residenzgebäude gleichzeitig wie sämtliche Nachbarsbauten im Jahr 2014 abgebrochen. Die Kanzlei und die Residenz sind provisorisch in zwei Mietobjekten untergebracht.

#### **2.1.2 Projektbeschreibung**

##### *Grundsätzliches*

Auf dem Gelände der Botschaft wird ein Neubau errichtet, der alle Einheiten der diplomatischen und konsularischen Dienste des Bundes beherbergen wird.

##### *Projektwettbewerb*

Gestützt auf einen im Jahr 2012 durchgeführten Wettbewerb hat das BBL in Zusammenarbeit mit dem Eidgenössischen Departement für auswärtige Angelegen-

heiten ein nachhaltiges Projekt erarbeiten lassen, das alle Anforderungen an eine Schweizer Vertretung erfüllt.

Der geplante Neubau fügt sich diskret in die Umgebung ein und ist so konzipiert, dass alle Verwaltungseinheiten der Schweizer Vertretung darin untergebracht werden können. Das rundumlaufende Gebäude bildet einen Innenhof, der für Empfänge genutzt werden kann. Um den Hof sind die verschiedenen Bereiche der Vertretung angeordnet: die Kanzlei mit dem Eingangsbereich zur Strasse hin, die repräsentativen Räume mit einer direkten Verbindung zum Hof und die Residenz mit Zugang zum privaten Garten.

Volumetrie und Architektur des Baus wirken als Einheit, lassen gleichzeitig jedoch die verschiedenen Bereiche der Vertretung erkennen. Erreicht wird diese Einheit u. a. durch das umlaufende Vordach zum Hof hin, das die Verbindungswege zwischen innen und aussen überdeckt.

### *Nutzung und Raumprogramm*

Das Projekt sieht rund dreissig Arbeitsplätze für die Missionsleitung, die diplomatischen und konsularischen Dienste sowie für weitere Einheiten wie den Swiss Business Hub oder Schweiz Tourismus vor. Dazu kommen die Residenz und die repräsentativen Räume. Des Weiteren befindet sich im Untergeschoss eine Autoeinstellhalle.

Die Residenz umfasst verschiedene repräsentative Räume für kleinere Empfänge, die private Wohnung der Botschafterin oder des Botschafters sowie Diensträume. Sie ist in zwei Bereiche mit eigenen Zugängen gegliedert: den Empfangsbereich gegen den Innenhof sowie die privaten Räumlichkeiten mit direktem Zugang zum Garten. Die Diensträume liegen unter dem Empfangsbereich.

Die Kanzlei ist ebenfalls in zwei Bereiche aufgeteilt. Der erste umfasst die Büros auf drei Etagen: die diplomatischen Dienste im ersten Stock, die Konsularabteilung im oberen Erdgeschoss sowie weitere Einheiten im unteren Erdgeschoss. Im zweiten Bereich ist die Eingangshalle untergebracht. Sie ist mit einem Mehrzweckraum verbunden, der den verschiedenen Nutzern zur Durchführung von repräsentativen Anlässen dienen wird. Der Haupteingang und der Besuchereingang zur Konsularabteilung sind vom Eingang für die Mitarbeitenden getrennt.

Unter dem Innenhof wird eine Garage für 15 Fahrzeuge mit Zugang über eine Rampe erstellt. Die technischen Räume, die Lagerräume sowie der gemäss Bundessicherheitsdienst notwendige Zivilschutzraum werden im Untergeschoss des Gebäudes untergebracht.

### *Standards*

Das Raumprogramm und die Nutzflächen von Kanzlei und Residenz entsprechen den für Bauten im Ausland festgelegten Standards.

Es gelten sowohl die schweizerischen als auch die im Gastland gültigen Normen.

### *Spezielle Herausforderungen*

Die Bauarbeiten im Quartier rund um die Botschaft haben 2014 begonnen und dauern voraussichtlich bis 2017/18. Diese Zeit soll genutzt werden um den Neubau zu realisieren.

Das Projekt berücksichtigt die klimatischen Verhältnisse Südkoreas. Soweit möglich werden erneuerbare Energien genutzt. Dies mittels Erdsonden, Wärmepumpen, Solarzellen zur Warmwasseraufbereitung, Regenwasserrückgewinnung und Photovoltaikanlagen.

### **2.1.3 Termine**

Der Terminplan ist wie folgt vorgesehen:

- Vorbereitung der Ausführung 2016
- Ausführung 2017 und 2018
- Inbetriebnahme 2018

Vorbehalten bleiben nicht vorhersehbare Terminverschiebungen als Folge von Einsparungen und Rekursen in den planungs- und baurechtlichen Auflage- oder Genehmigungsverfahren sowie bei der Ausschreibung der Arbeiten oder aufgrund allfälliger Kürzungen der Voranschlagskredite.

