



Vortrag

Datum RR-Sitzung: 16. November 2022
Direktion: Bau- und Verkehrsdirektion
Geschäftsnummer: 2022.BVD.193
Klassifizierung: Nicht klassifiziert

Köniz, Businesspark Liebefeld, Gymnasien Bern, Verpflichtungskredit für Anmiete, Mieterausbau und Ausstattung

Inhaltsverzeichnis

1.	Zusammenfassung	2
2.	Rechtsgrundlagen	3
3.	Beschreibung des Geschäfts/Vorhabens	3
3.1	Ausgangslage	3
3.1.1	Demografische Entwicklung	3
3.1.2	Sanierung bestehender Gymnasien (Wechselstellung)	5
3.2	Mietobjekt	5
3.3	Mietzins und Marktüblichkeit	8
3.4	Mietdauer	8
3.4.1	1. Etappe: Demografisches Wachstum Gymnasien Bern	8
3.4.2	2. Etappe: Wechselstellung Gymnasium Neufeld	9
3.5	Weitere finanzielle Vereinbarungen	9
3.6	Mieterausbauten	10
3.7	Wirtschaftlichkeit	10
3.8	Nutzerspezifische Ausstattung (zu Lasten BKD)	10
3.9	Aufnahme der Mittel in die GKIP	11
3.10	Alternativen und Folgen eines Verzichts	11
4.	Finanzielle und personelle Auswirkungen	12
4.1	Kostenübersicht wiederkehrende Ausgaben zu Lasten BVD	12
4.2	Einmalige Ausgaben für Mieterausbau und Ausstattung	13
4.3	Zu bewilligende Ausgaben und massgebende Kreditsumme	14
4.4	Finanzierung	14
4.5	Investitionskosten und Abweichung zur gesamtkantonalen Investitionsplanung	14
4.6	Personelle Auswirkungen und Folgekosten	14
4.7	Angaben zu den werthaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen	15
5.	Termine	15
6.	Antrag	15

1. Zusammenfassung

Die Gymnasien Bern verzeichnen aufgrund der demografischen Entwicklung einen grossen Anstieg der Schülerinnen- und Schülerzahlen in den kommenden Jahren. Bis ins Schuljahr 2025/26 werden 23 zusätzliche Klassen eröffnet. Davon können 21 weder in den bestehenden Gymnasien untergebracht, noch in andere Regionen umverteilt werden. Der grosse zusätzliche Schulraumbedarf kann nur mit einer rasch verfügbaren Anmietlösung gedeckt werden.

Mit der Anmiete Businesspark Liebefeld lässt sich eine auf den Bedarf der Gymnasien im Raum Bern abgestimmte Lösung mit gezieltem Mitteleinsatz realisieren.

Einerseits kann damit der erwähnte Flächenbedarf aufgrund der demographischen Entwicklung gedeckt werden. Andererseits kann auch die Zusatzfläche für die Gymnasien Neufeld und Kirchenfeld zur Verfügung gestellt werden, welche während deren Sanierung nebst der Wechselstellung in der kantonseigenen Liegenschaft an der Schänzlihalde 31 benötigt wird. Somit entsteht im Businesspark Liebefeld ein neuer provisorischer gymnasialer Standort im Raum Bern, der den verschiedenen Schulen zur Verfügung steht.

Mit der Eigentümerin des Businesspark Liebefeld konnte eine Anmiete verhandelt werden, die schrittweise an die Bedürfnisse des Kantons angepasst wird. Obwohl die Lage begehrt ist und es diverse Interessenten für die Flächen gibt, konnte man sich auf eine flexible Lösung einigen, mit der bezüglich des Flächenbedarfs der Gymnasien verschiedene mögliche Entwicklungen berücksichtigt sind. Insbesondere bestehen Optionen, wonach das Mietverhältnis bei Bedarf um bis zu 10 Jahren verlängert werden kann, oder – falls die Sanierung der Gymnasien vom Grossen Rat nicht wie geplant bewilligt würde – Flächen vorzeitig gekündigt werden können.

Mit dem beantragten Kredit von wiederkehrend CHF 2 742 698 pro Jahr, sollen in zwei Etappen Mietflächen im Businesspark angemietet werden (ab 2023: CHF 1 626 307 pro Jahr, ab 2026 zusätzlich CHF 1 116 391 pro Jahr). Die Ausgabenbewilligung wird entsprechend der ersten fixen Laufzeit des Mietvertrags für 10 Jahre und 5 Monate, bis zum 31. August 2033, beantragt.

Der Mieterausbau wird im Auftrag des Kantons durch einen Totalunternehmer geplant und in zwei Etappen realisiert. Hierfür werden einmalige Ausgaben von CHF 28 005 000 (Gesamtkosten von CHF 28 200 000 abzüglich bereits bewilligter Projektierungskosten von CHF 195 000) zu Lasten der BVD sowie einmalige Ausgaben von CHF 4 720 000 zu Lasten der BKD für die Ausstattung und Möblierung (inkl. ICT-Infrastruktur) beantragt. Der Vermieter wird sich an den Ausbaukosten beteiligen.

Das Projekt ist in der Gesamtkantonalen Investitionsplanung bisher nicht enthalten. Aufgrund der Dringlichkeit der Anmiete und damit des notwendigen Mieterausbaus hat die Regierung bereits eine Aufnahme der Kosten für die Mieterausbauten im kommenden Planungsprozess beschlossen. Mit der Beschlussfassung kann nicht zugewartet werden, da der Mietbeginn nicht hinausgezögert werden kann.

Der Beschluss untersteht dem fakultativen Referendum.

