



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 25. November 2020
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2020.BVD.2486
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Stettlen, Bernapark, Schule für Gestaltung Bern, Anmiete für provisorischen Schulraum

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
2.	Rechtsgrundlagen	2
3.	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	3
3.1	Ausgangslage	3
3.2	Mietobjekt	3
3.3	Mietzins und Amortisation Innenausbau des Vermieters	5
3.4	Wirtschaftlichkeit	6
3.5	Alternativen und Folgen eines Verzichts	6
4.	Finanzielle und personelle Auswirkungen	7
4.1	Kostenübersicht wiederkehrende Ausgaben	7
4.2	Kostenübersicht einmalige Ausgaben	8
4.3	Finanzierung	8
5.	Antrag	8

1. Zusammenfassung

Der Grosse Rat hat in der Herbstsession 2020 den Projektierungskredit für die Sanierung der Schänzlihalde 31 genehmigt. Die Schänzlihalde wird durch die Schule für Gestaltung genutzt. Während der Sanierung muss die Schule temporär an einem anderen Standort untergebracht werden. Während der Bauzeit von 2024 bis 2026 soll die Schule deshalb im Bernapark in Stettlen/Deisswil eingemietet werden. In verschiedenen Gebäuden auf dem Areal des Bernaparks werden Räumlichkeiten mit einer Fläche von insgesamt 14'345 m² angemietet. Die notwendigen Anpassungen am Innenausbau werden durch die Vermieterin geleistet und durch den Kanton in Form von monatlichen Zahlungen als Aufschlag zur Rohbaumiete teilamortisiert.

Ein Umzug in den Bernapark ist wirtschaftlicher und einfacher zu realisieren, als provisorischer Schulraum mittels einer Containerlösung. Der Bernapark verfügt zudem über ein grosses Potenzial als flexible, mehrfach nutzbare Wechselstellung. Um dieses Potenzial im Hinblick auf weitere anstehende Sanierungen von Bildungsbauten nutzen zu können, wird eine längerfristige Anmiete angestrebt. Das Mietverhältnis soll deshalb für eine erste feste Dauer von 6 Jahren und 1 Monat, d.h. bis zum 31. Januar 2030, abgeschlossen werden. In einem ersten Schritt werden jedoch nur die Provisoriumslösung für die Schule für Gestaltung bzw. die dafür anfallenden wiederkehrenden Ausgaben für die Anmiete und die Amortisation bis zum 31. Juli 2026 beantragt. Vertragsseitig wird dem Kanton ein Kündigungsrecht eingeräumt, für den Fall, dass das Mietverhältnis nach der Sanierung der Schänzlihalde 31 im Jahr 2026 beendet und keine Mittel für die weitere Nutzung des Bernaparks genehmigt werden. In diesem Fall wird der Kanton die Restamortisation mit einer vordefinierten Einmalzahlung begleichen, die im vorliegenden Kredit bereits mitbeantragt wird. Über die Weiternutzung des Bernaparks wird der Grosse Rat im Rahmen der kommenden Sanierungsvorhaben separat befinden. Mit der angestrebten Mehrfachnutzung der Wechselstellung steigt die Wirtschaftlichkeit der Lösung. Sie ist jedoch bereits bei einer einmaligen befristeten Nutzung für die Schule für Gestaltung vorteilhaft.

Mit dem beantragten Kredit für die wiederkehrenden Ausgaben von CHF 3'265'420 für die Mietzinsen und die Amortisation des Innenausbaus durch den Vermieter sowie für die einmaligen Ausgaben von CHF 3'100'000 für den Umzug und die allfällige Ausstiegssumme (Teilamortisation Innenausbau) soll die Unterbringung der Schule für Gestaltung im Bernapark bis zum 31. Juli 2026 finanziert werden.

Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

2. Rechtsgrundlagen

- Gesetz vom 14.06.2005 über die Berufsbildung, die Weiterbildung und die Berufsberatung (BerG; BSG 435.11); Art. 51
- Mittelschulgesetz vom 27. März 2007 (MiSG; BSG 433.12), Art. 33, 59 und 64
- Mittelschulverordnung vom 7. November 2007 (MiSV; BSG 433.121), Art. 70
- 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 BVE; 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

Das Gebäude der Schule für Gestaltung an der Schänzlihalde 31 in Bern ist am Ende seiner Nutzungsdauer angelangt und wird umfassend saniert. Der entsprechende Projektierungskredit wurde vom Grossen Rat in der Herbstsession 2020 genehmigt. Für die Sanierung wird eine Auslagerung des Betriebs notwendig.

Für die Unterbringung der Schule während der Bauzeit wurden verschiedene Varianten untersucht. Geprüft wurden konventionelle Provisorien mittels Containern und mögliche Standorte hierfür. Durch die innerstädtische, verdichtete Lage der Schulanlage lässt sich mit Containern auf dem Areal der Schänzlihalde keine ausreichende Fläche zur Verfügung stellen. Die Unterbringung in einem bestehenden, genügend grossen und flexiblen Gebäude oder Areal wurde deshalb in die Analyse miteinbezogen. Eine Aufteilung auf verschiedene Standorte wäre mit betrieblichen Einschränkungen und Mehraufwänden verbunden und wurde nicht näher geprüft.

Die Abklärungen haben ergeben, dass keine gut erschlossenen Freiflächen für ein Provisorium in der notwendigen Grössenordnung vorhanden sind. Gleiches gilt für verfügbare Flächen in kantonseigenen Liegenschaften, weshalb eine Anmietlösung naheliegt.

Das Angebot für Anmieten mit grossen Flächen im Raum Bern ist begrenzt. Mit dem Standort Bernapark wurde ein Standort gefunden, an dem die für die Schule für Gestaltung benötigten Flächen sehr flexibel bereitgestellt werden können.