### **2.1.4 Finanzielle Auswirkungen**

#### *Wirtschaftlichkeit*

Da Südkorea einer der wichtigsten Aussenhandelspartner ist, braucht die Schweiz in diesem Land eine angemessene Vertretung. Durch die Vereinigung aller Schweizer Akteure unter einem Dach können interessante Synergien genutzt und die Abläufe innerhalb der Botschaft optimiert werden, z. B. bei der Organisation von repräsentativen Anlässen. Die Zumiete von Räumlichkeiten hierfür ist nicht mehr nötig.

Die Lage der Parzelle im Stadtzentrum und die Unterbringung aller Dienststellen der Vertretung am selben Ort stellen einen erheblichen Wirtschaftsfaktor dar. Durch die kurzen Wege können Zeitverluste vermieden werden, was in einer Grossstadt von enormem Vorteil ist. Zudem ist der Standort der Botschaft im Gegensatz zu vielen anderen Quartieren der Stadt gut ans öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Eine Analyse des lokalen Liegenschaftsmarkts hat ergeben, dass Mietobjekte im Perimeter des Stadtzentrums äusserst rar, nicht geeignet und sehr teuer sind. Zudem ist deren Bausubstanz schlecht und die Nutzung von erneuerbaren Energien stark eingeschränkt. Dadurch entstehen bei Mietobjekten hohe Betriebskosten.

#### *Public Private Partnership*

Entsprechende Abklärungen haben ergeben, dass die finanzielle Beteiligung von Dritten aufgrund der sicherheitstechnischen Anforderungen, des repräsentativen Charakters sowie des geringen Handlungsspielraums für Alternativen nicht geeignet ist für eine PPP-Ausschreibung. Zudem ist eine langfristige Bindung an Vertragspartner auch aus geopolitischer Sicht ungünstig.

#### *Betriebskosten*

Die Betriebskosten wurden auf der Basis von CHF 29.80 pro m<sup>2</sup> Geschossfläche berechnet und werden auf 105 500 Franken jährlich geschätzt.

### *Investitionskosten*

Die Investitionskosten beinhalten alle zur Ausführung des Projekts notwendigen Massnahmen. Nicht enthalten sind ausserordentliche oder unvorhersehbare Kosten.

Aufgrund des Projekts mit Kostenvoranschlag ( $\pm 10\%$ ) werden die Aufwendungen wie folgt veranschlagt:

	CHF
– Baukosten	12 900 000
– Erstausrüstung	1 100 000
– Zwischentotal	14 000 000
– Kostenungenauigkeit 10 %	1 400 000
<b>Gesamter Verpflichtungskredit</b>	<b>15 400 000</b>

OECD Preisindex (MEI) Korea

Indexstand: Dezember 2014: 100.3 (Basis Januar 2014: 100)<sup>3</sup>

## **2.2 Rahmenkredit Zivile Bundesverwaltung**

Benutzer: Zivile Bundesverwaltung im In- und Ausland  
«Zivile Bauten»: 100 Mio. CHF  
Projekt-Nr. 620.2016

### **2.2.1 Abtretungen aus dem beantragten Rahmenkredit**

Zum Immobilienportfolio des BBL gehören jene Immobilien, die für die Aufgabenerfüllung der zivilen Bundesverwaltung, der Bundesversammlung sowie der Parlamentsdienste, der eidgenössischen Gerichte, des Bundes im Ausland und der ausserparlamentarischen Kommissionen bestimmt sind. Die Abtretungen für den Bereich des Immobilienportfolios des BBL können wie folgt umschrieben werden:

- bauliche Massnahmen in den Bereichen Neu- und Umbau, Unterhalt und Rückbau, Sicherheitsmassnahmen, Notstrom-, Kommunikations- und Satellitenanlagen usw. bis 10 Millionen Franken;
- sämtliche nicht planbaren oder dringlichen Liegenschaftskäufe und die damit verbundenen Liegenschaftssanierungen sowie baulichen Anpassungen;
- Erstausrüstung von Neubauten und neu erworbenen Gebäuden sowie Ausstattung neuer Arbeitsplätze;
- Vorstudien, Vorabklärungen, Machbarkeitsstudien, Expertisen, externe Beraterleistungen usw.;
- Projektierungen von Vor- und Bauprojekten;

<sup>3</sup> Massgebend für die Berechnung einer allfälligen Teuerung.