2. Rechtsgrundlagen

- 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
- 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

3.1.1 Demografische Entwicklung

Die vier Gymnasien der Region Bern (Neufeld, Kirchenfeld, Lerbermatt und Hofwil) verzeichnen aufgrund der demografischen Entwicklung einen grossen Zuwachs an Schülerinnen und Schülern. Bereits im Schuljahr 2021/22 kamen acht neue Klassen hinzu. Ab dem Schuljahr 2025/26 werden es gemäss «Raumkonzept zusätzlicher Schulraumbedarf ab dem Schuljahr 2021/2022» des Mittelschul- und Berufsbildungsamts (MBA) total 23 Klassen mehr sein. Von diesen 23 Klassen, können voraussichtlich lediglich zwei in den bestehenden Räumlichkeiten des Gymnasiums Lerbermatt aufgenommen werden. Somit bleibt ein zusätzlicher Raumbedarf für 21 Klassen. Konkret ergibt sich auf der Basis der Zahlen 2021 die folgende Entwicklung der Klassenzahlen:

	Schuljahr 2020/21	Schuljahr 2021/22	Schuljahr 2022/23	Schuljahr 2023/24	Schuljahr 2024/25	Schuljahr 2025/26
Gymnasium	164	170	174	178	186	186
FMS inkl. FM Päd	21	22	23	23	23	23
Weitere (BME, spez. Sek)	16	17	15	15	15	15
Total	201	209	212	216	224	224
Zunahme Klassen gg. Vorjahr		+8	+3	+4	+8	0

Die neusten Zahlen zu den Klasseneröffnungen für das Schuljahr 2022/23 lassen vermuten, dass der Klassenanstieg – zusätzlich zur demografischen Entwicklung – zukünftig aufgrund der Berufs- bzw. Ausbildungswahl der Schülerinnen und Schüler sogar noch höher ausfallen wird, als im Juli 2021 prognostiziert wurde.

Der erwartete Klassenzuwachs kann auch mit den bereits geplanten Erweiterungen der Gymnasien Hofwil und Neufeld nicht aufgefangen werden. Zum einen werden Mehrflächen bereits vor Fertigstellung dieser Projekte benötigt und zum anderen führt die Erweiterung im Gymnasium

Neufeld lediglich dazu, dass das Schulraumdefizit für die heute geführten Klassen gemindert wird. Mit der Erweiterung des Gymnasiums Hofwil können vier zusätzliche Klassen frühestens ab Mitte 2026 aufgenommen werden.

Die im Schuljahr 2021/22 zusätzlich eröffneten acht Klassen konnten durch Umverteilungen innerhalb der Gymnasien in der Region Bern organisiert werden, verschärfte jedoch die bestehende Raumknappheit dieser Schulen weiter. Zur kurzfristigen Deckung des zusätzlichen Flächenbedarfs ab dem Schuljahr 2022/2023 konnte eine befristete Übergangslösung an der Wankdorffeldstrasse 102 gefunden werden. In dieser bereits bestehenden Anmiete war bisher die Berner Fachhochschule BFH (Weiterbildung Technik und Informatik) untergebracht, welche Mitte 2022 nach Biel umzog. Die Übergangslösung Wankdorffeldstrasse steht aufgrund von Entwicklungsabsichten seitens Eigentümer nur bis maximal Ende 2024 zur Verfügung und bietet kein hinreichendes Flächenpotenzial.

Ab dem Schuljahr 2024/25 ist deshalb eine länger nutzbare und genügend grosse Erweiterung der Schulräume notwendig, da die zusätzlichen Klassen nicht mehr in den bestehenden kantonalen Gebäuden der vier Berner Gymnasien aufgenommen werden können. Der Prozess für einen dauerhaften fünften gymnasialen Standort wurde durch das Amt für Grundstück und Gebäude (AGG) in Zusammenarbeit mit dem Mittelschul- und Berufsbildungsamt (MBA) initiiert. Bis ein fünfter Standort realisiert ist, soll mit dem Businesspark Liebefeld eine langfristig nutzbare Satellitenlösung zu den jeweiligen Hauptstandorten der Gymnasien Neufeld, Kirchenfeld, Lerbermatt und Hofwil mit darauf abgestimmtem Raumprogramm (siehe Abb.1) entstehen.

Der SOLL-Flächenbedarf gemäss dem «räumlichen Regelwerk für Mittelschulen» beläuft sich für 21 Klassen auf rund 6 000 m² HNF (ohne Sporthallen). Dies entspricht einem neuen Schulgebäude. Da in keinem weiteren kantonalen Gebäude im Raum Bern eine entsprechende Fläche oder ein Grundstück für einen Neubau oder ein Provisorium zur Verfügung steht, kann der zukünftige Flächenbedarf nur mit einer Anmiete abgedeckt werden.

Etappe 1 – Demografischer Mehrflächenbedarf	Regelwerk		Businesspark	
Beschrieb	m² SOLL-HNF	Anzahl Zimmer	m² IST-HNF	Anzahl Zimmer
Unterricht neutral, inkl. ICT	1 866	17	1 681	22
Naturwissenschaften	1 102	9	937	9
Bildnerisches Gestalten	510	2	214	2
Musik	302	2	207	2
Lernbüro	-		-	
Aula	268		-	
Sport	2 217	3	-	
Gemeinschaft	410		476	
Schulleitung / Verwaltung	150		21	
Lehrpersonen	379		273	
Hausdienst	544		125	
Nebennutzflächen	94		-	
Lift / Server	-		-	
Schulspezifische Fläche	312		-	
Total	8 53	33		
Total exkl. Sport	5 936	30	3 934	35

Abb. 1: Vergleich Flächenbedarf für 21 Klassen gem. räumlichen Regelwerk für die Mittelschulen des Kantons Bern und Anmietfläche Businesspark Liebefeld

Für die 21 Schulklassen sind insgesamt 35 Schulzimmer geplant. Dazu kommen 19 Räume, bei denen es sich nicht um klassischen Unterrichtsräume, sondern um Lern- und Übungsräume handelt (2 Gruppenräume, 2 Übungsräume Musik, 5 Sammlungen [Lagerräume für die Spezialzimmer Biologie, Chemie und Physik] sowie 10 Gruppenräume).

