



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 3. März 2021
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2020.BVD.8199
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Bern, Fabrikstrasse 2, Kauf einer Liegenschaft für die Pädagogische Hochschule Bern, Verpflichtungskredit

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Beschreibung des Geschäfts	3
3.1	Raumbedarf der Pädagogischen Hochschule Bern und räumliche Entwicklungsplanung	3
3.2	Fabrikstrasse 2	3
3.2.1	Lage	3
3.2.2	Gebäudestruktur	4
3.2.3	Baulicher Zustand	5
3.2.4	Kaufpreis	6
3.2.5	Immobilienstrategie	6
4.	Auswirkungen auf Finanzen, Organisation und Personal	7
4.1	Kostenübersicht	7
4.2	Kreditart, Konto, Rechnungsjahr	7
4.3	Umzugs- und Ausstattungskosten (zulasten PHBern)	7
4.4	Personelle Auswirkungen und Folgekosten	7
4.5	Einsparungen	8
4.6	Bezug zur gesamtkantonalen Investitionsplanung	8
5.	Termine	8
6.	Alternativen und Folgen bei einem Verzicht	8
7.	Antrag	8

1. Zusammenfassung

Mit dem beantragten Kredit von CHF 17 850 000 soll die Liegenschaft Fabrikstrasse 2 auf dem vonRoll Areal im Berner Länggassquartier erworben und vor dem Bezug punktuell Instand gesetzt und angepasst werden.

Die Eigentümerschaft der Fabrikstrasse 2 hat dem Kanton Bern die Liegenschaft zum Kauf angeboten. Das bestehende, durch die Universität Bern und die Pädagogische Hochschule Bern genutzte Kantons-eigentum auf dem Hochschulareal vonRoll kann mit dieser Liegenschaft arrondiert und die für die Pädagogische Hochschule zusätzlich notwendigen Räumlichkeiten für die Ausbildung von Lehrer- und Lehrerinnen entsprechend der kantonalen Immobilienstrategie im Eigentum bereitgestellt werden. Der Kauf der Fabrikstrasse 2 trägt zur angestrebten Standortkonzentration der Pädagogischen Hochschule in der hinteren Länggasse bei.

Die Gebäudestruktur der Fabrikstrasse 2 eignet sich sehr gut für die Raumbedürfnisse der Pädagogischen Hochschule Bern. Die Gebäudestruktur überzeugt mit einer effizienten Anordnung der Räume und einer recht hohen Nutzungsflexibilität. Das Gebäude entspricht in hohem Mass der Immobilienstrategie des Kantons und ermöglicht einen wirtschaftlichen Betrieb.

Bereits heute werden vor Ort rund 1'700 m² für die Pädagogische Hochschule angemietet. Mit dem Kauf kann die ganze Liegenschaft mit rund 2'600 m² Hauptnutzfläche zur Verfügung gestellt werden. Es entfallen die heutigen Mietkosten von jährlich CHF 365 000.

Das Gebäude Fabrikstrasse 2 ist in einem dem Alter entsprechend guten Zustand. Der Gebäudezustand bzw. die in den kommenden Jahren notwendigen Investitionen sind bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt worden. Die Kaufpreisbemessung richtet sich nach dem Substanzwert der Liegenschaft sowie dem errechneten Ertragswert. Aufgrund der grossen Nachfrage in der Länggasse ist davon auszugehen, dass der verhandelte Kaufpreis von CHF 14.5 Mio. dem Marktwert entspricht.

Unmittelbar nach dem Erwerb sollen einzelne Instandsetzungsmassnahmen und räumliche und betriebs-spezifische Anpassungen erfolgen, um den Einzug der Pädagogischen Hochschule auf den Sommer 2022 in die zusätzlichen Räumlichkeiten für den Lehr- und Lernbetrieb zu ermöglichen. Die mit der Übernahme der Fabrikstrasse 2 verbundenen baulichen Massnahmen beschränken sich auf das Nötige und die Eingriffstiefe wird möglichst gering gehalten. Für die Baumassnahmen wird ein Kostendach von CHF 3.3 Mio. vorgesehen.

