

Vortrag

Datum RR-Sitzung: 4. März 2020
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2019.BVE.11056
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Biel, Aarbergstrasse 46 (Switzerland Innovation Park), Anmieten für die Berner Fachhochschule BFH, Verpflichtungskredite für wiederkehrende Ausgaben

Inhaltsverzeichnis

1	Zusammenfassung	2
2	Rechtsgrundlagen	3
3	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	3
3.1	Ausgangslage	3
3.2	Das neue Mietobjekt	4
3.3	Wirtschaftlichkeit/ Marktüblichkeit	5
3.4	Freiwerdende Flächen	5
3.5	Termine	6
3.6	Folgen eines Verzichtes.....	6
4	Auswirkungen auf Finanzen	6
4.1	Mietzinse (wiederkehrende Ausgaben)	6
4.1.1	Anmiete für das Weiterbildungszentrum	6
4.1.2	Anmiete für den Bachelorstudiengang Informatik (BSc Informatik)	6
4.2	Nutzerseitige Installationen und Ausstattung	7
5	Antrag	7



1 Zusammenfassung

Der Bachelorstudiengang Informatik (BSc Informatik) und die Weiterbildung des Departements Technik und Informatik (TI) der Berner Fachhochschule (BFH) befinden sich heute in einer Mietliegenschaft an der Wankdorffeldstrasse 102 in Bern. Die Weiterbildung des Departements Architektur, Holz und Bau (AHB) findet an Standorten der BFH in Biel und Burgdorf statt.

Im Zuge der Konzentration der BFH sollen die Bachelor- und Masterstudiengänge der technischen Disziplinen der BFH in einem neuen Campus an zentraler Lage in Biel zusammengeführt werden. Dieser Schritt schafft die Grundlage für einen effizienten Lehr- und Forschungsbetrieb. Der BSc Informatik wird somit nach Fertigstellung des neuen Campus Biel/Bienne nach Biel ziehen. Der neue Campus Biel/Bienne wird indes nicht über die Kapazität verfügen, um auch das Weiterbildungszentrum aufzunehmen. Um die vom Grossen Rat beschlossene Standortkonzentration der beiden technischen Departemente der Berner Fachhochschule (BFH) mit ihren Lehr- und Forschungsaktivitäten in Biel/Bienne zu erreichen, ist das gesamte Flächenpotenzial des Campus-Neubaus erforderlich.

Um die technischen Disziplinen gesamthaft in Biel zu konzentrieren und um wichtige betriebliche Abläufe und Synergien zu erhalten, werden neben Lehre und Forschung auch die Weiterbildungsangebote im Bereich Technik nach Biel/Bienne verlegt und in unmittelbarer Nähe zum Campus angesiedelt. Im Neubau der Switzerland Innovation Park Biel/Bienne (SIPBB) AG an der Aarbergstrasse 46 sollen deshalb für das Weiterbildungszentrum per 1. Juli 2022 rund 1'800 m² (Seminar-, Schulungs- und Büroräume, Studierendenarbeitsplätze sowie Pausen- und Begegnungsräume) angemietet werden.

Die ursprünglich vorgesehene gleichzeitige Inbetriebnahme des Campus Biel/Bienne und des SIPBB kann bedingt durch die Verzögerungen beim Baustart des Campus aufgrund der abgebrochenen TU-Ausschreibung und der Verfahren rund um die vorzeitige Besitzeinweisung eines Grundstücks nicht realisiert werden. Dennoch soll am geplanten Bezug des SIPBB per 2022 durch das Weiterbildungszentrum festgehalten werden. Zum einen wird damit der optimal neben dem Campus gelegene Standort gesichert. Es finden sich in Biel/Bienne keine vergleichbaren Objekte, die in absehbarer Zeit verfügbar sind. Zum anderen würde bei einer späteren Anmiete der Aufbau des SIPBB gebremst, dies nachdem Bund und Kanton Bern aufgrund seiner wirtschaftspolitischen Bedeutung bereits namhafte Investitions- und Betriebsbeiträge gewährt haben.