Da es sich mit der Anmiete Businesspark um eine Übergangslösung handelt, wurden infolge Kostenoptimierung die benötigten Flächentypen auf ein Minimum reduziert. Mit den rund 4 000 m² HNF im Businesspark können alle für einen Satelliten-Schulbetrieb essentiell nötigen Räume realisiert werden. Für eine eigenständige dauerhafte Lösung, d.h. den Neubau eines vollständigen Gymnasiums, wären indes zusätzliche Flächen (insbesondere Aula, Mensa, Vorbereitungs-, Verwaltungs- und Lagerflächen) nötig.

Zur Deckung des zukünftigen Sporthallenbedarfs steht das Amt für Grundstücke und Gebäude im Austausch mit der Stadt Bern. In kurzer Gehdistanz zum Businesspark Liebefeld stehen die Sporthallen Weissenstein mit zwei Dreifachsporthallen. Mögliche weitere Lösungen sind die Nutzung der zwei Sporthallen auf dem kantonalen Areal Marzili, der Neubau einer Dreifachsporthalle auf dem Gaswerkareal sowie die Nutzung der Sporthalle der Schule für Gestaltung (SfGBB) am Talweg 12 in der Lorraine.

3.1.2 Sanierung bestehender Gymnasien (Wechselstellung)

Im Businesspark kann auch die Zusatzfläche von rund 4 000 m² Nutzfläche für die Gymnasien Neufeld und Kirchenfeld zur Verfügung gestellt werden, die während deren Sanierung von 2026 bis ca. 2034 nebst der Wechselstellung in der kantonseigenen Liegenschaft an der Schänzlihalde 31 (SfGBB) benötigt wird. Damit kann die gesamte benötigte Fläche von rund 14 000 m² während der Sanierung des Gymnasiums Neufeld abgedeckt werden, die gemäss heutigem Stand auch für die Sanierung des Gymnasiums Kirchenfeld genügen wird.

	Etappe 2 – Restflächenbedarf Wechselstellung		
Flächenbedarf	IST Gym. Neufeld	SOLL Businesspark	SOLL Schänzlihalde 31
Nutzfläche	14 000 m ²	4 000 m ²	ca. 10 000 m ²

Abb. 2: Flächenvergleiche IST – SOLL Gymnasium Neufeld aktuell und Wechselstellung Schänzlihalde 31 mit Anmiete Businesspark Liebefeld.

3.2 Mietobjekt

Es wurden für eine Anmiete zahlreiche Objekte geprüft. Mit dem Businesspark im Liebefeld konnte eine genügend grosse und schnell verfügbare Anmietlösung gefunden werden.

Beim Businesspark Liebefeld handelt es sich um das ehemalige Swisscom-Gebäude an der Waldeggstrasse 51/51a. Das Gebäude wurde 2006 nach den Bedürfnissen der damaligen Nutzerin erbaut und als Betriebsliegenschaft genutzt. Entsprechend ist eine gut ausgebaute Infrastruktur vorhanden. So steht ein voll ausgestattetes Personalrestaurant zur Verfügung, welches künftig von einem Drittanbieter im Auftrag der Hauseigentümerschaft betrieben werden soll. Für den Schulbetrieb ausreichende sanitäre Anlagen sind auf der Mietfläche bereits vorhanden. Weiter steht ein grosser Veloabstellraum in der gebäudeeigenen Einstellhalle mit ausreichend Stellplätzen für den Gymnasialbetrieb zur Verfügung.

Der bestehende Ausbau kann übernommen und aufgrund der flexiblen Gebäudestruktur gut den Bedürfnissen der Gymnasien entsprechend angepasst werden.



Abb. 3: Der Business-Park Liebefeld an der Waldeggstrasse 51/51a

Der Businesspark liegt an zentraler Lage im Liebefeldquartier zwischen Bern und Köniz. Der Standort ist mit dem ÖV (Bahn S6 und Bus Nr. 10/17/29) sehr gut erschlossen und befindet sich in der Nähe des Gymnasiums Lerbermatt. Die Liegenschaft weist somit für ergänzenden Gymnasialschulraum eine hohe Lagequalität auf.

