

## Vortrag

Datum RR-Sitzung: 23. März 2016  
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion  
Geschäftsnummer: 566350  
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

### **Berner Fachhochschule (BFH) – Hochschule der Künste (HKB); Ostermundigenstrasse 103; nachträglicher Verpflichtungskredit des Grossen Rates für Mietkosten und Projektbegleitung**

---

#### Inhaltsverzeichnis

|          |                                                                     |          |
|----------|---------------------------------------------------------------------|----------|
| <b>1</b> | <b>Zusammenfassung .....</b>                                        | <b>2</b> |
| <b>2</b> | <b>Rechtsgrundlagen .....</b>                                       | <b>2</b> |
| <b>3</b> | <b>Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens .....</b>                   | <b>3</b> |
| 3.1      | Bedarf.....                                                         | 3        |
| 3.2      | Flächenbedarf HKB und Flächenangebot Ostermundigenstrasse 103 ..... | 3        |
| 3.3      | Das Mietobjekt.....                                                 | 4        |
| 3.4      | Geplanter Ausbau.....                                               | 4        |
| 3.5      | Terminplanung.....                                                  | 4        |
| <b>4</b> | <b>Finanzielle und personelle Auswirkungen.....</b>                 | <b>5</b> |
| 4.1      | Kosten und Finanzierung .....                                       | 5        |
| 4.1.1    | Mietkosten inkl. Mieterausbau.....                                  | 5        |
| 4.1.2    | Baubegleitungskosten .....                                          | 5        |
| 4.1.3    | Kreditart/Finanzplan.....                                           | 6        |
| 4.1.4    | Einsparungen und Bundessubventionen.....                            | 6        |
| 4.1.5    | Folgekosten .....                                                   | 6        |
| 4.2      | Personelle Auswirkungen .....                                       | 6        |
| 4.3      | Alternativen und Folgen eines Verzichts .....                       | 6        |
| <b>5</b> | <b>Antrag.....</b>                                                  | <b>6</b> |



## 1 Zusammenfassung

Am 18. Dezember 2013 hat der Regierungsrat, in gesetzlich delegierter Kompetenz, einen Verpflichtungskredit für Mietausgaben und eine Projektbegleitung für neue Mieträumlichkeiten der Hochschule der Künste (HKB) an der Ostermundigenstrasse 103 in Bern bewilligt. In der Folge haben sowohl die Finanzkontrolle als auch die Finanzkommission den Ausgabenbeschluss als unrechtmässig bemängelt, weil es sich bei den kantonalen Mietausgaben für den Mieterausbau, in der Höhe von jährlich CHF 1'876'368.--, um ein so genanntes Finanzierungsleasing gehandelt habe, dessen Kosten als Investition und nicht als Mietausgaben hätten bewilligt werden sollen. Die Finanzkommission fordert daher die nachträgliche Genehmigung der Ausgaben durch den Grossen Rat.

Der Regierungsrat hält an seiner Beurteilung der seinerzeitigen Rechtslage fest und sieht keinen Anlass für eine erneute Genehmigung. Dies insbesondere, weil er seine Ausgabenbewilligung auf die seinerzeitige Regelung in Artikel 49 des Gesetzes über die Fachhochschulen abstützen konnte, der genau für solche Fälle eine Delegationsnorm für Betriebs- und damit Mietausgaben enthalten hatte. Wie bei jeder Mietsache werden die Chancen und Risiken des Ausbaus ausschliesslich durch den Vermieter getragen, der Vermieter ist allein für den Unterhalt des Ausbaus verantwortlich und der Kanton wird die Ausbauten am Ende des Mietverhältnisses nicht übernehmen. Aus Sicht des Regierungsrates bestand daher kein Anlass, die vorliegenden Mietausgaben anders zu beurteilen, als vorhergehende Mietgeschäfte für Einheiten der Berner Fachhochschule, die jeweils in gesetzlich delegierter Kompetenz durch den Regierungsrat bewilligt worden waren. Im Weiteren besteht für die vorliegende nachträgliche Ausgabenbewilligung kein Entscheidungsspielraum, weil der Mietvertrag seit der Kreditbewilligung durch den Regierungsrat rechtlich verbindlich und daher zu erfüllen ist.