Im Rahmen des Entscheids, das Weiterbildungszentrum bereits vor der Eröffnung des Campus in den Neubau des SIPBB zu verlegen, wurden die Auswirkungen auf die gesamten technischen Disziplinen der BFH geprüft. Es zeigte sich, dass insbesondere eine temporäre örtliche Trennung der Studiengänge, des BSc Informatik und der Weiterbildung betrieblich nicht umsetzbar wäre. Der BSc Informatik soll deshalb ebenfalls bereits per 1. Juli 2022 nach Biel umziehen. Für die Zeit bis zum Bezug des Campus wird für den BSc Informatik eine zusätzliche Fläche von 1'200 m² angemietet.

Mit dem SIPBB werden zwei Mietverträge abgeschlossen:

Der erste Mietvertrag für das Weiterbildungszentrum über 1'800 m² sieht aus wirtschaftlichen Gründen eine erste feste Mindestmietdauer von 20 Jahren vor. Der jährliche Mietzins (inkl. Nebenkosten und MWST) liegt mit CHF 583'000 im Bereich der bisherigen Mietausgaben.

Der zweite Mietvertrag für die Unterbringung des BSC über 1'200 m² ist befristet bis 30. Juni 2024, mit der Option für eine einmalige Verlängerung um ein Jahr. Der jährliche Mietzins (inkl. Nebenkosten und MWST) liegt mit CHF 212'400 deutlich unter der Marktmiete.

Die Kosten für ICT-Installationen, die Möblierung und den Umzug werden von der BFH getragen.

2 Rechtsgrundlagen

- Gesetz vom 19. Juni 2003 über die Berner Fachhochschule (FaG; BSG 435.411), Art. 49c
- 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- 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/Vorhabens

3.1 Ausgangslage

Im neuen Campus Biel/Bienne sollen künftig die Bachelor- und Masterstudiengänge der technischen Disziplinen (Architektur, Holz, Bau, Technik, Informatik) der BFH situiert werden. Bereits in einem früheren Planungsstadium zeigte sich, dass die vom Grossen Rat beschlossene Konzentration sämtlicher Abteilungen inklusive Lehr- und Forschungsaktivitäten der beiden technischen Departemente das gesamte Flächenpotenzial des Campus-Neubaus erforderte. Aus Platzgründen werden deshalb die Angebote der Weiterbildung, die nicht Bestandteil der Grundfinanzierung der BFH durch den Kanton Bern und den Bund sind, nicht in den Campus integriert. Die BFH bietet ihre Weiterbildungsangebote grundsätzlich kostendeckend an. Der Kanton Bern stellt jedoch gemäss Leistungsauftrag auch in diesem Bereich die notwendigen Infrastrukturen zur Verfügung. Zur Konzentration der technischen Disziplinen der BFH an einem Ort und um wichtige betriebliche Synergien zwischen der Lehr- und Forschungstätigkeit der BFH, insbesondere des BSc Informatik und der Weiterbildung zu nutzen, soll auch das Weiterbildungsangebot Technik und Informatik bzw. Architektur, Holz und Bau nach Biel verschoben werden. Heute finden die Weiterbildungen primär in den bestehenden Räumen der Bachelor- und Masterstudiengängen in der angemieteten Wankdorffeldstrasse 102 in Bern und in kantonseigenen Räumlichkeiten in Biel Bözingen und Burgdorf statt.