- nicht offen ausgewiesene Reserven bzw. Kostenungenauigkeiten bei Bauprojekten, die über diesen Rahmenkredit abgedeckt werden;
- teuerungs- oder währungsbedingte Mehrkosten bei allen Bauprojekten früherer Botschaften bis und mit Immobilienbotschaft EFD 2013<sup>4</sup> (vgl. angepasste Regelung für neue Bauprojekte gemäss Ziff. 7.1.3);
- nicht versicherte Schäden an Liegenschaften;
- nicht kalkulierbare Kosten infolge spezieller Marktsituationen bei Vorhaben im Ausland.

Die Höhe des zu beantragenden Rahmenkredits wird unter Berücksichtigung der mehrjährigen Investitionsplanung jährlich überprüft. Aus dem beantragten Rahmenkredit von 100 Millionen Franken werden Verpflichtungskredite für das Immobilienportfolio des BBL abgetreten.

### **2.2.2 Orientierung über die abgetretenen Verpflichtungskredite**

Die eidgenössischen Räte werden im Rahmen der jährlichen Staatsrechnung mit der Zusatzdokumentation «Stand der Verpflichtungskredite des Bundesamtes für Bauten und Logistik» unter anderem über die einzelnen Abtretungen und die Beanspruchung dieses Rahmenkredits orientiert.

### **2.2.3 Finanzielle Auswirkungen**

#### *Investitionskosten*

Aufgrund der vorgesehenen notwendigen und dringenden Vorhaben wird der folgende Rahmenkredit beantragt:

---

**Rahmenkredit Zivile Bundesverwaltung von 100 Mio. CHF**

---

### **2.3 Rahmenkredit neue Bundeszentren für das Staatssekretariat für Migration**

Benutzer: Staatssekretariat für Migration (SEM)  
 «Zivile Bauten»: 50 Mio. CHF  
 Projekt-Nr. 420.2016

<sup>4</sup> BBl 2013 3485

### 2.3.1

### Abtretungen aus dem beantragten Rahmenkredit

Das Parlament beauftragte den Bundesrat, zur Umsetzung des Berichts des EJPD über Beschleunigungsmassnahmen im Asylbereich von 2011 eine Gesetzesvorlage zu unterbreiten. Mit der Neustrukturierung des Asylbereichs sollen die Asylverfahren beschleunigt und mehrheitlich (60 %) in den Zentren des Bundes rechtskräftig erledigt werden. Entwurf und Botschaft wurden vom Bundesrat am 3. September 2014<sup>5</sup> verabschiedet. Darin wird ausdrücklich auf die notwendigen anfänglichen Investitionen hingewiesen. Die Vorlage befindet sich aktuell in parlamentarischer Beratung.

Bund, Kantone und Gemeinden haben sich an zwei nationalen Asylkonferenzen und im Rahmen von zwei gemeinsamen Erklärungen einstimmig auf die Eckwerte der neuen Asylstrukturen geeinigt. Der Bund muss zur Wahrnehmung seiner Aufgaben insgesamt 6 Verfahrens-, rund 9 Ausreise- sowie zwei besondere Zentren für insgesamt 5000 Asylsuchende bereitstellen. Der Bundesrat hat die Standortplanung für die neuen Bundeszentren in seine Ziele für 2015 aufgenommen.

Dieser Rahmenkredit wird primär für die Projektierung und die baulichen Anpassungen der neuen Bundeszentren benötigt. Um die entsprechenden Kredite transparent auszuweisen, wird ein separater Rahmenkredit beantragt. Die Abtretungen für die neuen Bundeszentren für das SEM können wie folgt umschrieben werden:

- bauliche Massnahmen in den Bereichen Neu- und Umbau, Unterhalt und Rückbau, Sicherheitsmassnahmen, Notstrom-, Kommunikations- und Satellitenanlagen usw. bis 10 Millionen Franken;
- sämtliche nicht planbaren oder dringlichen Liegenschaftskäufe und die damit verbundenen Liegenschaftssanierungen sowie baulichen Anpassungen;
- Erstausrüstung von Neubauten und neu erworbenen Gebäuden sowie Ausstattung neuer Arbeitsplätze;
- Vorstudien, Vorabklärungen, Machbarkeitsstudien, Expertisen, externe Beraterleistungen usw.;
- Projektierungen von Vor- und Bauprojekten;
- nicht offen ausgewiesene Reserven bzw. Kostenungenauigkeiten bei Bauprojekten, die über diesen Rahmenkredit abgedeckt werden.

Die Höhe des zu beantragenden Rahmenkredits wird unter Berücksichtigung der mehrjährigen Investitionsplanung jährlich überprüft. Aus dem beantragten Rahmenkredit von 50 Millionen Franken werden Verpflichtungskredite nur für die neuen Bundeszentren für das SEM abgetreten.