Gemäss den Forderungen der Finanzkontrolle werden Ausgaben für Mieterausbauten durch die Vermieter heute konsequent als Investitionen behandelt, bewilligt und verbucht. Fälle, wie der vorliegende, sind ohnedies heute nicht mehr möglich, weil das seitdem teilrevidierte Gesetz über die Berner Fachhochschule seit dem 1. Januar 2014 keine entsprechende Delegationsnorm mehr enthält. Das ändert allerdings an der Rechtmässigkeit der damaligen Praxis nichts.

Der Vermieter hat den Mieterausbau in der Zwischenzeit fertig projiziert und gestartet. Der Kanton lässt sich projektbegleitend regelmässig über den Stand der Arbeiten informieren, ist aber nicht an der Bauherrschaft beteiligt. Nach Fertigstellung des Ausbaus beginnt das Mietverhältnis voraussichtlich am 1. Februar 2017.

Die jährlichen Ausgaben für die Mietkosten betragen insgesamt **CHF 2'966'919.50** und sind bis zum Ablauf der ersten festen Mietdauer von 10 Jahren ab Mietbeginn zu bewilligen. Der nachträgliche Ausgabenbeschluss des Grossen Rates unterliegt dem fakultativen Referendum.

## 2 Rechtsgrundlagen

- Gesetz vom 19. Juni 2003 über die Berner Fachhochschule (FaG; BSG 435.411)
- 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.
- Verordnung vom 18. Oktober 1995 über die Organisation und die Aufgaben der Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion (OrV BVE; BSG 152.221.191), Art. 14

### 3 Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens

Die nachfolgenden Zahlenangaben wurden nur bezüglich der Terminplanung aktualisiert.

#### 3.1 Bedarf

Der Fachbereich Musik der HKB ist zurzeit in Bern räumlich auf verschiedene Standorte verteilt. Die Mietobjekte decken nicht den gesamthaften Flächenbedarf der HKB und sind auch qualitativ teilweise ungenügend. Im Wissen um die Tatsache, dass der Grosse Rat erst 2016 über die 2. Etappe der BFH Standortkonzentration entscheiden würde, wurde eine mittelfristige Teillösung befürwortet, um den nicht verschiebbaren Ersatz- und Zusatzbedarf der HKB bis auf Weiteres abzudecken.

Heute muss die HKB provisorische Standorte am Zentweg 27 und an der Eigerstrasse 42 nutzen, die als Unterrichts-, Übungs-, Probe- und Aufführungsräume an sich ungeeignet sind. Die Räume haben keine ausreichende Schallschutzdämmung, was sich für die Nutzer sehr störend auswirkt. Wegen fehlender Lüftungs- und Kühlungsanlagen wird die Raumluft schnell zu stickig und zu heiss. Die Raumakustik kann nicht über lokale Massnahmen, wie zum Beispiel Vorhänge oder Wandelemente, beeinflusst werden.

Zudem machen die vielen verschiedenen Standorte den Hochschul- und Immobilienbetrieb sehr ineffizient. Gewisse Veranstaltungen können nicht angeboten werden. Die Unterrichtsräume an der Papiermühlestrasse sind überbucht und Studierende sind teilweise gezwungen, zu Hause zu üben. Das ist nicht im Sinn der Hochschulausbildung.

Das Bundesamt für Berufsbildung und Technologie verlangte deshalb in seinem Akkreditierungsbericht vom Herbst 2010 eine Reduktion der Anzahl Standorte, die Sicherstellung der fehlenden Flächen und eine bessere Raumqualität. Die Akkreditierungsaufgaben müssen rechtzeitig erfüllt werden, damit eine erneute Akkreditierung möglich wird.