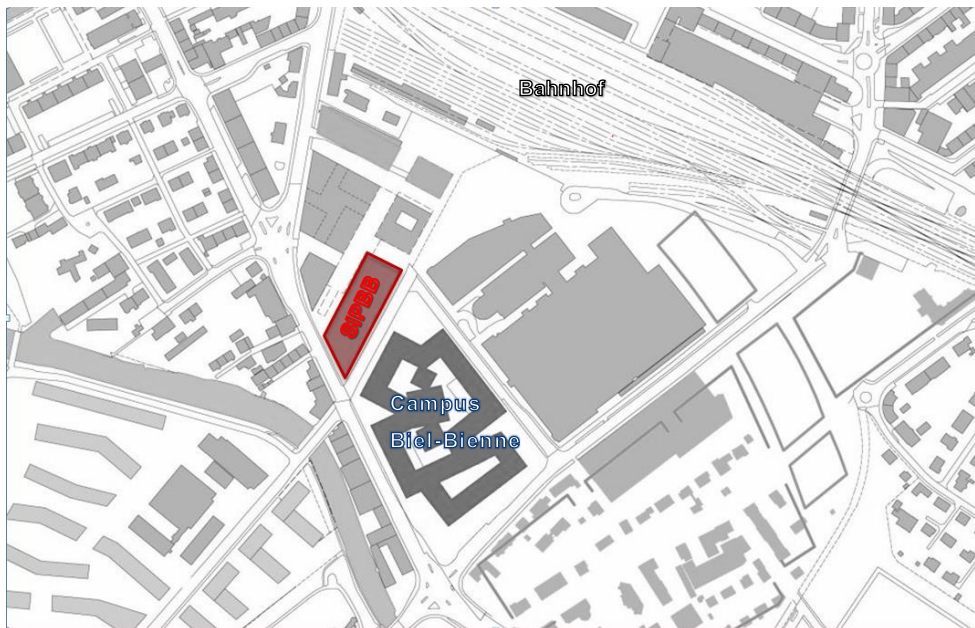
Für den Umzug des Weiterbildungszentrums nach Biel sollen Flächen im Neubau des SIPBB an der Aarbergstrasse in Biel/Bienne angemietet werden. Die SIPBB AG ist eine private Schweizer Non-Profit-Organisation, die industrienähe und primär angewandte Forschung und Entwicklung betreibt und unterstützt. Sie ist Teil des nationalen und internationalen Netzwerkes der Stiftung Switzerland Innovation und erstellt als Investorin in Biel einen Neubau. Da sich dieser in unmittelbarer Nähe zum neuen Campus befindet, können räumliche, infrastrukturelle und personelle Synergien zwischen den Studiengängen und dem Weiterbildungszentrum genutzt werden.

Die ursprünglich vorgesehene gleichzeitige Inbetriebnahme des Campus Biel/Bienne und des SIPBB kann aufgrund der Verzögerung beim Baustart des Campus nicht realisiert werden. Ein Umzug der Weiterbildung in den SIPBB ohne zeitgleichen Umzug des BSc Informatik in den neuen Campus Biel/Bienne würde indes zu grossen betrieblichen Einschränkungen führen. Eine örtliche Trennung von Weiterbildung und BSc liesse sich beispielsweise nur durch zusätzliche IT-Infrastrukturen und zusätzliche Lehrpersonen umsetzen. Zur Vermeidung dieser Doppelspurigkeiten wird der BSc Informatik deshalb als Zwischenlösung bis zur Inbetriebnahme des Campus ebenfalls im SIPBB eingemietet.

Geprüft aber verworfen wurde ein späterer Umzug der Weiterbildung in den SIPBB, zeitgleich mit der Inbetriebnahme des Campus Biel/Bienne. Der Standort an vorzüglicher Lage direkt neben dem Campus Biel/Bienne soll verbindlich und langfristig für die BFH gesichert werden. Zudem wird damit die angestrebte wirtschaftliche Selbständigkeit des SIPBB unterstützt. Der SIPBB ist für die Berner Wirtschaft von grosser Bedeutung. Mit 2016.RRGR.40 hat der Grosse Rat deshalb bereits für seine Aufbauphase einen Verpflichtungskredit über CHF 20 Millionen gesprochen (Investitionsbeitrag, Eventualverpflichtung Haftung Investitionshilfedarlehen Bund, Betriebsbeiträge).