### 2.3.2 Orientierung über die abgetretenen Verpflichtungskredite

Die eidgenössischen Räte werden im Rahmen der jährlichen Staatsrechnung mit der Zusatzdokumentation «Stand der Verpflichtungskredite des Bundesamtes für Bauten und Logistik» unter anderem über die einzelnen Abtretungen und die Beanspruchung dieses Rahmenkredits orientiert.

### 2.3.3 Finanzielle Auswirkungen

#### *Investitionskosten*

Aufgrund der vorgesehenen notwendigen und dringenden Vorhaben wird der folgende Rahmenkredit beantragt:

---

#### **Rahmenkredit neue Bundeszentren für das SEM von 50 Mio. CHF**

---

### 3 Zusammenstellung des beantragten Gesamtkredits «Zivile Bauten»

	CHF
Seoul, Neubau von Kanzlei und Residenz Projekt-Nr. 3794.008; <i>Ziff. 2.1 der Botschaft</i>	15 400 000
Rahmenkredit Zivile Bundesverwaltung Projekt-Nr. 620.2016; <i>Ziff. 2.2 der Botschaft</i>	100 000 000
Rahmenkredit neue Bundeszentren für das SEM Projekt-Nr. 420.2016; <i>Ziff. 2.3 der Botschaft</i>	50 000 000
<b>Gesamtkredit «Zivile Bauten»</b>	<b>165 400 000</b>

### 4 Gesamtkredit «Zumiete»

#### 4.1 Luzern, Schweizerhofquai 6, Verlängerung des Mietvertrags

Benutzer: Bundesgericht  
«Zumiete für Bundesgericht, Standort Luzern»:  
10,5 Mio. CHF

#### 4.1.1 Ausgangslage

Entsprechend seiner Stellung und seinen Aufgaben hat sich das Bundesgericht organisatorisch vom ursprünglichen Einkammergericht zu einem Gebilde mit sieben Abteilungen entwickelt: zwei zivilrechtliche, zwei öffentlich-rechtliche, eine straf-

rechtliche und zwei sozialrechtliche Abteilungen. Der Sitz des Bundesgerichts ist in Lausanne; die beiden sozialrechtlichen Abteilungen sind in Luzern untergebracht.

Das Parlament hat mit dem neuen Bundesgerichtsgesetz vom 17. Juni 2005<sup>6</sup> (BGG) das vormalige Eidgenössische Versicherungsgericht per 1. Januar 2007 ins Bundesgericht integriert. Gegenwärtig sieht Artikel 4 Absatz 2 BGG vor, dass eine oder mehrere Abteilungen des Bundesgerichts ihren Standort in Luzern haben. Zwei Standorte, die drei Reisetunden auseinanderliegen, erschweren indes die Aktivitäten des Gerichts. Das Bundesgericht hat daher beschlossen, die Standortwahl im Rahmen der laufenden Arbeiten zur Revision des BGG zu klären. Der Standort Luzern bleibt vorderhand bestehen, bis eine allfällige Zusammenlegung beschlossen wird. Gegenwärtig existiert dafür weder eine Rechtsgrundlage noch der benötigte Raum. Deshalb wird die notwendige Verlängerung des Mietvertrags für den Standort Luzern beantragt. Unter dem Vorbehalt einer Konzentration bietet ein Mietobjekt die nötige Flexibilität. Das Bundesgericht in Lausanne hat deshalb weiterhin Bedarf an Räumlichkeiten am Schweizerhofquai 6 in Luzern für die beiden sozialrechtlichen Abteilungen.

#### **4.1.2 Grundelemente des Mietvertrags**

Seit dem 1. März 2001 mietet die Eidgenossenschaft, vertreten durch das BBL, die Liegenschaft von den Schweizerischen Bundesbahnen (SBB). Der Vertrag endet am 28. Februar 2016 und weist keine Optionen für eine Verlängerung auf. Die SBB bieten zu den gleichen Bedingungen einen neuen Mietvertrag an:

- Vormerkung im Grundbuch
- Vorkaufsrecht
- gleicher Mietzins

##### *Dauer des Mietvertrags*

Die SBB bieten einen neuen Mietvertrag für die Dauer von fünf Jahren mit zweimaliger Möglichkeit zur Verlängerung um jeweils fünf Jahren an.

##### *Ausbau des Edelrohbaus*

Das Gebäude wurde im Edelrohbau gemietet.

##### *Mieterausbau*

Der Mieterausbau erfolgte bereits vor dem Einzug im Jahre 2002.

##### *Mietzinsanpassungen*

Der Mietvertrag kann jedes Jahr dem Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden.