#### 3.2 Flächenbedarf HKB und Flächenangebot Ostermundigenstrasse 103

Der Flächenbedarf ist seit 2008 gestiegen, weil im Rahmen der Bologna-Reform die Studienzeit von 4 auf 5 Jahre verlängert wurde. Gleichzeitig stieg die Anzahl der Studierenden mit der Einführung neuer Masterstudiengänge von 349 auf 400. Es sind also mehr Studierende während einer längeren Zeit an der Hochschule, was zu einer Erhöhung des Flächenbedarfs um 54 % führte.

Der Flächenbedarf von rund 16 m<sup>2</sup> Hauptnutzfläche (HNF) pro Student ist relativ hoch, weil für den Einzel- und Ensembleunterricht mehr Platz benötigt wird, als für andere Studiengänge mit häufigem Frontalunterricht in grossen Gruppen. Der Flächenbedarf liegt jedoch unter dem schweizerischen Mittelwert von 17,9 m<sup>2</sup> HNF für Fachhochschulen im Bereich Musik (gemäss Reporting BBT vom 1. Juni 2012).

Im Mietobjekt an der Ostermundigenstrasse 103 in Bern können für den Fachbereich Musik 2'260 m<sup>2</sup> HNF zur Verfügung gestellt werden.

Die Flächen sollen wie folgt genutzt werden:

|                              |                      |
|------------------------------|----------------------|
| Unterrichts- und Übungsräume | 1'130 m <sup>2</sup> |
| Büroflächen                  | 660 m <sup>2</sup>   |
| Aufenthalts- + Foyerflächen  | 270 m <sup>2</sup>   |
| Lager + Hausdienst           | 200 m <sup>2</sup>   |

Die Mietfläche deckt damit nicht den Gesamtbedarf von 3'110 m<sup>2</sup> HNF, stellt aber eine zweckmässige Teillösung für die dringendsten Raumbedürfnisse der HKB dar. Von den 2'260 m<sup>2</sup> HNF bilden rund 1'040 m<sup>2</sup> HNF (ca. 46 %) Ersatz für wegfallende Provisorien. Die zusätzlich geschaffene Fläche beträgt 1'220 m<sup>2</sup> HNF (ca. 54 %).

### **3.3 Das Mietobjekt**

Das Mietobjekt an der Ostermundigenstrasse 103 hat sich in einer Evaluation mehrerer Objekte als das vorteilhafteste erwiesen. Die Liegenschaft – ein ehemaliges Palettenlager inklusive Büroflächen – war wegen ihrer Nähe zum Hauptstandort der HKB an der Papiermühlstrasse 13, den Raumhöhen und der sehr hohen Tragfähigkeit der Geschossböden klar am besten geeignet. Die Raumhöhe ist wichtig für das Luft- und Klangvolumen. Daher müssen die Unterrichtsräume nach Bundesvorgaben eine Mindesthöhe von drei Metern im Licht aufweisen. Die Tragfähigkeit der Geschossböden ist Voraussetzung für den Einbau der massiven Zwischenwände, die für die Sicherstellung des Schallschutzes nötig sind.

Die Vermieterin ist bereit, die Flächen für die Zwecke der HKB umzubauen. Der Kanton Bern mietet bereits heute von derselben Vermieterin Büroflächen an der Poststrasse 25 in Ostermundigen, für das Regierungsstatthalter- und das Grundbuchamt. Solange die Einzelheiten der 2. Etappe der BFH-Standortkonzentration weder feststehen noch umgesetzt sind, ist für den nicht länger aufschiebbaren Raumbedarf der HKB die Zumiete eines umgebauten Objekts wirtschaftlicher als ein Neubau. Der Mietvertrag sieht eine feste Miete von zehn Jahren mit Verlängerungsoptionen von vier mal fünf Jahren vor. Gesamthaft besteht demnach eine Mietmöglichkeit über 30 Jahre.