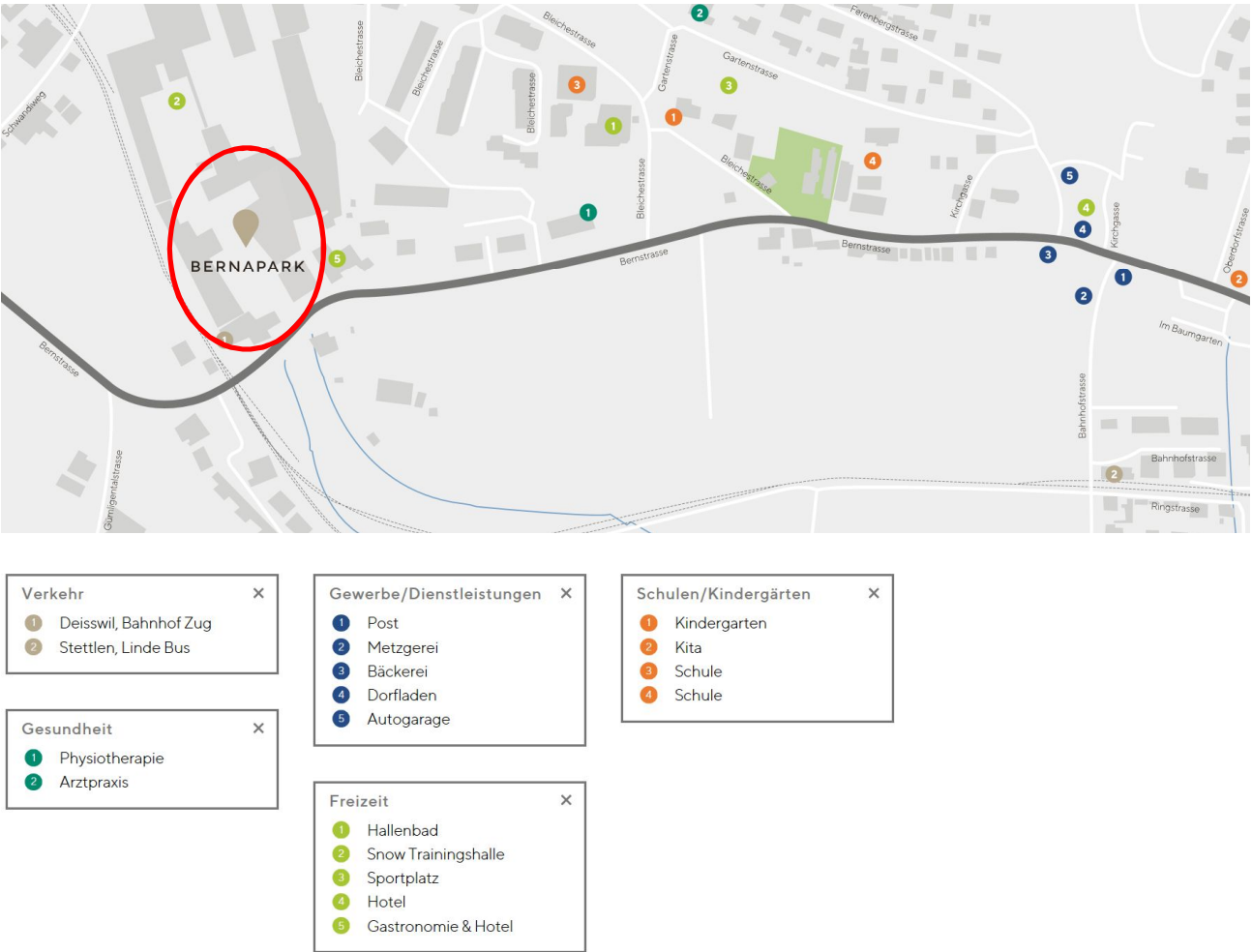
In Einklang mit der Schulraumstrategie 2030 des Mittelschul- und Berufsbildungsamtes wird für die Schule für Gestaltung mit einem Flächenmehrbedarf gerechnet. Die demografische Entwicklung zeigt eine mittelfristige Zunahme der Schulabgänger v.a. im städtischen Raum. Die Schule für Gestaltung bietet gut nachgefragte, zukunftsorientierte Berufsfelder an, weshalb mit einer steigenden Anzahl Lernender gerechnet wird. Ergänzend zum Hauptstandort Schänzlihalde 31 soll deshalb mittelfristig ein weiterer Standort bezogen werden. Als Zweitstandort wird voraussichtlich die Schedhalle in der Lorraine dienen, die im Zuge des Wegzugs der Technischen Fachschule Bern nach Burgdorf frei wird. Mit der sanierungsbedingten Unterbringung der Schule für Gestaltung im Bernapark, kann der Mehrbedarf nun bereits früher abgedeckt werden. Die geplante Standortkonzentration wird vorgezogen und somit könnte auch der bestehende Nebensstandort an der Seftigenstrasse 14 mit Mietkosten von CHF 122'358 p.a. früher abgemietet werden als geplant.

3.2 Mietobjekt

In unmittelbarer Nähe der Stadt Bern entsteht auf dem Areal der ehemaligen Kartonfabrik Deisswil ein neues Quartier. Die Bernapark AG realisiert auf dem früheren Industrieareal verschiedene Dienstleistungsflächen für Büros und Gewerbebetriebe sowie für Infrastrukturprojekte im Bereich Kunst, Kultur und Gesundheit. Des Weiteren entstehen Flächen für Produktions- und Gastronomiebetriebe sowie insgesamt 173 Mietwohnungen, die bereits ab Herbst 2020 bezugsbereit sind. Viele der historischen Gebäude der Kartonfabrik werden nicht abgerissen, sondern umgenutzt und ergänzt.

Das Areal ist sehr gut erschlossen und in unmittelbarer Nähe befindet sich der RBS-Bahnhof. Die S7 verkehrt im 15-Minutentakt mit einer Fahrzeit von 15 Minuten zwischen Bern und Deisswil/Stettlen. Der Bernapark liegt am Dorfrand und ist durch mehrere Fahrradrouen und -wege erschlossen.

Übersicht Standort:



Für die Auslagerung der Schule für Gestaltung während der Sanierung werden auf dem Areal des Bernaparks in verschiedenen Gebäuden Schulräume angemietet, mit einer Fläche von insgesamt 14'345 m².