2. Rechtsgrundlagen

- Gesetz vom 8. September 2004 über die deutschsprachige Pädagogische Hochschule (PHG; BSG 436.91)
- Verordnung vom 27. November 2002 über die Organisation und die Aufgaben der Bildungs- und Kulturdirektion (OrV BKD, BSG 152.221.181), Art. 12
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau- und Verkehrsdirektion (OrV BVD; 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

3.1 Raumbedarf der Pädagogischen Hochschule Bern und räumliche Entwicklungsplanung

Die Pädagogische Hochschule Bern (PHBern) hat über die vergangenen Jahre ein stetiges Studierendenwachstum erfahren. Seit der operativen Betriebsaufnahme der PHBern im Jahr 2005 haben die Studierendenzahlen um 35 % zugenommen und im Herbstsemester 2019 den Stand von 2'596 Studierenden erreicht. Im Jahr 2013 konnte die PHBern in das neu erstellte Hochschulzentrum vonRoll ziehen. Seither hat sie rund 70 zusätzliche Studierende pro Jahr dazugewonnen. Insgesamt betrug das Wachstum 2013-2019 416 Studierende und 53 Mitarbeitende (FTE). Aufgrund neuer Lern- und Lehrformen (u.a. hybride Lehre) stiegen die Anforderungen an die Rauminfrastruktur. Zudem hat die PHBern in den letzten Jahren sehr erfolgreich Projekte im Bereich Forschung und Entwicklung sowie Beratung akquiriert, was neben dem ebenfalls zu einem Stellenwachstum und zu einem Raummehrbedarf geführt hat.

Auch in den nächsten Jahren wird mit einem starken Anstieg der Studierendenzahlen gerechnet. Der Regierungsrat hat hohe Studierendenzahlen in seinem Leistungsauftrag 2018–2021 an die PHBern als Entwicklungsschwerpunkt explizit festgehalten. Die Notwendigkeit, weiterhin zusätzliche Lehrkräfte auszubilden wird breit anerkannt. Mit dem Wachstum der Studierendenzahlen ist auch ein grösserer Betreuungsaufwand verbunden. Die zunehmenden Studierendenzahlen, verbunden mit den Veränderungen im Bereich der Lern- und Lehrformen, erfordern nicht nur mehr Betreuung, sondern führen ebenfalls zu einem ansteigenden Bedarf an Räumen unterschiedlicher Grösse und Ausgestaltung.

Das Wachstum kann bereits seit 2018 nicht mehr in den eigenen Räumlichkeiten auf dem vonRoll Areal abgedeckt werden. Neben einer starken Verdichtung wurden temporär Bewirtschaftungsflächen im Umfang von 126 m² der Universität Bern mitbenutzt. Zudem sind einige Organisationseinheiten der PHBern in Anmietobjekten untergebracht. Bereits heute mietet der Kanton Flächen im Umfang von 1'700 m² an der Fabrikstrasse 2. Weitere Organisationseinheiten der PHBern, wie bspw. das Rektorat und einzelne Services und Beratung, die nicht zwingend in unmittelbarer Nähe zum vonRoll Areal sein müssen, sind in anderen Anmietobjekten untergebracht. Per 1. Februar 2021 werden an der Länggassstrasse 35 in Bern weitere rund 600 m² Büroräumlichkeiten für die Pädagogische Hochschule Bern angemietet.

Nicht nur der räumliche Mehrbedarf stellt die PHBern vor grosse Herausforderungen, sondern auch die dezentralen Standorte. Langfristig wird die Standortkonzentration in der hinteren Länggasse angestrebt. Nur durch die unmittelbare Nähe wird eine nachhaltige Zusammenarbeit zwischen den Organisationseinheiten der PHBern gefördert und die Nutzung räumlicher, betrieblicher und personeller Synergien umsetzbar. Mit der Fabrikstrasse 2 wird ein wichtiger Schritt in Richtung Standortkonzentration der PHBern auf dem Hochschulareal vonRoll ermöglicht.

3.2 Fabrikstrasse 2

3.2.1 Lage

Das Gebäude Fabrikstrasse 2 liegt auf dem vonRoll Areal im hinteren Länggassquartier von Bern. Der Kanton besitzt im mittleren und hinteren Teil des Areals bereits verschiedene Gebäude, die von der PHBern und der Universität genutzt werden. Den Arealabschluss gegen die Fabrikstrasse hin bilden Gebäude, die im Privateigentum sind. Die Eigentümerschaft der Fabrikstrasse 2 hat dem Kanton Bern die Liegenschaft zum Kauf angeboten.