### **3.4 Geplanter Ausbau**

Im Hinblick auf den Mietvertrag hatte die Gebäudeeigentümerin ein Vorprojekt einschliesslich Fachplanungen für Gebäudetechnik, Schallschutz und Akustik erstellt. Die Unterlagen wurden dann Bestandteil des Mietvertrags. Die Erziehungsdirektion und die HKB hatten die Vorprojektplanung inklusive Kostenschätzung genehmigt. Diese orientierte sich an vergleichbaren Umbauten im Bereich Musik und Theater.

Der Aus- und Umbau zu musikalischen Unterrichts- und Übungsräumen erfordert den Einbau schallschutztechnisch optimal gedämmter Zwischenwände, einer Haustechnik für die Beleuchtung, einer Klimaanlage und IT-Verkabelung sowie von Sanitärräumen, Garderoben und Lagerflächen des Hausdienstes. Es ist ein hoher Technisierungsgrad und Ausbaustandard erforderlich, um den besonderen Anforderungen an das Raumklima und den Schallschutz zu genügen. Die Büroräume sollen dagegen mit geringem Aufwand angepasst werden.

### **3.5 Terminplanung** (aktualisiert, aber abhängig vom weiteren Verlauf des Mieterausbaus)

Einzug HKB und Mietbeginn                      1. Februar 2017

## 4 Finanzielle und personelle Auswirkungen

### 4.1 Kosten und Finanzierung

#### 4.1.1 Mietkosten inkl. Mieterausbau

|                                      |     |              |
|--------------------------------------|-----|--------------|
| Mietzins netto                       | CHF | 951'936.50   |
| Mehrwert Mieterausbau (für 10 Jahre) | CHF | 1'876'368.00 |
| Nebenkosten a conto                  | CHF | 138'615.00   |
| Gesamtkosten pro Jahr                | CHF | 2'966'919.50 |

Kostenübersicht zum Mieterausbau (Stand Dezember 2013):

|                                                                  |     |               |
|------------------------------------------------------------------|-----|---------------|
| Vorbereitungsarbeiten: Abbruch/Anpassung Einbauten und Leitungen | CHF | 600'000.00    |
| Rohbau: Anpassung/Ergänzung bestehender Gebäudestrukturen        | CHF | 2'200'000.00  |
| Elektroinstallationen                                            | CHF | 2'300'000.00  |
| Heizung, Lüftung, Klima, Sanitär                                 | CHF | 1'900'000.00  |
| Gebäudeausbau                                                    | CHF | 4'100'000.00  |
| Honorare für Architekten und Fachplaner                          | CHF | 2'300'000.00  |
| Baunebenkosten, Gebühren, Dokumentation, Umgebungsarbeiten       | CHF | 700'000.00    |
| Mehrwertsteuer                                                   | CHF | 1'100'000.00  |
| Reserve                                                          | CHF | 1'500'000.00  |
| Total                                                            | CHF | 16'800'000.00 |

Es handelt sich nach heute geltendem Recht um wiederkehrende, neue Ausgaben gemäss Art. 47 und 48 Abs. 1 FLG. Für die Bewilligung des Mietzinsanteils für den Mieterausbau wäre gemäss Anweisungen der Finanzkontrolle und der Finanzkommission der Grosse Rat auch nach altem Recht zuständig gewesen. Wegen der Zusammenrechnungspflicht gemäss Art. 46 FLG werden sämtliche Ausgaben für das Mietgeschäft erneut zur Bewilligung vorgelegt.

Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit diesem Beschluss bewilligt (Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV).