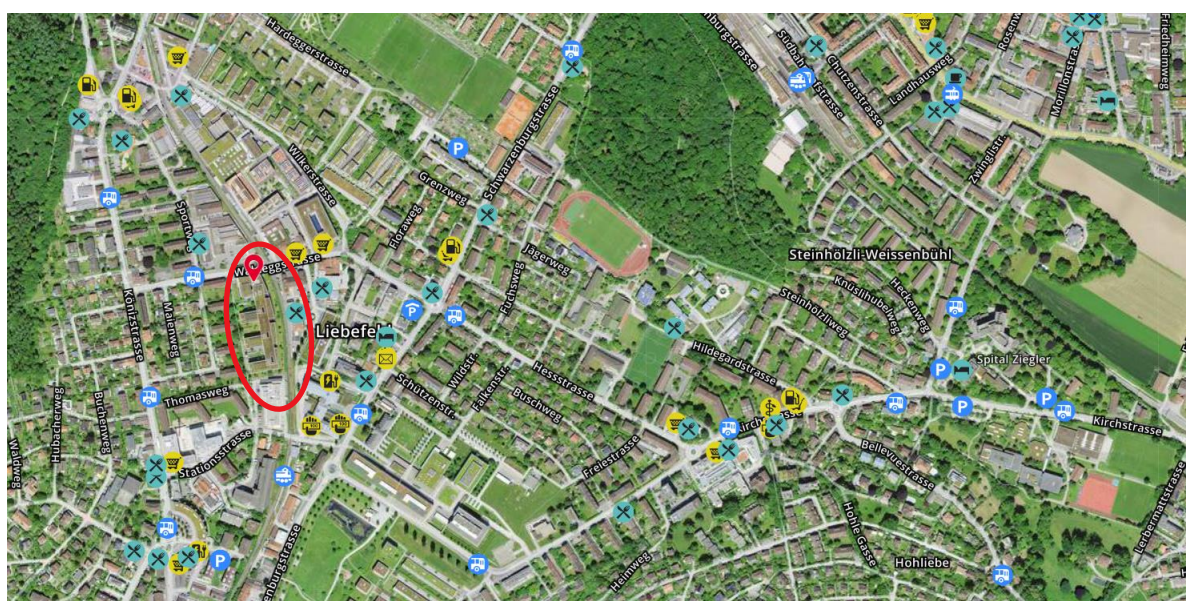


Abb. 4: Standort rot umfasst. Oberhalb angrenzend das Vidmar-Areal, unterhalb der Bahnhof Liebefeld

Die Liegenschaft steht aktuell grossmehrheitlich leer und ist im Vermietungs- resp. Entwicklungsprozess. Für den Gymnasialbetrieb stehen die Sektoren M und L im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sowie zusätzlich im Sektor M die Flächen vom 2. bis zum 4. Obergeschoss zur Verfügung (siehe Schemagrundriss nachfolgend). Im Sektor N werden Wohnungen entstehen. Die verbleibenden Flächen inklusive Attikageschoss werden Drittmietern zur Verfügung stehen, wobei hier eine Büronutzung im Vordergrund steht.

Im Sektor K (Kopfbau) befindet sich im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss das Personalrestaurant mit Cafeteria, welches künftig von allen Mietern und auch von Externen genutzt werden

soll. In den beiden Untergeschossen hat es ausreichend Fläche für Lager, Park- und Veloabstellplätze. Durch die «L»-förmige Anordnung der einzelnen Sektoren bestehen im Aussenbereich der Liegenschaft drei Innenhöfe, wovon einer exklusiv den Schülerinnen und Schülern sowie den Lehrpersonen als Aufenthalts-/Pausenfläche zur Verfügung steht.

Im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss sollen 5 583 m² Geschossfläche (inkl. Nebenflächen wie Toilettenanlagen, Technikräume und Verkehrsflächen) angemietet werden (Sektoren M und L). Vorgesehen sind dort laut aktueller Planung 22 Schulzimmer samt Praktikumsräume, sowie 12 Gruppenräume, 5 Lagerräume für die Spezialzimmer (Biologie, Chemie, Physik) und 2 Übungsräume für Musik. Für das Lehrpersonal und den Hausdienst bzw. die Administration stehen 10 Räume zur Verfügung.

Für die zweite Etappe (Zusatzfläche Wechselstellung) sollen im 2. bis 4. Obergeschoss insgesamt 4 065 m² angemietet werden (Sektor M). Dies erlaubt es, 25 Schulzimmer inkl. Praktikumsräume, sowie 6 Gruppen-, 6 Sammlungs- und 3 Vorbereitungsräume zu schaffen. Ergänzend dazu entstehen 11 komplementäre Räume für Lehrpersonen und Hausdienst. Änderungen im Raumkonzept sind insbesondere durch etwaige Auflagen aus dem Baubewilligungsverfahren möglich.

Die Anmiete der Flächen für beide Etappen ist wirtschaftlich, da die Schaffung der benötigten Grundinfrastruktur für einen Schulbetrieb kostenintensiv ist. Gleichzeitig kann auf diese Weise an einer attraktiven und begehrten Lage bereits heute der gesamte Raumbedarf gesichert werden.

