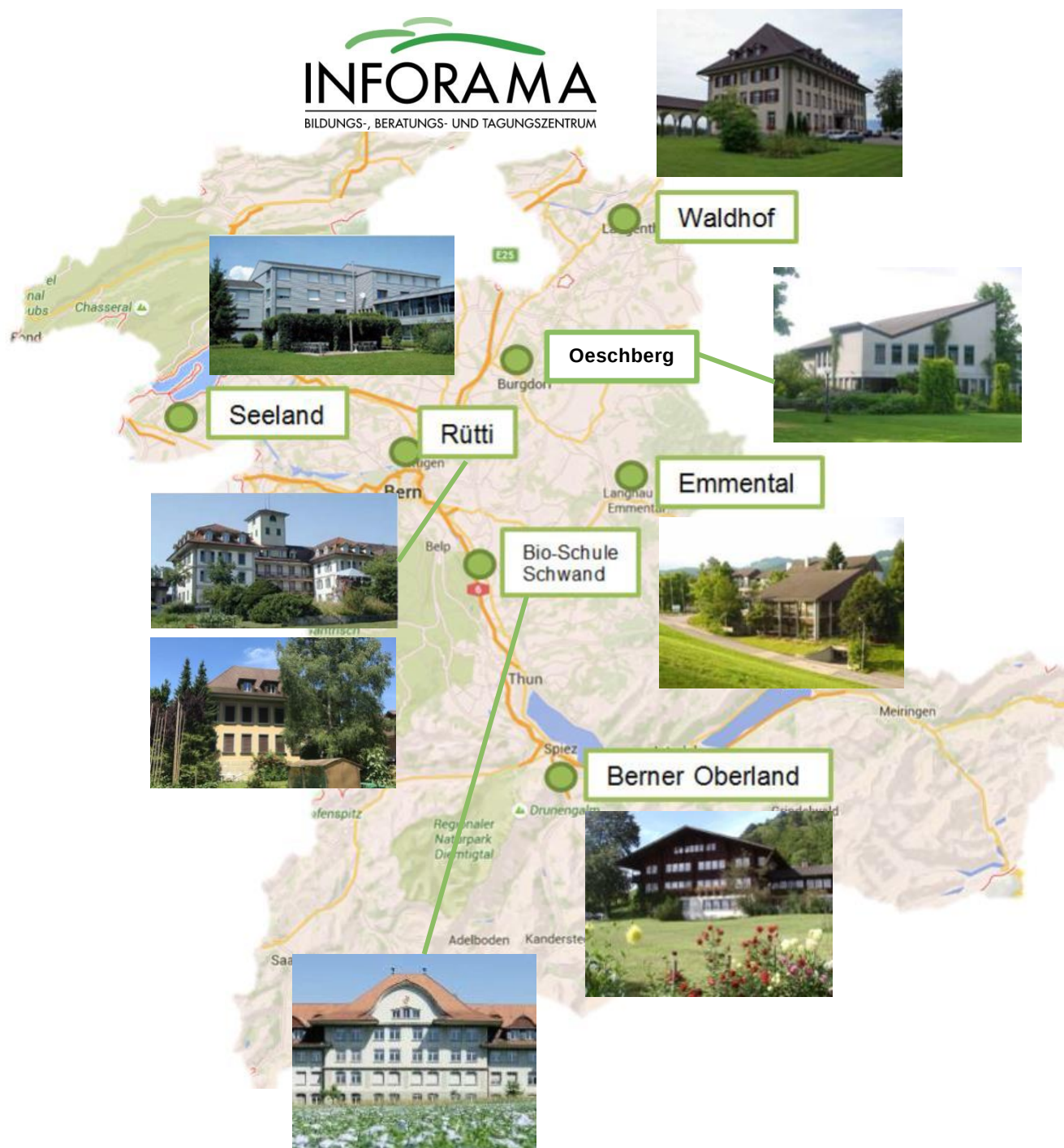


Nachtrag zum Strategisch-räumlichen Betriebskonzept und Masterplan INFORAMA

Stand 21. Februar 2022

Autoren: Kevin Koch (Direktor INFORAMA), Roger Lehmann (BPL), Frank Röthenmund (PFM AGG)



Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	5
2.	Chronologie	5
3.	Überarbeitete Kostenannahmen AGG	6
3.1	Abgrenzungen AGG	6
3.2	Kosten	7
3.3	Variante «Status Quo»	8
3.3.1	Kosten gemäss strategisch-räumlichem Betriebskonzept	8
3.3.2	Überarbeitete Kosten	8
3.4	Variante «Kompetenzzentren»	9
3.4.1	Kosten gemäss Strategisch-räumlichem Betriebskonzept	9
3.4.2	Überarbeitete Kosten	9
4.	Ergebnisse der Vollkostenrechnung	9
5.	Zusatznutzen der Variante «Kompetenzzentren»	11
6.	Zusammenfassung	12

Abkürzungsverzeichnis

AGG	Amt für Grundstücke und Gebäude Kanton Bern
GPA	Gesamt-Projekt-Ausschuss
HNF	Hauptnutzfläche
JUP	Jahresunterhaltsplan

1. Einleitung

Als Abteilung des Amtes für Landwirtschaft und Natur des Kantons Bern erfüllt das INFORAMA vielfältige Aufgaben als Bildungs-, Beratungs- und Tagungszentrum. Auf die INFORAMA-Standorte sowie deren Infrastrukturen verteilen sich unterschiedliche Bildungsschwerpunkte, von der Grundbildung (inkl. Berufsmaturität) über die Höhere Berufsbildung bis hin zur Weiterbildung in den Bereichen Landwirtschaft, Hauswirtschaft, Pferdeberufe und Gemüsebau. Weiter unterstützen Beraterinnen und Berater des INFORAMA die Berner Land- und Hauswirtschaft in der Lösung von betrieblichen, produktionstechnischen und sozialen Fragen.

Die Gebäude an den verschiedenen Standorten weisen mit Blick auf die heutigen und künftigen Anforderungen (Schulraumstrategie 2030) an Schulräumlichkeiten erhebliche Mängel auf. Zudem ergeben sich durch die vielen Standorte aus betrieblicher Sicht Ineffizienzen. Auch hinsichtlich der Führung und Entwicklung des Unternehmens INFORAMA und der Förderung einer integralen Unternehmenskultur, ist die heutige Standortsituation ineffizient und nicht mehr zukunftsfähig.

Angesichts der benötigten Mittel für Modernisierungen wurde im Rahmen einer Gesamtbeurteilung über alle Standorte und Gebäude geprüft, wo und wie gewinnbringend und konzentriert investiert werden kann, so dass eine fokussierte Investitions- und Unterhaltstätigkeit in die Infrastrukturen erfolgt und die richtigen Investitionsentscheide am richtigen Standort getätigt werden. Das bestehende strategisch-räumliche Betriebskonzept bildet die Basis für eine langfristige Planung und Priorisierung der mittel- bis langfristigen Investitionen, im Sinne des Auftrages von Regierungsrat Christoph Ammann: «Am richtigen Ort zur richtigen Zeit investieren».

Zielsetzung

Auf der Basis der Stärken-/Schwächen-Analyse wurden die Anforderungen an die künftigen Infrastrukturen sowie die grundlegenden Zielsetzungen, strategischen Leitlinien und Bewertungskriterien definiert und priorisiert sowie verschiedene Lösungsvarianten entworfen. Darauf basierend wurde der Variantenfächer zwischen den beiden Lösungen «Status Quo – Minimale Veränderung» und «Zentralisierung – Maximale Veränderung» (Konzentration der Investitionen auf einen (neuen) Standort) aufgespannt. Als dritte Variante wurde aus den Eigenheiten des Kantons Bern mit den drei Vegetationszonen sowie mit Blick auf die heutigen und künftigen Partnerschaften im landwirtschaftlichen Wissens- und Innovationssystem die Variante «Kompetenzzentren» abgeleitet.

Lösungsvarianten

2. Chronologie

Im GPA vom 23. November 2020 und in der Koordinationssitzung vom 2. Februar 2021 wurde das strategisch-räumliche Betriebskonzept mit den drei Varianten Status Quo, Kompetenzzentren und Zentralisierung diskutiert und mit Aufforderung zur Ergänzung der Immobilienkosten der drei Varianten verabschiedet.