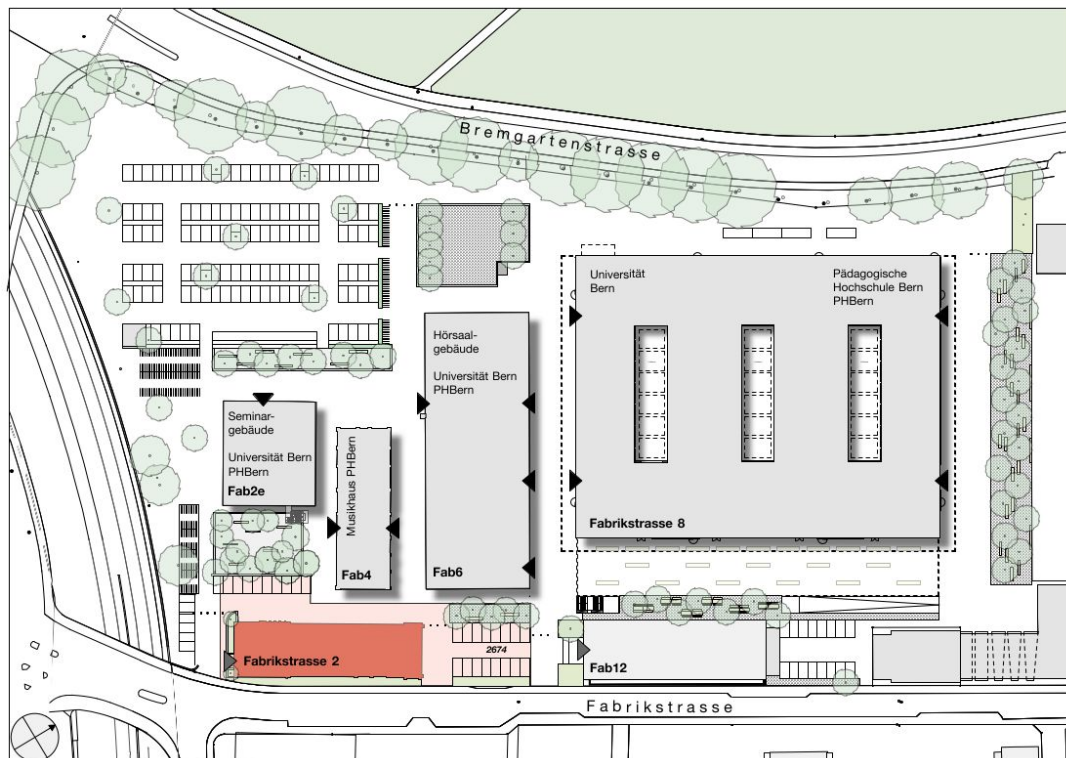


Abb. 1: Situationsplan Hochschulzentrum Areal vonRoll, Standort Fabrikstrasse 2; (Quelle: Datenbank Universität Bern)

Die Liegenschaft ist Teil der Überbauungsordnung vonRoll und liegt, wie die anderen Gebäude für die PHBern und die Universität auf dem Areal auch, in der Nutzungszone für Dienstleistungen. Das Gebäude ist von der Denkmalpflege als schützenswertes Objekt von kantonaler Bedeutung klassifiziert worden. Mit einer Erweiterbarkeit mittels Anbau oder Aufstockung kann entsprechend nicht gerechnet werden. Änderungen im Innern, wie beispielsweise neue Raumaufteilungen, sind nach Absprache mit der Denkmalpflege hingegen möglich.

Die Erreichbarkeit der Fabrikstrasse 2 ist sehr gut. Mit dem ÖV ist der Standort von zwei Seiten her erschlossen, einerseits mit der Haltestelle Güterbahnhof in sehr kurzer Gehdistanz, andererseits mit der Bushaltestelle Länggasse und einem rund 5minütigen Fussweg. Mit dem Auto ist der Standort unmittelbar ab der Autobahnausfahrt Forsthaus erreichbar, über die Murtenstrasse gelangt man direkt ins Stadtzentrum. Insbesondere ist das vonRoll Areal auch mit dem Velo sehr gut erreichbar.

3.2.2 Gebäudestruktur

Die Fabrikstrasse 2 ist ursprünglich als Verwaltungsgebäude für die vonRoll-Werke konzipiert worden. Es bietet auf vier Geschossen total 3'030 m² oberirdische Geschossfläche, davon sind rund 2'100 m² Hauptnutzflächen, die restlichen m² werden für Treppen, Lift und Korridore, für Foyers, Toiletten und Technikräume verwendet. Im Untergeschoss sind weitere 670 m² Geschossfläche vorhanden, davon 500 m² Hauptnutzflächen. Ein grosser Teil dieser unterirdischen Flächen hat Tageslichteinfall und kann daher als Schulungs- oder Aufenthaltsraum genutzt werden.