GRUNDRISS

Erdgeschoss

Gesamtfläche: 4037 m²

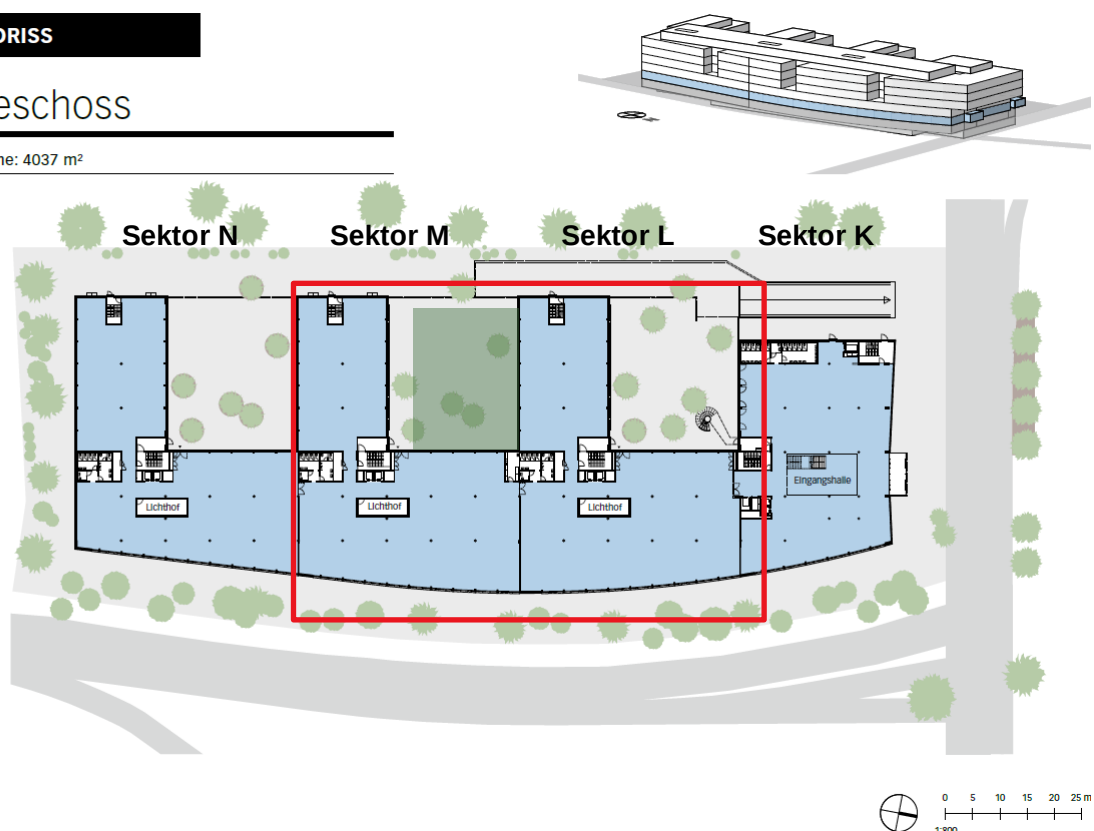


Abb. 5: Schemengrundriss Businesspark, Liebefeld

Legende/Hinweise:

- Mietfläche Gymnasium EG und 1. OG Sektor M + L (1. Etappe) sowie 2./3./4. OG Sektor M (2. Etappe)
- Mitbenutzung Kantine und übrige Sitzgelegenheiten im Sektor K
- Innenhof zwischen Sektoren M und L mit Sitzgelegenheit als Aussenraum (Exklusivnutzung Gymnasium)
- Wohnnutzung im Sektor N

Ergänzend zu den Büro- bzw. Schulräumen wird im Untergeschoss eine Lagerfläche von 190 m² als Veloabstellraum angemietet. Zudem ist vorgesehen und in den Gesamtkosten bereits berücksichtigt, 10 betriebsrelevante Einstellhallenplätze per separatem Mietvertrag anzumieten.

Bei der Eigentümerin wurde angefragt, ob allenfalls ein Kauf der Liegenschaft durch den Kanton möglich wäre. Der Kanton erhielt diesbezüglich jedoch eine abschlägige Antwort.

3.3 Mietzins und Marktüblichkeit

Der Mietzins für den Businesspark Liebefeld liegt bei CHF 220/m² und entspricht damit einem Marktpreis für ein Objekt mit überdurchschnittlicher Infrastruktur und einem guten Ausbaustandard. Die Nebenkosten betragen jährlich CHF 35/m², was einem üblichen Richtwert für ein Gebäude in dieser Grössenordnung entspricht.

Die Marktwertschätzung, erstellt mit dem Bewertungstool IMBAS von Fahrländer Partner, sieht einen Mietzins von CHF 212/m² als marktüblich für ein vollausgebautes Büroobjekt. In der Stadt Bern und Umgebung war während der Objektevaluierung kein geeignetes Alternativobjekt mit den entsprechenden Flächen ab 5 000 m² zu tieferen Mietkonditionen auf dem Markt verfügbar. Aufgrund der bereitzustellenden Infrastruktur ist die Verteilung des benötigten Schulraums auf mehrere kleinere Standorte nicht wirtschaftlich und führt zu Ineffizienzen im Schulbetrieb. Der Businesspark Liebefeld entspricht in Kombination der Kriterien Lage, verfügbare Fläche und Mietpreis der bestmöglichen Anmietlösung.

Der Mietzins für die Lagerfläche im Untergeschoss von 190 m² (Veloabstellraum) liegt bei CHF 90/m² zuzüglich CHF 25/m² Nebenkosten. Für die Anmiete von betriebsrelevanten Einstellhallenplätzen per separatem Mietvertrag wird in der Ausgabenbewilligung eine Reserve von CHF 16 800 vorgesehen (10 EHP à CHF 140).

Es wurde ab Mietbeginn eine mietfreie Zeit von 3 Monaten für die erste Etappe (Mietbeginn 1. April 2023; Mietzinszahlungspflicht ab 1. Juli 2023) und von 4 Monaten für die 2. Etappe (Mietbeginn 1. Januar 2026; Mietzinszahlungspflicht ab 1. Mai 2026) vereinbart.

Die Mietverhältnisse in dieser Liegenschaft sind optiert (freiwillig der Mehrwertsteuer unterstellt). Die vorgenannten Mietkonditionen verstehen sich exklusive 7.7 % Mehrwertsteuer.