GPA 2020/2021

Die Instandsetzungskosten der Gebäude und Infrastrukturen der heutigen sechs Standorte wurden durch das AGG im Betrachtungszeitraum 2022 – 2051 als Kostenannahmen hergeleitet. Dazu wurden die aus dem strategisch-räumlichen Betriebskonzept resultierenden Massnahmen und Kostenannahmen ergänzt. Die letzteren wurden durch ein externes Büro für Bauökonomie überprüft und bestätigt.

Die bestätigten Kosten wurden in die Priorisierung der Hochbauten eingebunden. Die Gesamtkosten werden im Planungsprozess für den Voranschlag GKIP 2023 berücksichtigt.

Priorisierung der Hochbauten /GKIP

Der Auftraggeber Christoph Ammann hat im Juni 2021 entschieden, dass die Variante «Zentralisierung» nicht mehr weiterverfolgt wird und damit nur noch die beiden Varianten «Status Quo» und «Kompetenzzentren» vertieft geprüft werden sollen.

Juni 2021
Entscheid Variante Status Quo und Kompetenzzentren

Für die beiden verbliebenen Varianten «Status Quo» und «Kompetenzzentren» wurde eine Vollkostenrechnung erstellt. Sie ermöglicht einen noch genaueren Vergleich der Investitionen und Instandsetzungskosten unter Einbezug der Betriebskosten.

Vertiefte Variantenprüfung «Vollkostenrechnung»

Die Resultate der Vollkostenrechnung wurden dem Auftraggeber am 31. Januar 2022 präsentiert und von ihm gutgeheissen. Diese Ergebnisse werden in vorliegendem Nachtrag zum strategisch-räumlichen Betriebskonzept dokumentiert.

3. Überarbeitete Kostenannahmen AGG

Im Zusammenhang mit der Vollkostenrechnung für die beiden Varianten sind die präzisierten und überprüften Beträge für Investitionen und Instandsetzungen verwendet worden. In den folgenden Kapiteln werden jeweils zuerst die Investitionskosten gemäss strategisch-räumlichem Betriebskonzept und anschliessend die überarbeiteten Investitions- sowie die zusätzlich berechneten Instandsetzungskosten ausgewiesen.

3.1 Abgrenzungen AGG

Bei den Kostenannahmen hat das AGG wie üblich folgende Abgrenzungen vorgenommen:

Abgrenzungen AGG

Der Betrachtungszeitraum entspricht 2022 bis 2051

- Für Liegenschaften, die verlassen werden (Umzug in Neubau), sind keine Instandsetzungskosten erfasst.
- Devestitionen sind keine berücksichtigt, da das INFORAMA an den Standorten Oeschberg in Koppigen sowie im Waldhof in Langenthal nicht Hauptnutzer ist.
- Investitionen bei Pachtliegenschaften wurden betreffend Rütli und Hondrich erfasst.
- Kostenannahmen: +/- 30%

- Die Unterhaltskosten werden über den JUP-Rahmenkredit sichergestellt und sind nicht Bestandteil der Kostenannahmen.

3.2 Kosten

Unter Instandsetzungskosten werden Kosten verstanden, die anfallen, um die bestehenden Infrastrukturen zu sanieren und zu erhalten (Beispiel: Variante «Kompetenzzentren» Rütli: CHF 98.1 Mio.).

Unter Investitionskosten sind Kosten summiert, welche durch Neubauten aufgrund der Varianten anfallen (Beispiel: Variante «Kompetenzzentren» Rütli: CHF 49.0 Mio.).

3.3 Variante «Status Quo»

Die Variante «Status Quo» investiert lediglich in zusätzliche Flächen «Bildung» (nutzungsneutrale Ausbildungsräume, Winterpeak, Administration). HNF IST: 16'700 m²; HNF SOLL: 17'741 m².

Variante "Status Quo"

3.3.1 Kosten gemäss strategisch-räumlichem Betriebskonzept

Investitionen	
Rütti	4'965'000
Seeland	1'005'000
Berner Oberland	1'005'000
Investitionssumme brutto	6'975'000
Jahreskosten	
Abschreibungen/a:	279'000
Verzinsung/a:	52'313
Betriebskosten/a:	121'797
Total Jahreskosten	453'110

Tabelle 1: Kostenberechnung Variante "Status Quo" (AGG)

3.3.2 Überarbeitete Kosten

Instandsetzungskosten	
Rütti	98'100'000
Seeland	20'500'000
Berner Oberland	33'800'000
Emmental	20'000'000
Instandsetzungskosten brutto	172'400'000
Investitionen (inkl. notwendige Reserven)	
Rütti	6'500'000
Seeland	10'800'000
Berner Oberland	4'000'000
Investitionssumme brutto	21'300'000
Variante «Status Quo»	193'700'000

Tabelle 2: Überarbeitete Kostenberechnung Variante "Status Quo" (AGG)

3.4 Variante «Kompetenzzentren»

Bei der Variante «Kompetenzzentren» werden die Nutzungen am Standort Rütli zentralisiert (Ersatzinvestitionen) und an den Standorten Berner Oberland und Seeland modernisiert. HNF: 22'940 m².