Erläuterungen zum Mieterausbau und zum Mietvertrag:

- Für die vom Kanton zu übernehmenden Ausbaukosten wurde ein Höchstbetrag von CHF 16'820'000.-- vertraglich vereinbart. Zudem werden dem Kanton die Nettomietkosten für 6 Monate erlassen.
- Die mieterspezifischen Anpassungen bleiben im Eigentum des Gebäudeeigentümers.
- Die Mietdauer ist auf eine erste feste Periode von 10 Jahren festgesetzt, mit Verlängerungsoptionen von 4 x 5 Jahren. Übt der Kanton das Optionsrecht nicht spätestens 12 Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietdauer aus, endet der Vertrag.

#### 4.1.2 Baubegleitungskosten

Der Ausbau für die musikalische Nutzung erfordert sehr fachspezifische Kenntnisse in Haustechnik, Schallschutz und Raumakustik. Die mit dem AGG definierten Anforderungen an den Mieterausbau müssen bei der Bauabnahme durch einen Spezialisten kantonsseitig kontrolliert werden. Dafür fallen einmalige Kosten von CHF 30'000.-- an.

#### **4.1.3 Kreditart/Finanzplan**

Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit, der mit den in Ziffer 4 des Beschlussentwurfs erwähnten, voraussichtlichen Zahlungen abgelöst werden soll. Diese sind im Voranschlag und Finanzplan enthalten.

#### **4.1.4 Einsparungen und Bundessubventionen**

- Mit dem Einzug in die Ostermundigenstrasse 103 kann die Zumiete am Zentweg 27 in Bern für die HKB stark reduziert werden. Dadurch entfallen Mietkosten von rund CHF 242'000.-- p. a.. Bei diesem Objekt handelt es sich um einen provisorischen Standort, der den Anforderungen des Bundes langfristig nicht genügt.
- Der Bund wird sich voraussichtlich ab Mietbeginn an den Mietkosten beteiligen. Die Höhe des Bundesbeitrags wird jährlich festgelegt werden.

#### **4.1.5 Folgekosten**

Es sind Folgekosten von rund CHF 2,4 Mio. für die Erstausrüstung (Mobiliar, Instrumente, IT-, Audio-, Video- und Bühnentechnik) und den Umzug zu erwarten. Die Kosten gehen zulasten der Berner Fachhochschule und sind dort eingestellt.

#### **4.2 Personelle Auswirkungen**

Keine.

#### **4.3 Alternativen und Folgen eines Verzichts**

In zweckmässiger Distanz zum bestehenden Hauptstandort der HKB an der Papiermühlstrasse 13 bestand keine Alternative zum Mietobjekt Ostermundigenstrasse 103. Die HKB wäre gezwungen gewesen, den Hochschulbetrieb in den heutigen Mietobjekten am Zentweg und an der Eigerstrasse weiterzuführen. Damit wäre die nächste Akkreditierung durch das Staatssekretariat für Bildung, Forschung und Innovation (SBFI) gefährdet. Im Rahmen der Standortsuche prüften das AGG und die ERZ, ob eine gemeinsame Nutzung des geplanten Musikhauses der PH Bern möglich wäre. Wegen der intensiven Raumbelastung durch die PH Bern war dies jedoch keine Option.

Ohne Akkreditierung des SBFI für den Fachbereich Musik würden die Ausbildung und die Abschlüsse für Musikpädagogen und Konzertmusiker an der HKB die eidgenössische Anerkennung verlieren und die Bundesbeiträge würden entfallen. Faktisch müsste der Fachbereich Musik in Bern schliessen und der Kanton Bern müsste für seine Auszubildenden Studiengebühren an die anderen Kantone zahlen. Die Hochschulen Zürich, Basel und Luzern werden in den nächsten Jahren Neubauten beziehen, die optimale Raumbedingungen für diese Ausbildungen versprechen. Die Kosteneinsparungen wären für den Kanton Bern demnach letztlich gering, bei einer klaren Einbusse der Standortattraktivität.

### **5 Antrag**

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

Beilage:

- Beschlussentwurf