3.4 Mietdauer

3.4.1 1. Etappe: Demografisches Wachstum Gymnasien Bern

Die Mietflächen im EG und 1. OG (Sektoren M und L) sollen ab dem 1. April 2023 mit einer ersten festen Mietdauer von 10 Jahren und 5 Monaten, bis zum 31. August 2033, angemietet werden. Nach dem Ablauf der festen Mietdauer sind zwei Optionsrechte für eine weitere Mietdauer von je fünf Jahren zu den gleichen Konditionen vorgesehen. Werden die Optionen nicht eingelöst, endet das Mietverhältnis per 31. August 2033.

3.4.2 2. Etappe: Wechselstellung Gymnasium Neufeld

Die Mietflächen im 2. bis 4. OG (Sektor M) sollen während der Sanierung des Gymnasiums Neufeld ab dem 1. Januar 2026 bezogen werden. Der Kanton hat dem Vermieter dabei bis am 30. Juni 2025 mitzuteilen, ob er die Option auf die zusätzliche Fläche für die Wechselstellung geltend macht. Der Mietvertrag läuft während 8 Jahren und 8 Monaten bis zum 31. August 2033. Es besteht die Option, per 31. August 2029 aus dem Mietverhältnis auszusteigen, sollte nach Abschluss der Sanierung Gymnasium Neufeld kein Bedarf zur Nachnutzung der Flächen bestehen. Macht der Kanton von diesen Kündigungsmöglichkeiten nicht Gebrauch, kommen die Optionsrechte gemäss der ersten Etappe gleichermassen zur Anwendung. Nach Ablauf der festen Mietdauer sind zwei Optionsrechte für eine weitere Mietdauer von je fünf Jahren zu den gleichen Konditionen vorgesehen.

3.5 Weitere finanzielle Vereinbarungen

Aus dem Mietvertrag gehen zusätzlich zum Mietzins weitere finanzielle Vereinbarungen hervor:

- Der Vermieter hält für den Kanton zusammenhängende Mietflächen bis zum Mietbeginn am 1. April 2023 frei und verzichtet darauf, diese ganz oder teilweise an Dritte zu vermieten. Die dadurch entgehenden Mietzinseinnahmen werden ihm mit einer zum Voraus zahlbaren Pauschalzahlung in der Höhe von CHF 300 000 im Sinne einer Reservationsgebühr abgegolten. Diese wird bei Mietantritt der 2. Etappe während den ersten 3 vollen Jahren vom Nettomietzins in Abzug gebracht.
- Dem Mieter wird ein vorzeitiges, einseitiges Kündigungsrecht eingeräumt, sofern die Baubewilligung nicht per 16. Dezember 2023 vorliegen sollte. In diesem Fall kann der Kanton das Mietverhältnis per 31. Dezember 2023 auflösen. Nebst den aufgelaufenen Mietzinseinnahmen ist zusätzlich eine Penaltyzahlung von CHF 993 000 zu Gunsten des Vermieters fällig.
- Der Vermieter sichert vertraglich zu, ab dem 1. Januar 2026 Flächen für die 2. Etappe (Wechselstellung) Flächen freizuhalten. Diese Zusicherung ist für den Vermieter mit erheblichen Leerstands-/Mietzinsausfallrisiken verbunden. Sollte der Kanton die Option zur Realisierung der 2. Etappe nicht bis 1. Juli 2025 ausüben, hat der Kanton deshalb eine Penaltyzahlung von CHF 2 910 000 an den Vermieter zu leisten. Diese verfällt anteilmässig (CHF 1 940 000 resp. CHF 970 000), wenn der Kanton die Kündigungsmöglichkeiten per 31. August 2029 resp. 31. August 2030 wahrnimmt. Können die Flächen durch den Vermieter im Sinne einer Zwischennutzung bis zum Bedarf des Kantons vermietet werden, wird die Penaltyzahlung zudem im Verhältnis zur Nutzungsdauer reduziert. Weiter steht es dem Kanton frei, die Flächen bereits vorzeitig zu übernehmen und bis zum Eintritt des Raumbedarfs für die Gymnasien einer anderweitigen Nutzung zuzuführen.
- Im Rahmen der Mietvertragsverhandlungen wurde vereinbart, dass sich der Eigentümer als Entgegenkommen für das Eingehen eines langjährigen Mietverhältnisses mit insgesamt CHF 1.5 Mio. an den Kosten für den Umbau von einer Büro- zu einer Schulnutzung beteiligt (CHF 850 000 für die erste und CHF 650 000 für die zweite Ausbaustufe).

3.6 Mieterausbauten

Die Mietflächen werden voll ausgebaut angemietet und übernommen, wobei der heutige Zustand auf einen Bürobetrieb ausgerichtet ist. Die baulichen Anpassungen zur Erfüllung der Anforderungen für den Gymnasialbetrieb werden durch den Kanton vorgenommen.

Die Mieterausbauten betreffen insbesondere die schulspezifischen Bedürfnisse zur Schaffung einer geeigneten Raumstruktur, wobei auch die Lüftungs-, Klima- und Elektroinstallationen an die neuen Gegebenheiten angepasst werden müssen. Zudem muss der Innenausbau den Anforderungen entsprechend angepasst werden. Beispielsweise muss der Teppich durch einen unterrichtstauglichen Bodenbelag in den Spezialzimmern Naturwissenschaften und bildnerisches Gestalten ersetzt werden. Die Kosten werden auf CHF 17.15 Mio. für die erste Etappe und auf CHF 11.05 Mio. für die zweite Etappe geschätzt. Der gesamte Ausbau geht am Ende der Mietzeit kostenlos in das Eigentum des Vermieters über. Für die schulspezifische Infrastruktur ist eine Rückbaupflicht vorgesehen, wobei diese auf CHF 50/m² geschätzt wird.