Variante "Kompetenzzentren"

3.4.1 Kosten gemäss Strategisch-räumlichem Betriebskonzept

Investitionen	
Rütli	37'750'000
Seeland ¹	330'000
Berner Oberland	5'590'000
Investitionssumme brutto	43'670'000
Jahreskosten	
Abschreibungen/a:	1'747'000
Verzinsung/a:	328'000
Betriebskosten/a:	762'000
Total Jahreskosten	2'837'000

Tabelle 3: Kostenberechnung Variante "Kompetenzzentren" (AGG)

3.4.2 Überarbeitete Kosten

Instandsetzungskosten	
Rütli	98'100'000
Seeland	20'500'000
Berner Oberland	33'800'000
Instandsetzungskosten brutto	152'400'000
Investitionen (inkl. notwendige Reserven)	
Rütli	49'000'000
Seeland	12'800'000
Berner Oberland	4'000'000
Investitionssumme brutto	65'800'000
Variante «Kompetenzzentren»	218'200'000

Tabelle 4: Überarbeitete Kostenberechnung Variante "Kompetenzzentren" (AGG)

4. Ergebnisse der Vollkostenrechnung

Für die zwei verbliebenen Varianten des Betriebskonzepts wurde eine umfassende Vollkostenrechnung durchgeführt.

¹ Die bereits geplante Sanierung am Standort Seeland ist hier nicht einberechnet; gemäss Kapitel «Unterhalts- und Sanierungsbedarf heutige Standorte» des Strategisch-räumlichen Betriebskonzepts.

Zunächst werden die beiden Varianten aus der Optik der **Investitionsrechnung (CAPEX)** betrachtet. Bei der Umsetzung der Variante «**Kompetenzzentren**» muss der Kanton Bern im Vergleich zur Variante «Status Quo» **zusätzliche Finanzmittel im Umfang von CHF 24.5 Mio.** investieren. Selbst die Variante «**Status Quo**» benötigt in diesem Zeitraum **knapp CHF 200 Mio.** – und dies fast ausschliesslich für Substanzerhaltung und damit **ohne nennenswerten Mehrwert oder Zusatznutzen.**

Betrachtungszeitraum: 2022 - 2051				
		1) Status Quo	2) Kompetenzzentren	Differenz
CAPEX	Instandsetzung	172'400'000	152'400'000	- 20'000'000
	Investitionen (Neubauten)	21'300'000	65'800'000	+ 44'500'000
	TOTAL	193'700'000	218'200'000	+ 24'500'000

Tabelle 5: Finanzmittelbedarf der Varianten «Status Quo» und «Kompetenzzentren»

Wird der Fokus von der Investitionsrechnung zur **Betriebsrechnung (OPEX)** gewandt, lassen sich die folgenden Aussagen machen. Im Zuge der Standortreduktion gemäss Variante «**Kompetenzzentren**» fallen **deutlich tiefere Kosten für den Betrieb der Gebäude** an.

Dies ist dank deutlich **tiefere Abschreibungen** und den **tiefere Betriebskosten** (Gebäude & Standort (beim INFORAMA) sowie Unterhalt und Ver-/Entsorgung (jeweils beim AGG)). Zudem werden **Synergieeffekte** auftreten, weil gewisse Funktionen nicht mehr doppelt besetzt sein werden bzw. weil Aufgaben effizienter ausgeführt werden können (insbesondere bei der Hauswirtschaftsausbildung, den Sekretariaten und den Mitarbeitenden im Betriebsunterhalt).

Im Betrachtungszeitraum kostet der **Betrieb der Kompetenzzentren** den Kanton **CHF 18.7 Mio. weniger**, als dies die Aufrechterhaltung des Status Quo tut.