3.2 Das neue Mietobjekt

Der Neubau SIPBB an der Aarbergstrasse 46 befindet sich neben dem Bahnhof Biel/Bienne und somit in direkter Nachbarschaft zum Campus der BFH.



Situation SIPBB

Mit dem SIPBB werden zwei Mietverträge mit unterschiedlicher Mietdauer abgeschlossen:

- Für das Weiterbildungszentrum der technischen Disziplinen werden im 2. Obergeschoss Räumlichkeiten von insgesamt 1'798 m² angemietet. Die Mietfläche beinhaltet 1'214 m² für Seminar-, Schulungs- und Büroräume sowie 584 m² für Pausenräume, Begegnungszone, Café-Point und Studierendenarbeitsplätze. Da beide Parteien ein grosses Interesse an einer langfristigen Zusammenarbeit haben, wurde eine erste feste Mietdauer von 20 Jahren

festgelegt, mit zwei Verlängerungsoptionen à je 5 Jahre. Die festgelegte Minstdauer erlaubt der Vermieterin eine langfristige Amortisation ihrer Investitionen, wovon auch der Kanton durch einen tieferen Mietzins direkt profitiert. Der jährliche Mietzins fällt tiefer aus, als dies bei einer kürzeren Mindestmietdauer der Fall wäre.

- Für den Bachelorstudiengang (BSc) Informatik werden temporär bis zum Bezug Campus 1'200 m² angemietet. Dieser Mietvertrag wird für eine feste Dauer bis 30. Juni 2024 abgeschlossen, das heisst, er endet ohne Kündigung per Ende Juni 2024. Zusätzlich wird eine einseitige Verlängerungsoption um 1 Jahr zu gleichen Bedingungen vereinbart, die bis spätestens 12 Monate vor Ablauf der festen Vertragsdauer mitzuteilen ist.

Im Vergleich zu heute wird in Biel/Bienne eine geringere Fläche zur Verfügung stehen. Mit der angemieteten Fläche können die Weiterbildungsangebote jedoch wirtschaftlich und effizient erfolgen. Durch die Konzentration auf einen Standort und die gemeinsame Nutzung von Sozialflächen (Pausenräume, Begegnungszonen usw.) werden Flächensynergien realisiert. Zudem wird die bereits laufende Zusammenarbeit mit der anwendungsorientierten Forschung der SIPBB gefördert. In Bern, Biel und Burgdorf sind heute zudem nebst dem Weiterbildungszentrum Technik auch Bachelor- und Masterstudiengänge angesiedelt, die in den neuen Campus Biel/Bienne ziehen.

3.3 Wirtschaftlichkeit/ Marktüblichkeit

Die Mietzinse für das fertig ausgebaute Mietobjekt wurden eingehend geprüft und verhandelt. Der m²-Preis von CHF 270 / Jahr (exkl. MWST) für den Bereich Weiterbildung ist für das Objekt und den Standort adäquat. Zwei unabhängige Bewertungsunternehmen haben das Objekt im Auftrag des Kantons geprüft. Der Neubau wird qualitativ als sehr gut bewertet und mit einem gelungenen Gesamtauftritt als überzeugend eingeschätzt. Ergänzend zu den Gutachten hat das Amt für Grundstücke und Gebäude die auf dem Markt angebotenen Objekte hinsichtlich Mietzins und Ausbau mittels Desk Research untersucht sowie mit kantonseigenen Liegenschaften, welche vermietet werden, und mit Anmieten verglichen. Der verhandelte Mietzins liegt in der Bandbreite der untersuchten und beurteilten Ergebnisse.

Die gewählte Mindestmietdauer von 20 Jahren ist vergleichsweise lang, im vorliegenden Fall aber wirtschaftlich. Der Flächenbedarf ist langfristig. Bei einer kürzeren Minstdauer von beispielsweise 10 Jahren hätte der Vermieter den eigenfinanzierten Innenausbau über einen analogen Zeitraum amortisiert, was zu einem rund um einen Drittel höheren m²-Preis geführt hätte.