Da die Mieterausbauten gemäss aktueller Planung für 10 Jahren genutzt werden sollen, werden die Einbauten in Fremdmietobjekte ebenfalls über die vertraglich vereinbarte feste Nutzungsdauer von 10 Jahren abgeschrieben werden. Am Ende der ersten festen Laufzeit wird kein Restwert mehr bestehen.

Mit der Projektierung wie auch mit der Realisierung des Mieterausbaus wird ein Totalunternehmer beauftragt.

3.7 Wirtschaftlichkeit

Die Wirtschaftlichkeit für die Anmiete wurde mittels der Barwertmethode über einen Zeitraum von 20 Jahren für die 1. Etappe bzw. über 18 Jahre für die 2. Etappe überprüft. Dabei hat sich herausgestellt, dass eine Anmiete im Businesspark Liebefeld im Vergleich zu einem hypothetischen Neubau auf der grünen Wiese sowohl für beide Etappen separat als auch gesamthaft betrachtet wirtschaftlicher ist. So schlägt die Anmiete des Businessparks für die erste Etappe (demographisches Wachstum) mit CHF 37.8 Mio. zu Buche, ein Neubau mit CHF 38.7 Mio. Für die zweite Etappe (Restfläche Wechselstellung) sind es CHF 24.8 Mio. für die Anmiete des Businessparks und CHF 30.3 Mio. für einen Neubau. Durch die gesamtheitliche Lösung für beide Etappen entstehen Synergiepotenziale, welche genutzt werden können.

Nebst der rein finanziellen Betrachtung ist auch zu berücksichtigen, dass die Flächen für die erste Etappe möglichst rasch, d.h. per Schuljahr 2024/25, bereitstehen müssen und der Kanton aktuell über kein geeignetes Grundstück für einen Neubau verfügt.

3.8 Nutzerspezifische Ausstattung (zu Lasten BKD)

Betreffend die erste Etappe gehen die Erstaussstattung der neuen Räumlichkeiten mit Mobiliar sowie die damit verbundenen Installationsleistungen zu Lasten der BKD. Aufgrund der Kurzfristigkeit des Projekts, infolge der hohen Dringlichkeit an zusätzlichem Schulraum, konnten die Kosten für die Ausstattungen in der Finanzplanung der BKD nicht frühzeitig eingeplant werden. Diese werden im kommenden Finanzplanungsprozess eingegeben.

Die Kosten für die Ausstattung der zweiten Etappe können erst grob geschätzt werden, unter der Annahme, dass die gesamte Ausstattung neu beschafft werden muss. Im Rahmen des Projekts «Sanierung und Erweiterung Gymnasium Neufeld» wird geprüft werden müssen, ob dies effektiv der Fall ist oder ob gewisses Mobiliar des heutigen Standorts in der Wechselstellung Businesspark Liebefeld weiterverwendet werden kann. Die Kosten werden ordnungsgemäss in der Finanzplanung der BKD eingeplant werden. Die Umzugskosten werden im Ausführungskredit des Projekts «Sanierung und Erweiterung Gymnasium Neufeld» enthalten sein.

3.9 Aufnahme der Mittel in die GKIP

Das vorliegende Geschäft ist in der Priorisierung der Hochbauten nicht enthalten und entsprechend in der Gesamtkantonalen Investitionsplanung noch nicht vorgesehen. Der Bedarf wie auch die nun beantragte Lösung waren bei der Erarbeitung der GKIP 2023-2032 noch nicht hinreichend bekannt. Aufgrund der Dringlichkeit der Anmiete hat der Regierungsrat beschlossen, die Kosten der Mieterausbauten im kommenden Planungsprozess aufzunehmen. Mit der Beschlussfassung kann nicht bis zu den finanzpolitischen Klausuren der Regierung zugewartet werden.

Die Anmiete zum geplanten Zeitpunkt ist aufgrund von Sachzwängen unerlässlich und erfordert eine rechtzeitige Sicherung der Finanzierung auch der damit verbundenen Investitionen. Die bestehenden kantonalen Gymnasien leiden heute bereits massiv unter einem Flächendefizit und können nicht weiter verdichtet werden. Die Realisierung eines Neubaus, der ordentlich geplant und finanziert werden kann, ist innert der kurzen Zeit nicht möglich, zumal heute auch kein entsprechendes Grundstück zur Verfügung steht. Die einzige kurzfristig mögliche Lösung ist deshalb eine Anmiete. Damit kann eine gewisse Entspannung erreicht werden, so dass die langfristige Planung eines fünften gymnasialen Standorts an die Hand genommen werden kann. Mit dem Businesspark Liebefeld stehen momentan Flächen in einem passenden Objekt an einer attraktiven Lage zur Verfügung, die wirtschaftlich betrieben und neben der Unterbringung der zusätzlichen Klassen auch während der Sanierung der Gymnasien Neufeld und Kirchenfeld genutzt werden kann.

3.10 Alternativen und Folgen eines Verzichts

Der grosse Flächenmehrbedarf in den kommenden Jahren kann nicht mehr in den bestehenden kantonalen Räumlichkeiten der Gymnasien Neufeld, Kirchenfeld, Lerbermatt und Hofwil aufgenommen werden. Auch andere kantonale Gebäude im Raum Bern haben keine freien Flächen in dieser Grösse. Eine Alternative zur Anmietlösung Businesspark im Liebefeld besteht zurzeit nicht.

Falls diesem Geschäft nicht zugestimmt wird, kann der Leistungsauftrag für den Mittelschulunterricht für die zusätzlichen 21 Klassen nicht mehr umgesetzt werden. Da die Schulen in Burgdorf, Biel und Thun ebenfalls über keine Raumreserven verfügen, ist auch die Aufhebung der gesetzlich festgelegten freien Schulwahl bei den Mittelschulen keine Lösung, um einen so grossen Klassenzuwachs überregional ausgleichen zu können.