Die Gebäudestruktur überzeugt mit einer effizienten Anordnung der Räume und einer recht hohen Nutzungsflexibilität. Das Gebäude gliedert sich in zwei Teile: Der älteste Gebäudeteil hat Baujahr 1907, an der Südseite wurde er 1955 mit einem etwas höheren Gebäudevolumen erweitert. Im Innern wird das Gebäude als Einheit wahrgenommen, die Geschosse sind durchgängig miteinander verbunden. Die Gebäudestruktur eignet sich ausgezeichnet für die Bedürfnisse der PHBern. Im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss erschliesst ein zentraler Korridor die unterschiedlich grossen Räume.

Die raumtrennenden Wände übernehmen dabei keine tragende Funktion, so dass die Räume flexibel eingeteilt werden können.

Die Raumhöhe im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss erlaubt die Unterbringung von zusätzlichen haustechnischen Installationen und unterstützt eine flexible Nutzung.

Das 2. Obergeschoss entspricht einem Bürogeschoss mit normaler Raumhöhe, regelmässig angeordnete Stichbogenfenster sorgen für guten Tageslichteinfall in die Räume. Das heute als Saal genutzte Dachgeschoss weist eine reduzierte Raumhöhe mit Dachschräge auf. Im Untergeschoss ist heute eine Cafeteria untergebracht. Dieses Geschoss lässt sich dank hochliegenden Fenstern und einer Raumhöhe von rund 4 m ebenfalls vollwertig nutzen.



Abb. 2: Ansicht Fabrikstrasse 2 von Süden
(Quelle: Bauinventar der Stadt Bern)



Abb. 3: Fassade Südost, entlang Fabrikstrasse
(Quelle: Plan Eigentümerschaft)

3.2.3 Baulicher Zustand

Das Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) hat die Liegenschaft mit einer «Due Diligence» systematisch auf den baulichen Zustand untersucht, um die Risiken und Chancen der mit dem Kauf verbundenen Investitionen offenzulegen. Eine fundierte und detaillierte Zustandsanalyse mit invasiven Sondagen, wie bspw. Probenahmen für Schadstoffanalysen, ist allerdings bei einer solchen «Due Diligence» nicht möglich.

Das Gebäude Fabrikstrasse 2 ist in einem dem Alter entsprechend guten Zustand. Die Eigentümerschaft hat den nötigen laufenden Unterhalt wahrgenommen und in den vergangenen Jahren auch einige Instandsetzungen realisiert, die allerdings nur einzelne Bauteile betrafen und nicht das ganze Gebäude umfassten. Der Gebäudezustand ist bei der Kaufpreisbildung berücksichtigt worden.

Instandsetzungsmassnahmen, die in den nächsten Jahren anstehen, betreffen einerseits das Dach, einzelne Unterhaltsarbeiten an der Gebäudehülle sind nötig sowie punktuelle Erneuerungen der Haustechnik und des Innenausbaus. Wie die meisten Gebäude aus dieser Bauzeit entspricht auch die Fabrikstrasse 2 nicht den aktuellen Erdbebennormen. Der Aufwand für die Verbesserung der Erdbebensicherheit wird nach heutigem Kenntnisstand, d.h. auf Basis der «Due Diligence», aber als verhältnismässig gering eingeschätzt. Die für die damalige Zeit typische Hochparterre-Bauweise bedingt Anpassungen für den hindernisfreien Zugang. Der heutige Lift entspricht nicht den Normen und muss ersetzt werden.

Bevor die PHBern in die neuen Räume einzieht, ist vorgesehen, die unmittelbar anstehenden Instandsetzungsmassnahmen und die räumlichen und betriebsspezifischen Anpassungen für die neue Nutzung zu realisieren. Geplant ist die Sanierung des Dachs, womit auch eine Verbesserung der Energieeffizienz erzielt werden kann.