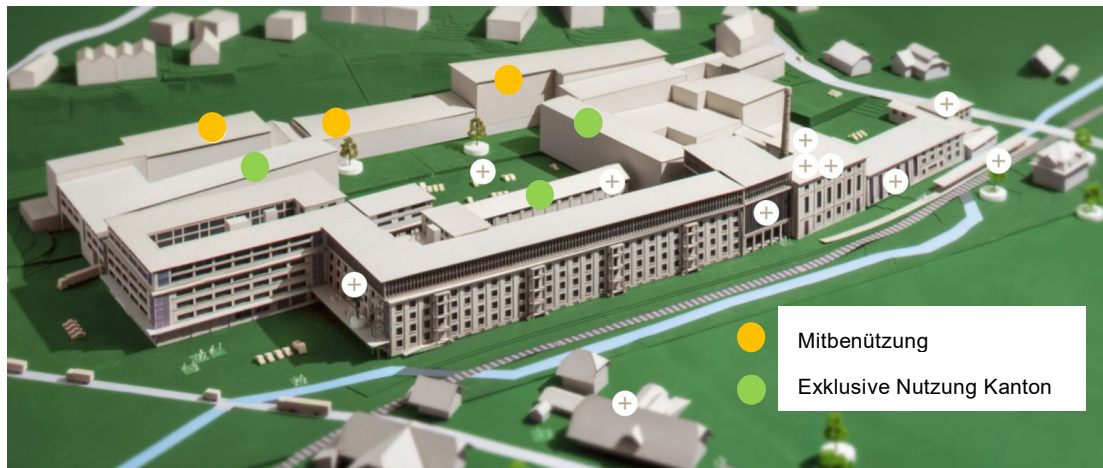
Der Flächenbedarf leitet sich aus dem Betriebskonzept der Schule ab und setzt sich wie folgt zusammen:

IST Standorte	Nutzfläche	SOLL-Standorte	Nutzfläche
Schänzlihalde 31 (Eigentum)	9'340 m ²	Schänzlihalde 31 (Eigentum)	9'450 m ²
Schwabstrasse 10, Hochschulstrasse 17 und Lorrainestrasse 1 (Eigentum)	340 m ²	Lorraine Shedhalle inkl. Mehrbedarf (Eigentum)	2'400 m ²
Seftigenstrasse 14 (Anmiete)	550 m ²		
Total IST	10'230 m ²	Total SOLL	11'850 m ²

Da das räumliche Betriebskonzept, von dem sich der SOLL-Bedarf ableitet, keine Flächen für Nebenräume (z.B. Sanitäranlagen) und Verkehrsflächen beinhaltet, ist die tatsächlich notwendige Mietfläche höher als der oben ausgewiesene Bedarf. Die Mietfläche wurde anhand einer Machbarkeitsstudie durch unabhängige Experten definiert.

Vertraglich sind sowohl die exklusive Nutzung wie auch die Mitbenutzung des Areals durch den Kanton geregelt. Untenstehende Arealübersicht zeigt, welche Gebäude voraussichtlich für die Unterbringung von Schulräumen vorgesehen sind.

Übersicht Areal Bernapark:



Im Zeithorizont bis Mitte der Dreissigerjahre stehen mehrere Grosssanierungen von Bildungsbauten im Raum Bern mit einem ähnlichen Provisoriumsbedarf an. Namentlich weisen die Gebäude der Gymnasien Neufeld und Kirchenfeld einen dringenden Sanierungsbedarf auf, entsprechende Projekte sind in Vorbereitung. Ein mehrfach nutzbares Provisorium bietet eine sehr wirtschaftliche Alternative zu Einzellösungen.

Der Bernapark verfügt über ein grosses Potenzial für eine längerfristige, flexibel nutzbare Wechselstellung. Um dieses Potenzial inskünftig nutzen zu können, wurde bereits eine, über den Bedarf der Schule für Gestaltung hinausgehende, Miete des Bernaparks mitverhandelt. Der Grosse Rat wird indes zu gegebener Zeit über die kommenden Sanierungen wie auch über die Weiternutzung des Bernaparks als Provisorium separat befinden können.