Für den BSc Informatik beträgt der m²-Preis CHF 147, was weniger ist als für die Fläche Weiterbildung und deutlich unter der Marktmiete liegt. Mit diesem Angebot verzichtet der SIPBB bewusst auf einen Marktmietzins und hilft mit, den zentralen Standort zu sichern.

3.4 Freiwerdende Flächen

Mit dem Bezug des neuen Campus Biel/Bienne und dem Umzug des Weiterbildungszentrums werden die Flächen an der Wankdorffeldstrasse 102 in Bern frei. Es handelt sich um eine Anmiete von rund 3'050 m² mit einem jährlichen Mietzins von rund CHF 545'000. Im Rahmen der Gesamtplanung Bern, welche voraussichtlich per Ende 2020 vorliegt, wird überprüft, ob diese Flächen abgemietet oder für andere kantonale Aufgaben eingesetzt werden sollen. Die Nachnutzung der Räumlichkeiten in Burgdorf wird im Rahmen des Projekts für einen neuen Campus Burgdorf festgelegt.

3.5 Termine

Der Bezug des SIPBB erfolgt per 1. Juli 2022.

3.6 Folgen eines Verzichtes

Das Weiterbildungszentrum der technischen Disziplinen steht in einem engen Austausch mit den technischen Bachelor- und Masterstudiengängen der BFH. Im näheren Umfeld des neuen Campus Biel-Bienne sind keine vergleichbaren Flächen verfügbar. Bei einem Verbleib der Weiterbildung in Bern müsste auf Synergien in räumlicher, infrastruktureller und personeller Hinsicht zwischen den regulären Studiengängen und der Weiterbildung verzichtet werden. Dies würde primär dazu führen, dass aufgrund der räumlichen Distanz kostenintensive IT-Infrastrukturen doppelt betrieben und mehr Lehrkräfte und administratives Personal angestellt werden müsste.

4 Auswirkungen auf Finanzen

4.1 Mietzinse (wiederkehrende Ausgaben)

Preisstand: Die Nettomietzinse basieren auf dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise per Juni 2019.

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

4.1.1 Anmiete für das Weiterbildungszentrum

Mietzins netto (inkl. MWST)	CHF	523'000
Nebenkosten a conto (inkl. MWST)	CHF	60'000
Jährliche Kosten inkl. MWST und Nebenkosten	CHF	583'000
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	583'000
Zu bewilligender Kredit	CHF	583'000

Der Nettomietzins kann ab dem 1. Januar 2023 einmal pro Kalenderjahr zu 80 % dem aktuellen Landesindex der Konsumentenpreise angepasst werden. Mit dem vorliegenden Beschluss werden nebst den teuerungsbedingten Mehrkosten gemäss Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV auch die mietrechtlich zulässigen und einseitigen Anpassungen des Mietzinses und der Nebenkosten durch die Vermieterin während laufender Ausgabenbewilligung mitbewilligt.

4.1.2 Anmiete für den Bachelorstudiengang Informatik (BSc Informatik)

Mietzins brutto (inkl. Nebenkosten und MWST)	CHF	212'400
Jährliche Kosten inkl. MWST und Nebenkosten	CHF	212'400
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss Art. 47 Abs. 2 FLG	CHF	212'400
Zu bewilligender Kredit	CHF	212'400

Der Mietzins (inkl. Nebenkosten und MWST) bleibt während der festen Vertragsdauer unverändert.

4.2 Nutzerseitige Installationen und Ausstattung

Zusätzlich zum Mietzins fallen einmalige Ausgaben für die ICT-Installationen, die Möblierung und den Umzug im Umfang von rund CHF 1,5 Mio. an. Sie gehen zulasten des Globalbudgets der BFH.

5 Antrag

Aus den dargelegten Gründen beantragen wir dem beiliegenden Beschlussentwurf zuzustimmen.

Beilage

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilagen für die BaK

- Mietvertrag für das Weiterbildungszentrum
- Mietvertrag für den Bachelorstudiengang Informatik