##### *Nebenkosten*

Die Nebenkosten sind im Voraus in vierteljährlichen Raten jeweils auf den Ersten des Monats auf Rechnungsstellung hin zahlbar. Über die vereinbarten Akontozah-

<sup>6</sup> SR 173.110

lungen für Nebenkosten ist aufgrund der tatsächlichen Aufwendungen durch die SBB abzurechnen. Als Stichtag für die Abrechnung gilt der 30. Juni.

### 4.1.3 Termine

Das Inkrafttreten des neuen Mietvertrags ist per 1. März 2016 vorgesehen.

### 4.1.4 Finanzielle Auswirkungen

#### *Unterbringungskosten*

Der Mietzins inklusive Nebenkosten beläuft sich auf rund 2,1 Millionen Franken jährlich. Für die Mietdauer von fünf Jahren wird ein Verpflichtungskredit von 10,5 Millionen Franken beantragt.

	CHF
– Mietkosten für Bundesgericht, Standort Luzern, für 5 Jahre	10 500 000
<b>Verpflichtungskredit «Zumiete für Bundesgericht, Standort Luzern»</b>	<b>10 500 000</b>

Landesindex der Konsumentenpreise.

Indexstand: November 2009: 115.8 (Basis Mai 1993: 100)<sup>7</sup>

### 4.2 Posieux, Tioleyre 4, Mietvertrag

Benutzer: Agroscope, Institut für Lebensmittelwissenschaften (ILM)  
«Zumiete für Agroscope ILM»: 77,6 Mio. CHF

#### 4.2.1 Ausgangslage

Agroscope ist das Kompetenzzentrum des Bundes für landwirtschaftliche Forschung und ist dem Bundesamt für Landwirtschaft (BLW) angegliedert. Die Forschung erfolgt entlang der gesamten Wertschöpfungskette der Land- und Ernährungswirtschaft. Ziele sind eine wettbewerbsfähige und multifunktionale Landwirtschaft, hochwertige Lebensmittel für eine gesunde Ernährung sowie eine intakte Umwelt. Dabei richtet sich die Forschungsanstalt auf die Bedürfnisse ihrer Leistungsempfänger aus.

Agroscope setzt sich mit sechs thematischen Schwerpunkten auseinander. Daraus leiten sich die verschiedenen Forschungsgebiete und Aufgaben ab. Die standortübergreifende, themenbezogene Forschung ist dabei zentral. Agroscope wird an der Gesamtleistung in den folgenden sechs Themenschwerpunkten gemessen:

<sup>7</sup> Massgebend für die Berechnung einer allfälligen Teuerung.

- Ökologische Intensivierung
- Natürliche Ressourcen
- Klimaschutz und -wandel
- Lebensmittel, Ernährung
- Wettbewerbsfähigkeit
- Ländlicher Raum

Seit dem 1. Januar 2014 führt Agroscope die vier folgenden Institute mit separater Leitung:

- Institut für Pflanzenbauwissenschaften (IPB)
- Institut für Nachhaltigkeitswissenschaften (INH)
- Institut für Nutztierwissenschaften (INT)
- Institut für Lebensmittelwissenschaften (ILM)

Der Standort Posieux betrifft vor allem das INT und das ILM. Ihre wichtigsten Arbeitsgebiete sind nachfolgend kurz beschrieben.

Die Forschung am INT, mit Standort Posieux, umfasst alle Tätigkeiten, die eine nachhaltige und wettbewerbsfähige Produktion von Milch, Fleisch und Bienenerzeugnissen als Basis von gesunden, sicheren und hochwertigen Produkten zum Ziel haben. Dazu kommen die Unterstützung für eine nachhaltige Pferdehaltung und -haltung und die Forschung zu tierschutzrelevanten Problemen der Haltung von Wiederkäuern und Schweinen.

Das ILM, mit Standort Liebefeld, leistet mit seiner Forschung, dem Wissensaustausch und ausgewählten Dienstleistungen einen wesentlichen Beitrag zu einer sicheren, ausgewogenen, nachhaltigen und genussvollen Ernährung der Bevölkerung auf der Basis von frischen und verarbeiteten Lebensmitteln schweizerischer Herkunft.

Seit 2008 haben der Kanton Freiburg und der Bund über eine Zusammenlegung dieser Einheiten am Standort Posieux (Gemeinde Hauterive) verhandelt. Durch das Zusammenlegen der Aktivitäten der Institute für Lebensmittelwissenschaften (ILM) und Nutztierwissenschaften (INT) am Standort Posieux entsteht eine wesentliche Vereinfachung der Organisation und der Abläufe sowie der fachlichen Synergien innerhalb von Agroscope.

Im Juli 2010 unterbreitete der Freiburger Staatsrat dem Bund ein Angebot, dass der Kanton den für die Zusammenlegung nötigen Bau realisiere. Der Neubau für das Institut für Lebensmittelwissenschaften (ILM) ist unmittelbar neben dem bereits bestehenden Bau des Instituts für Nutztierwissenschaften (INT) geplant.