3.3 Mietzins und Amortisation Innenausbau des Vermieters

Das Mietverhältnis wird vorerst für eine feste Dauer von 6 Jahren und 1 Monat ab Mietbeginn, d.h. bis zum 31. Januar 2030, abgeschlossen. Dem Kanton wird ein einseitiges Kündigungsrecht per 31. Juli 2026 eingeräumt, für den Fall, dass nach Beendigung der Sanierung der Schänzlihalde 31 kein weiterer Bedarf für die Räumlichkeiten im Bernapark besteht. Vorliegende Ausgabenbewilligung wird dementsprechend bis zum 31. Juli 2026 befristet.

Der Kanton hat nach Ablauf der Mindestdauer das Recht, den Vertrag zu verlängern. Mit insgesamt 3 Optionen kann der Vertrag mit einer Vorankündigungsfrist von 6 Monaten ganz oder teilweise um eine feste Dauer von 1 bis 5 Jahren verlängert werden. Ohne Kündigung oder Geltendmachung einer Verlängerungsoption erneuert sich der Vertrag jeweils über eine weitere feste Laufzeit von 12 Monaten. Die Kündigungsfrist beträgt 6 Monate, jeweils per 31. Januar oder 31. Juli. Es besteht zudem die Möglichkeit zu Teilkündigungen, das heisst, der Kanton kann alle Flächen oder nur einzelne Flächen zurückgeben

und erhält damit maximale Flexibilität. Bedingung für eine Teilkündigung ist, dass es sich um Flächeneinheiten handelt, welche marktfähig sind und von einem Dritten unabhängig benutzt werden könnten. Das Mietobjekt wird im Rohbau gemietet. Der gesamte für die Schullnutzung notwendige Innenausbau wird durch die Vermieterin erstellt und finanziert. Von den Ausbaurkosten des Vermieters sind durch den Kanton 50 % zu amortisieren, ausgehend davon, dass der Ausbau zur Hälfte auch einer marktorientierten Nachnutzung dienlich wäre. Die kantonsseitige Amortisation erfolgt in Form von monatlichen Zahlungen als Aufschlag zur Grundmiete und zwar bis längstens am 31. Dezember 2033. Der Vermieter schreibt den Innenausbau wie allgemein üblich über 20 Jahre ab. Da der Kanton die Amortisation nur zu 50 % übernimmt, wurde vereinbart, dass die ersten 10 Jahre zu Lasten des Kantons gehen. Dies ergibt aufgrund des definierten Kostendachs einen jährlichen Betrag von maximal CHF 391'287 inkl. MWST, der zusätzlich zum Nettjahresmietzins anfällt. Über den Innenausbau wird offen abgerechnet.

Bei einer Beendigung des Mietverhältnisses vor dem 31. Dezember 2033 schuldet der Kanton der Vermieterin eine ausserordentliche Entschädigung für die Restamortisation. Diese basiert auf den effektiven, abgerechneten Kosten. Bereits geleistete Amortisationszahlungen werden in Abzug gebracht.

Sollte von der Austrittsklausel per 31. Juli 2026 Gebrauch gemacht werden, beträgt die ausserordentliche Entschädigung maximal CHF 2.9 Mio. Die Ablösesumme wird mit vorliegendem Kreditantrag mitbewilligt.

3.4 Wirtschaftlichkeit

Die Vermieterin räumt dem Kanton eine maximale Flexibilität bezüglich Auflösung des Vertragsverhältnisses ein. Der m²-Preis von CHF 165 für die Rohbaumiete ist für den Standort und das Gebäude marktgerecht.

Wie untenstehender Kostenvergleich zeigt, ist die temporäre Unterbringung der Schule für Gestaltung im Bernapark – auch unter Berücksichtigung einer allfälligen Ausstiegssumme – wirtschaftlicher als ein Containerprovisorium.

Nutzung	Containerprovisorium	Bernapark
Aufbaukosten	rund CHF 3 Mio.	
Innenausbau Vermieter Amortisation über Mietdauer		rund CHF 1.0 Mio
Ausstiegssumme		rund CHF 2.9 Mio.
Mietkosten ohne Nebenkosten	rund CHF 12 Mio.	rund CHF 6.2 Mio.
Total	rund CHF 15 Mio.	rund CHF 10.1 Mio.
Total ohne Ausstiegssumme	rund CHF 15 Mio.	rund CHF 7.2 Mio.