Betrachtungszeitraum: 2022 - 2051				
		1) Status Quo	2) Kompetenzzentren	Differenz
OPEX	Abschreibungen	107'742'000	102'055'000	- 5'687'000
	Lohnkosten Betrieb (INFO)	159'041'000	153'618'000	- 5'423'000
	Gebäude & Stao (INFO)	40'304'000	36'221'000	- 4'083'000
	Unterhalt	28'814'000	27'513'000	- 1'301'000
	Ver-/Entsorgung	6'931'000	4'747'000	- 2'184'000
	TOTAL	342'832'000	324'154'000	- 18'678'000

Tabelle 6: Betriebskosten der Varianten «Status Quo» und «Kompetenzzentren»

5. Zusatznutzen der Variante «Kompetenzzentren»

Zusätzlich zur Durchführung der Vollkostenrechnung sind die beiden Varianten aus Nutzer- und Nutzensicht verglichen worden. Nachfolgend wird der Zusatznutzen der Variante «Kompetenzzentren» im Vergleich zur Variante «Status Quo» dargelegt.

Der Zusatznutzen wird hinsichtlich folgenden Aspekten gruppiert:

- Finanzen
- Infrastruktur
- Positionierung INFORAMA
- Organisation und Führung INFORAMA

Finanzielle Aspekte	• Nutzung von Synergieeffekten durch örtlich konzentrierte Angebote (≠ doppelte, schlecht ausgelastete Spezialinfrastrukturen) • Konzentration der Investitionen ermöglicht moderne, zweckmässige und flexible Aus- und Weiterbildungsräume an drei INFORAMA-Standorten • Zukunftsfähige Aus- und Weiterbildungsinfrastruktur für die wertschöpfungsstarke Gemüsebranche. • Im Betrachtungszeitraum «2022-2051» benötigt der Kanton Bern mit der Variante «Kompetenzzentren» zusätzliche Finanzmittel im Umfang von 24.5 Mio CHF (im Vergleich zur Variante «Status Quo»). Allerdings mit deutlichem Mehrwert und mit Entwicklungs- und Positionierungspotenzial fürs INFORAMA. • Allerdings ist der Betrieb der Variante «Kompetenzzentren» im gleichen Zeitraum mehr als 18 Mio CHF günstiger.
Infrastrukturelle Aspekte	• Moderne, zweckmässige und flexible Aus- und Weiterbildungsräume an allen INFORAMA-Standorten durch Konzentration der Investitionen • Flexible und zukunftsorientierte Infrastrukturen (auch für andere Nutzer) an allen INFORAMA-Standorten
Positionierung INFORAMA	• Adäquate Kundennähe und angemessene Anfahrtswege durch die konzentrierte Investition • Nationale und internationale Ausstrahlung durch Versuchsstationen «Alp- und Berglandwirtschaft» und «Nachhaltiger Gemüsebau» • Auf- und Ausbau von strategischen Partnerschaften mit nationaler und teils internationaler Bedeutung (Agroscope, HAFL, VetSuisse...) • Ausgewogenes Verhältnis zwischen konzentrierten Synergien und regionaler Verankerung • Klares Profil der Standorte führt zu klarer Positionierung
Organisation und Führung INFORAMA	• Bessere Teamentwicklung (das INFORAMA als Gesamtunternehmen) • Klares Profil der Standorte führt zu klarer Positionierung • Wissenstransfer zwischen Forschung, Bildung und Beratung • Partnerschaft zu Privatwirtschaft und Verbänden • Vereinfachtes Wissensmanagement in der Expertenorganisation «INFORAMA»

Abbildung 1: Nutzen der Variante «Kompetenzzentren»

6. Zusammenfassung

Trotz leicht höherem Finanzmittelbedarf kann mit der Variante «Kompetenzzentren» ein klarer Mehrwert für den Kanton Bern und das INFORAMA im Speziellen geschaffen werden.

Dieser Mehrwert wird durch die obige Beschreibung des Zusatznutzens deutlich aufgezeigt und zusätzlich durch die tieferen Betriebskosten der Variante «Kompetenzzentren» verstärkt.

Aus diesem Grunde beantragen das Projektteam und der Gesamtprojektausschuss dem Steuerungsausschuss, dass die Variante «Kompetenzzentren» weiterverfolgt und vertieft wird.