Ein Vergleich mit dem Weiterbetrieb am bestehenden Standort hat aufgezeigt, dass die Unterbringung des Instituts für Lebensmittelwissenschaften (ILM) in Posieux zu keinen Mehrkosten führt.

Im November 2011 hat der Vorsteher des Eidgenössischen Departements für Wirtschaft, Bildung und Forschung (WBF) deshalb die Verlegung der Tätigkeiten des ILM nach Posieux beschlossen, wo ab 2018 170 Mitarbeitende aus Köniz-Liebefeld aufgenommen werden sollen.

Zur Umsetzung dieses Vorhabens hat der Kanton Freiburg vorgeschlagen, das Gebäude zu erstellen und es dem Bund langfristig zu vermieten.

#### **4.2.2 Grundelemente des Mietvertrags**

Es ist vorgesehen, dass der Neubau auf einem Grundstück im Eigentum der Eidgenossenschaft erstellt wird. Das dafür notwendige Baurecht wird dem Kanton Freiburg für eine Dauer von 25 Jahren unentgeltlich abgetreten. Dieses kann um maximal fünf Jahre verkürzt oder verlängert werden.

Für den Neubau wurde mit dem Kanton Freiburg ein Kostendach von maximal 70 Millionen Franken vereinbart. Der Mietzins basiert auf einer festen, unveränderbaren Bruttorendite von 4,5 % der definitiven Investitionskosten über die gesamte Laufzeit. Zusätzlich übernimmt der Kanton Freiburg für drei Jahre die Kapitalkosten von einem Drittel der Investitionen. Daraus resultiert eine Mietzinsverbilligung von 1 219 000 Franken.

Im Zeitpunkt der Beendigung des Baurechtsvertrags geht das Gebäude grundsätzlich in das Eigentum des Bundes über (Heimfall), wobei der Kanton ein Vorkaufsrecht erhalten soll. Die Amortisationsdauer der Investitionskosten wurde vom Kanton Freiburg auf 35 Jahre festgelegt. Nach Beendigung der vorgesehenen Mietdauer von 25 Jahren hat der Bund dem Kanton Freiburg eine Restwertvergütung von 20 Millionen Franken zu leisten. Bei Verkürzung oder Verlängerung der Baurechts- und Mietdauer wird diese Vergütung entsprechend angepasst.

##### *Dauer des Mietvertrags*

Es ist eine feste Dauer von 25 Jahre vorgesehen.

##### *Mieterausbau*

Das Gebäude wird fertig ausgebaut gemietet.

##### *Mietzinsanpassungen*

Der Mietzins entspricht einer fixen, unveränderlichen Bruttorendite von 4,5 % der Investitionskosten auf 25 Jahre.

##### *Nebenkosten*

Die Nebenkosten wie Heizung, Servicevertragskosten, Gebühren, verschiedene Kosten im Zusammenhang mit dem Betrieb, Versicherungskosten und Steuern gehen zulasten des Bundes.

#### **4.2.3 Termine**

Der Mietbeginn ist ab 2018 geplant.

#### 4.2.4 Finanzielle Auswirkungen

##### *Unterbringungskosten*

Der Mietzins beläuft sich auf 3,15 Millionen Franken jährlich. Für die Mietdauer von 25 Jahren wird ein Verpflichtungskredit von 77,6 Millionen Franken beantragt.

	CHF
– Mietkosten für das neue Agroscope ILM-Gebäude	78 750 000
– Abzug Mietzinsvergünstigung und Rundungsdifferenzen	–1 150 000
Zwischentotal «Zumiete für Agroscope ILM»	77 600 000
<b>Verpflichtungskredit «Zumiete für Agroscope ILM»</b>	<b>77 600 000</b>

#### 5 Zusammenstellung des beantragten Gesamtkredits «Zumiete»

	CHF
Mietkosten für das Bundesgericht über 5 Jahre; <i>Ziff. 4.1 der Botschaft</i>	10 500 000
Mietkosten für das Agroscope ILM-Gebäude über 25 Jahre; <i>Ziff. 4.2 der Botschaft</i>	77 600 000
<b>Gesamtkredit «Zumiete»</b>	<b>88 100 000</b>

#### 6 Zusammenstellung aller beantragten Verpflichtungskredite

	CHF
Seoul, Neubau von Kanzlei und Residenz Projekt-Nr. 3794.008; <i>Ziff. 2.1 der Botschaft</i>	15 400 000
Rahmenkredit Projekt-Nr. 620.2016; <i>Ziff. 2.2 der Botschaft</i>	100 000 000
Rahmenkredit neue Bundeszentren für das SEM Projekt-Nr. 420.2016; <i>Ziff. 2.3 der Botschaft</i>	50 000 000
<b>Gesamtkredit «Zivile Bauten»</b>	<b>165 400 000</b>