Weitere Unterhaltsmassnahmen betreffen die Haustechnik, Toilettenanlagen und den Innenausbau. Die Kosten für den unmittelbaren Instandsetzungsbedarf belaufen sich auf CHF 1.8 Mio. Für die räumlichen und betriebsspezifischen Anpassungen, wird zudem mit Kosten von CHF 1.5 Mio. gerechnet. Die betriebsspezifischen Anpassungen betreffen einerseits die neu zu übernehmenden Räumlichkeiten, andererseits eröffnet die insgesamt grössere Fläche neue, optimierte Nutzungsmöglichkeiten über das gesamte Gebäude hinweg. Die Baumassnahmen, die mit der Übernahme der Fabrikstrasse 2 verbunden sind, beschränken sich aufs Nötige und die Eingriffstiefe wird möglichst gering gehalten. Die Kosten belaufen sich auf CHF 3.3 Mio.

Weiterer Instandsetzungsbedarf wird in der zweiten Hälfte der 20er Jahre anfallen. Diese Baumassnahmen werden später im Rahmen des regulären Unterhalts geplant und können voraussichtlich unter laufendem Betrieb ausgeführt werden.

3.2.4 Kaufpreis

Für die Kaufpreisverhandlung hat das AGG einerseits den Substanzwert der Liegenschaft berücksichtigt, dieser setzt sich aus dem Zustandswert des Gebäudes und dem Landwert des Grundstücks zusammen. Der Wert des Gebäudes unter Berücksichtigung der Altersentwertung macht dabei rund 56 % des Substanzwerts aus, 44 % entfallen auf den Wert des Grundstücks.

Andererseits ist der Ertragswert der Fabrikstrasse 2 berechnet worden, indem das Mietzinspotential abgeschätzt und mit dem Faktor kapitalisiert worden ist, der für Zins, Betrieb und Unterhalt des Gebäudes, Abschreibungen/Rückstellungen und Verwaltungskosten zu rechnen ist.

Der Ertragswert liegt höher als der Substanzwert. Dies widerspiegelt den aktuellen Mietmarkt. Es wird damit gerechnet, dass die Mietpreise an dieser Lage etwas über dem Berner Durchschnitt liegen und langfristig stabil sind, da die Nachfrage das Angebot im Länggassquartier bei weitem übersteigt. Sowohl der errechnete Ertragswert wie auch der Substanzwert liegen relativ nahe am verhandelten Kaufpreis.

Auf dem Berner Immobilienmarkt gibt es seit längerem nur selten interessante Kaufangebote. Die Nachfrage der Investoren und ihr Interesse an einem Objekt wie der Fabrikstrasse 2 ist gross. Die Eigentümerschaft hat die Fabrikstrasse 2 dem Kanton exklusiv zum Kauf angeboten. Es ist davon auszugehen, dass der auf dem Immobilienmarkt erzielbare Kaufpreis höher liegen würde, weil Liegenschaften an guten Standorten mit sicherer Rendite als Investment sehr gesucht sind. Die Möglichkeit, das Hochschulareal vonRoll, welches sich bereits im Kantonseigentum befindet, mit der Liegenschaft Fabrikstrasse 2 zusammenzulegen, erhöht die Nutzungs- und Entwicklungsmöglichkeiten für das gesamte Areal. Die damit einhergehende Wertsteigerung für den Kanton ist im Kaufpreis nicht eingerechnet.

Die kalkulierten Gesamtkosten, unter Berücksichtigung des Kaufpreises und der Investitionskosten für Instandsetzung und nutzungsspezifische Anpassungen, liegen innerhalb der Standardkosten des AGG.

3.2.5 Immobilienstrategie

Der geplante Kauf der Fabrikstrasse 2 erfüllt die strategischen Grundsätze für das kantonale Immobilienportfolio bestens. Die kantonale Immobilienstrategie sieht für Immobilien primär das Eigentum vor. Der Kanton strebt zudem langfristig eine Optimierung des Portfolios unter Berücksichtigung einer zielführenden Konzentration und Verdichtung an. Der Kauf ermöglicht eine Konzentration von Hochschulnutzungen auf dem vonRoll Areal. Die Flächeneffizienz kann durch die Teilkonzentration der PHBern und die damit verbundenen Synergieeffekte verbessert werden. Der Standort entspricht den Entwicklungsszenarien der Hochschulen, die Raumbedürfnisse können langfristig und wirtschaftlich gedeckt werden.