Dazu kommt die Einsparung der voraussichtlichen Abmiete Seftigenstrasse 14 von CHF 122'358 p.a., die die Bernaparklösung ermöglicht.

3.5 Alternativen und Folgen eines Verzichts

Die Sanierung der Schänzlihalde 31 kann nicht unter laufendem Betrieb erfolgen. Die Alternative Containerprovisorium ist weniger wirtschaftlich und die Landflächen für dieses wären nur schwer bereitzustellen. Erfahrungsgemäss stehen Landflächen für derart grosse Containerprovisorien nicht an ausreichend durch den öffentlichen Verkehr bzw. Langsamverkehr erschlossenen Orten zur Verfügung, was für Schulen jedoch zentral ist.

Mit der Ablehnung der Mietlösung im Bernapark könnte das Potenzial des Bernaparks als flexible, mehrfachnutzbare Wechselstellung nicht genutzt werden. Erste Berechnungen zeigen, dass bei den anstehenden Sanierungsprojekten für einzelne Provisoriumslösungen im Vergleich zu einer Mehrfachnutzung des Bernaparks rund CHF 10 Mio. mehr aufgewendet werden müssten.

4. **Finanzielle und personelle Auswirkungen**

4.1 **Kostenübersicht wiederkehrende Ausgaben**

Preisstand: der Nettomietzins basiert auf dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns (Phase 1, Stand 1. Januar 2024, Basis Dezember 2015 = 100 Punkte).

Der Mietzins kann ab dem 1. Januar 2027 einmal jährlich dem aktuellen Landesindex angepasst werden. Die Teuerung auf dem Mietzins wird zu 80 % belastet.

Mietzins inkl. MWST	CHF	2'372'058
Nebenkosten		502'075
Amortisation Ausbau Vermieter inkl. MWST	CHF	391'287
Jährliche Gesamtkosten für die Anmiete	CHF	3'265'420
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	3'265'420
gemäss Art. 47 FLG und 147 Abs. 3 FLV		

Bei den Mietzinsen handelt es sich um wiederkehrende, neue Ausgaben gemäss Art. 47 und Art. 48 Abs. 1 FLG.

Mit dem vorliegenden Kreditbeschluss werden zusätzlich zu den teuerungsbedingten Mehrkosten gemäss Art. 54 Abs. 3 FLG und Art. 151 FLV auch die mietrechtlich zulässigen und einseitigen Anpassungen der Mietzinse und Nebenkosten durch den Vermieter während laufender Ausgabenbewilligung mitbewilligt. Der Kanton akzeptiert mit der Unterzeichnung des Mietvertrages die heute allgemein üblichen Anpassungsklauseln.

Die Ausgabenbewilligung für die wiederkehrenden Ausgaben wird auf eine Dauer von 2 Jahren und 7 Monaten bis zum 31. Juli 2026 befristet.

Die Gesamtkosten für die Miete, Nebenkosten und ordentliche Amortisation belaufen sich auf rund CHF 8'435'700.

4.2 Kostenübersicht einmalige Ausgaben

Preisstand April 2020 Hochbaupreisindex Espace Mittelland, 125.2 Punkte

Gesamtkosten	CHF	3'100'000
bestehend aus		
Umzugskosten	CHF	200'000
Reserve Amortisationszahlung Innenausbau bei vorzeitiger Rückgabe	CHF	2'900'000
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme	CHF	3'100'000
gemäss Art. 143 FLV		
Zu bewilligender Kredit	CHF	3'100'000

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

Teuerungsbedingte Mehrkosten werden mit dem vorliegenden Beschluss bewilligt (Art. 151 FLV).

4.3 Finanzierung

Es handelt sich um einen Verpflichtungskredit gemäss Art. 50 FLG, der mit den in Ziffer 4 des Beschlussentwurfs angegebenen Zahlungen abgelöst wird, die im Finanzplan der Bau- und Verkehrsdirektion eingestellt werden.

5. Antrag

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

Beilagen

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilagen für die BaK

- Mietvertrag