Mietkosten für das Bundesgericht über 5 Jahre; <i>Ziff. 4.1 der Botschaft</i>	10 500 000
Mietkosten für das Agroscope ILM-Gebäude über 25 Jahre; <i>Ziff. 4.2 der Botschaft</i>	77 600 000
<b>Gesamtkredit «Zumiete»</b>	<b>88 100 000</b>
<b>Total der in dieser Botschaft beantragten Verpflichtungskredite</b>	<b>253 500 000</b>

## 7 Auswirkungen

### 7.1 Auswirkungen auf den Bund

#### 7.1.1 Personelle Auswirkungen

Die geplanten Vorhaben haben grundsätzlich keine Auswirkungen auf den Personalbedarf der betroffenen Dienststellen. Kann aber durch betrieblich-organisatorische Massnahmen und aus Effizienzgründen Personal eingespart werden, so wird dies bei den entsprechenden Vorhaben aufgeführt.

#### 7.1.2 Finanzielle Auswirkungen

##### *Betriebskosten*

Als Betriebskosten werden die jährlichen Ausgaben bezeichnet, die durch den bestimmungsgemässen Gebrauch eines Gebäudes entstehen. Dazu gehören die Ausgaben für die Ver- und Entsorgung, die Reinigung und Pflege, die Bedienung der technischen Anlagen, den laufenden Unterhalt (Wartung, Instandhaltung) und die Kontroll- und Sicherheitsdienste sowie die Abgaben und Beiträge.

Die Betriebskosten werden bei den einzelnen Vorhaben ausgewiesen. Sie sind im Voranschlag 2016 und im Finanzplan 2017–2019 aufgeführt.

##### *Mietkosten*

Als Mietkosten werden die jährlichen Ausgaben bezeichnet, die im Rahmen des in Artikel 253 des Obligationenrechts<sup>8</sup> erwähnten Mietzinses inklusive Nebenkosten anfallen.

Die Mietkosten werden bei den einzelnen Vorhaben ausgewiesen. Sie sind im Voranschlag 2016 und im Finanzplan 2017–2019 aufgeführt.

##### *Investitionskosten*

Die Investitionen für die zivilen Immobilien werden bei den einzelnen Vorhaben ausgewiesen. Sie sind im Voranschlag 2016 und im Finanzplan 2017–2019 aufgeführt.

<sup>8</sup> SR 220

## *Übrige Kosten*

Die Kosten für Informatikkomponenten und die Anbindung an IT-Netze werden gemäss der Weisung über die Zusammenarbeit zwischen BBL und BIT in ihren Rollen als Leistungserbringer einerseits vom BBL, andererseits aber auch von den IT-Leistungserbringern und -nutzern budgetiert und übernommen.

### **7.1.3                    Auffangen der Teuerung**

Mit der Immobilienbotschaft EFD 2014<sup>9</sup> wurde die Praxis für die Handhabung der Teuerung angepasst. Die Kostenungenauigkeit gemäss Norm des Schweizerischen Ingenieur- und Architektenvereins (SIA) wird bei den einzelnen Vorhaben als Bestandteil des Verpflichtungskredits ausgewiesen (10 % bei Projekten mit Kostenvoranschlag und 15 % bei Vorprojekten mit Kostenschätzung).

Alle in dieser Botschaft ausgewiesenen Investitionsausgaben verstehen sich zudem inklusive Mehrwertsteuer zum aktuell gültigen Satz von 8 Prozent. Den Berechnungen liegt der lokale schweizerische Baupreisindex vom 1. April 2014 zugrunde (Oktober 2010 = 100 Punkte). Die weitere Teuerungsentwicklung ist in den ausgewiesenen Projektkosten also nicht separat berücksichtigt. Teuerungsbedingte Mehrkosten werden in der Regel mit folgenden Massnahmen aufgefangen:

- Kostenbewirtschaftung innerhalb der einzelnen Verpflichtungskredite im Rahmen der budgetierten Kostenungenauigkeit (10 % bzw. 15 %);
- Kreditverschiebung zwischen den Verpflichtungskrediten gemäss Artikel 4 des beantragten Bundesbeschlusses.

Reichen diese Massnahmen nicht aus, werden der Bundesversammlung in den entsprechenden Immobilienbotschaften EFD Zusatzkredite nach Artikel 27 Absatz 2 des Finanzhaushaltgesetzes vom 7. Oktober 2005<sup>10</sup> (FHG) beantragt.