4. Auswirkungen auf Finanzen, Organisation und Personal

4.1 Kostenübersicht

Preisstand Oktober 2020, Baupreisindex Espace Mittelland, 124.5 Punkte

Gesamtkosten	CHF	17 850 000
bestehend aus:		
– Kaufpreis	CHF	14 500 000
– Notariats- und Grundbuchkosten	CHF	50 000
– Instandsetzungs- und Anpassungsmassnahmen (inkl. Honorare, Nebenkosten und 13 % Reserven)	CHF	3 300 000
davon:		
– Gebäudehülle und Rohbau	CHF	800 000
– Haustechnik	CHF	700 000
– Innenausbau	CHF	300 000
– Nutzerspezifische Anpassungen	CHF	1 500 000
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 143 FLV	CHF	17 850 000
zu bewilligender Kredit	CHF	17 850 000

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

4.2 Kreditart, Konto, Rechnungsjahr

Die Ausgaben sind im Voranschlag 2021 und der Finanzplanung der Bau- und Verkehrsdirektion nicht eingestellt. Die notwendigen Mittel können jedoch aufgrund Verschiebungen in anderen Bereichen kompensiert werden.

Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der mit den in Ziffer 4 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungstranchen abgelöst wird.

4.3 Umzugs- und Ausstattungskosten (zulasten PHBern)

Die Kosten für Umzug, für die erstmalige Möblierung und nutzerspezifische Betriebseinrichtungen trägt die PHBern.

4.4 Personelle Auswirkungen und Folgekosten

Der Kauf der Liegenschaft Fabrikstrasse 2 hat keine Auswirkungen auf den Personalbestand der PHBern. Langfristig ist mit weiteren, üblichen Unterhalts- und Instandsetzungsmassnahmen zu rechnen, die den ausgabenkompetenten Organen zu gegebener Zeit ordentlich beantragt werden.

Die Betriebskosten gehen zu Lasten des Budgets der PHBern.

4.5 Einsparungen

Mit der Teilkonzentration der Pädagogischen Hochschule auf dem vonRoll Areal werden Synergieeffekte möglich, die zu einer Reduktion des Betriebsaufwandes führen werden. Die Einsparungen lassen sich allerdings zurzeit noch nicht beziffern. Mit dem Kauf der Liegenschaft wird die Miete für die PHBern in der Fabrikstrasse 2 abgelöst, es entfallen Mietzinse von CHF 365 000 pro Jahr. Ob weitere Standorte der PHBern in die Fabrikstrasse 2 integriert und damit weitere dezentrale Unterbringungen aufgegeben werden können, wird derzeit detailliert geprüft.

4.6 Bezug zur gesamtkantonalen Investitionsplanung

In der GKIP (Gesamtkantonale Investitionsplanung) vom 19. August 2020 ist das Geschäft bedingt durch die Kurzfristigkeit des Kaufangebots nicht enthalten.

5. Termine

Der Kaufvertrag sieht die Zahlung des Kaufpreises nach Inkrafttreten des vorliegenden Beschlusses und den Übergang von Nutzen und Gefahr per 31. Dezember 2021 vor.

6. Alternativen und Folgen bei einem Verzicht

Es bestehen keine Alternativen, es gibt auf dem Immobilienmarkt kein anderes, ähnlich geeignetes Kaufobjekt.

Der Verzicht auf den Kauf der Liegenschaft hätte zur Folge, dass die langfristige Weiterentwicklung des Kantonseigentums auf dem vonRoll Areal nicht im geplanten Ausmass möglich ist. Für die bestehenden und zukünftigen Gebäude für die PHBern und die Universität würde nur die Arealmitte und der hintere Teil gegen den Bremgartenwald zur Verfügung stehen, das Anstossen an die Fabrikstrasse wäre nicht möglich. Die Verbindung des Areals mit dem Länggassquartier wäre weiterhin nur indirekt möglich.

Der Flächenbedarf der PHBern könnte nicht abgedeckt werden und die angestrebte Teilkonzentration in der hinteren Länggasse wäre nicht möglich. Entsprechend könnten die Synergieeffekte nicht genutzt werden.

Die Eigentümerschaft hat die Fabrikstrasse 2 dem Kanton exklusiv angeboten. Verzichtete dieser auf den Kauf, würde das Objekt auf dem Immobilienmarkt angeboten und es wäre unwahrscheinlich, dass der neue Eigentümer die bestehenden Mietverträge für die PHBern übernehme. Es müsste voraussichtlich Ersatz für die Flächen der PHBern gesucht werden, die heute in der Fabrikstrasse 2 angemietet werden.

7. Antrag

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

Beilagen:

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilagen für die BaK:

- Kaufvertrag Fabrikstrasse 2
- Planunterlagen
- Amtliche Bewertung