Als Teuerung gilt die Preisentwicklung zwischen dem in der Immobilienbotschaft EFD ausgewiesenen Baupreisindex und dem Index zum Zeitpunkt der Ausführung der Arbeiten. Die gleiche Regelung gilt sinngemäss bei einer Anpassung des Mehrwertsteuersatzes.

Teuerungs- oder währungsbedingte Mehrkosten bei allen Bauprojekten früherer Botschaften bis und mit Immobilienbotschaft EFD 2013 werden weiterhin gemäss der bisherigen Praxis über einen der Rahmenkredite «Zivile Bauten» abgedeckt (vgl. Ziff. 2.3.1).

### **7.2                        Terminliche Auswirkungen**

Bei den beantragten Projekten kann davon ausgegangen werden, dass im Anschluss an die Kreditbewilligung durch die eidgenössischen Räte mit der Ausführungsplanung, der Ausschreibung und der Realisierung termingerecht begonnen wird.

Es ist allerdings nicht auszuschliessen, dass sich einzelne Realisierungstermine aufgrund von Einsprachen und Rekursen in planungs- und baurechtlichen Auflage-

<sup>9</sup> BBI 2014 3789

<sup>10</sup> SR 611.0

oder Genehmigungsverfahren sowie bei der Ausschreibung der Arbeiten verschieben. Verzögerungen können überdies entstehen, wenn die Voranschlagskredite in den kommenden Jahren nicht genügen, um neben den laufenden Projekten auch neue Projekte zu finanzieren.

### **7.3 Generationenverträglichkeit**

Das BBL legt bei allen Bauvorhaben grossen Wert auf nachhaltiges Bauen. Aufgrund dieser Forderung werden Gebäude erstellt, die über ihren gesamten Lebenszyklus hohen wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Anforderungen genügen und somit die Auswirkungen auf künftige Generationen berücksichtigen.

Beim anstehenden Neubau wird die maximal mögliche Nutzung erneuerbarer Energie angestrebt.

Bei Umbauten wird der Standard MINERGIE® und bei Neubauten der Standard MINERGIE-P-ECO® (oder mindestens gleichwertig) umgesetzt.

Damit trägt der Bundesrat auch dem Auftrag der Motion 10.3638 der Kommission für öffentliche Bauten des Nationalrats «Energieeffizienz und erneuerbare Energien bei Bundesbauten» Rechnung.

## **8 Stand der Verpflichtungskredite «Zivile Bauten»**

In den Verzeichnissen «Stand der Verpflichtungskredite» zum Voranschlag und zur Rechnung werden sämtliche laufenden und abgerechneten Bauprojekte der Bau- bzw. Immobilienbotschaften ausgewiesen.

## **9 Rechtliche Aspekte**

### **9.1 Rechtsgrundlagen**

Die Vorlage stützt sich auf die allgemeine Befugnis des Bundes, die notwendigen Massnahmen zur Erfüllung seiner Aufgaben zu treffen.

Im Weiteren sind massgebend:

- die Artikel 21–27 FHG
- Artikel 1 der Verordnung der Bundesversammlung vom 18. Juni 2004<sup>11</sup> über die Verpflichtungskreditbegehren für Grundstücke und Bauten
- Artikel 28 VILB.

Die Zuständigkeit der Bundesversammlung zur Bewilligung der beantragten Kredite ergibt sich aus Artikel 167 der Bundesverfassung<sup>12</sup> (BV).

<sup>11</sup> SR 611.051

<sup>12</sup> SR 101

## **9.2 Form des Erlasses**

Dem Erlass ist im Sinne von Artikel 163 Absatz 2 BV sowie von Artikel 25 Absatz 2 des Parlamentsgesetzes vom 13. Dezember 2002<sup>13</sup> die Form eines einfachen, nicht dem Referendum unterstehenden Bundesbeschlusses zu geben.

## **9.3 Ausgabenbremse**

Nach Artikel 159 Absatz 3 Buchstabe b BV bedürfen Subventionsbestimmungen sowie Verpflichtungskredite und Zahlungsrahmen, die neue einmalige Ausgaben von mehr als 20 Millionen Franken oder neue wiederkehrende Ausgaben von mehr als 2 Millionen Franken nach sich ziehen, der Zustimmung der Mehrheit der Mitglieder jedes der beiden eidgenössischen Räte (Ausgabenbremse).

Der mit der vorliegenden Immobilienbotschaft beantragte Gesamtkredit «Zivile Bauten» von 165,4 Millionen Franken und der Gesamtkredit «Zumiete» von 88,1 Millionen Franken werden somit separat der Ausgabenbremse unterstellt.

<sup>13</sup> SR 171.10