4. Finanzielle und personelle Auswirkungen

4.1 Kostenübersicht wiederkehrende Ausgaben zu Lasten BVD

Preisstand: der Nettomietzins basiert auf dem Stand des Landesindex der Konsumentenpreise zum Zeitpunkt des Vertragsbeginns (Phase 1, Stand 31. Mai 2022, Basis Dezember 2015 = 100 Punkte).

Der Mietzins kann ab jeweils 12 Monate nach Mietbeginn einmal jährlich dem aktuellen Landesindex angepasst werden. Die Teuerung auf dem Mietzins wird zu 100 % belastet.

Jährliche Mietkosten 1. Etappe	CHF	1 626 307
bestehend aus		
Mietzins inkl. Einstellhallenplatz und MWST	CHF	1 399 566
Nebenkosten inkl. MWST	CHF	226 741
Jährliche Mietkosten 2. Etappe	CHF	1 116 391
bestehend aus		
Mietzins 2. Etappe inkl. MWST	CHF	963 161
Nebenkosten inkl. MWST	CHF	153 230
Total Mietkosten ab 2. Etappe	CHF	2 742 698
Für die Ausgabenbefugnis massgebende Kreditsumme gemäss	CHF	2 742 698
Art. 47 FLG und 147 Abs. 3 FLV		

Die bereits von der BVD am 7. Juli 2022 bewilligte Vorauszahlung CHF 300 000 für die 1. Etappe wird bei Mietantritt der 2. Etappe während der ersten 3 Jahren vom Nettomietzins in Abzug gebracht. Sollte der Kanton auf den Antritt des Mietverhältnisses verzichten, entfällt der Betrag im Sinne einer Reservationsgebühr zu Gunsten der Vermieterschaft.

Es handelt sich um wiederkehrende, neue Ausgaben im Sinne von Art. 47 und 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.

Der Mietvertrag hat eine Dauer von 10 Jahren und 5 Monaten und endet per Ende des Schuljahres im August 2033. Entsprechend wird die Ausgabenbewilligung für die wiederkehrenden Ausgaben über die übliche Maximaldauer von 10 Jahren gemäss Art. 154a FLV hinaus erteilt. Sie wird befristet bis zum 31. August 2033.

4.2 Einmalige Ausgaben für Mieterausbau und Ausstattung

Preisstand Oktober 2022, Hochbaupreisindex Espace Mittelland, 134.7 Punkte

Gesamtkosten Mieterausbau (inkl. Reserven 13 %)		CHF	28 200 000
bestehend aus:			
Ausbau 1. Etappe		CHF	17 150 000
Nutzerausbau	CHF	16 770 000	
Rückstellung Rückbau	CHF	280 000	
Controlling & QS (Mandat Dritter)	CHF	100 000	
Ausbau 2. Etappe		CHF	11 050 000
Nutzerausbau	CHF	10 730 000	
Rückstellung Rückbau	CHF	220 000	
Controlling & QS (Mandat Dritter)	CHF	100 000	
Gesamtkosten Mieterausbau		CHF	28 200 000
abzüglich bereits bewilligter Kredit für Projektierung	–	CHF	195 000
Ausgabenbewilligung BVD vom 7. Juli 2022			
Zu bewilligende einmalige Ausgaben zu Lasten BVD		CHF	28 005 000
Ausstattung und Möblierung		CHF	4 720 000
bestehend aus			
Ausstattung 1. Etappe		CHF	3 000 000
Möblierung	CHF	2 500 000	
ICT	CHF	500 000	
Ausstattung 2. Etappe		CHF	1 720 000
Möblierung	CHF	1 400 000	
ICT	CHF	320 000	
Zu bewilligende einmalige Ausgaben zu Lasten BKD		CHF	4 720 000
Total zu bewilligende einmalige Ausgaben		CHF	32 725 000

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).

In der Kreditsumme für den Mieterausbau sind, gemäss Richtlinie bei Umbauprojekten, Reserven in der Höhe von rund 13 % enthalten.

Die Mieterausbauten sind rückbaupflichtig. In den Gesamtkosten für den Mieterausbau sind daher Rückstellungen in der Höhe von CHF 280 000 für die erste Etappe und CHF 220 000 für die zweite Etappe enthalten.

4.3 Zu bewilligende Ausgaben und massgebende Kreditsumme

wiederkehrende Ausgaben bis Ende 2025	CHF	1 626 307
Zusätzliche wiederkehrende Ausgaben ab 2026	CHF	1 116 391
Für die Ausgabenbefugnis massgebend sind die maximalen jährlich wiederkehrenden Ausgaben	CHF	2 742 698
einmalige Ausgaben (BVD und BKD)	CHF	32 725 000

Sowohl die wiederkehrenden als auch die einmaligen Ausgaben liegen in der Kompetenz des Grossen Rates.

4.4 Finanzierung

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

4.5 Investitionskosten und Abweichung zur gesamtkantonalen Investitionsplanung

Die Gesamtkosten für den Mieterausbau (exkl. ICT und Möblierung) werden auf CHF 28.2 Mio. geschätzt, wobei sich die Vermieterin bereit erklärt hat, sich mit CHF 1.5 Mio. zu beteiligen. In der GKIP sind keine Investition für den Mieterausbau vorgesehen.

Die ab dem Jahr 2024 anfallenden Investitionen werden in der GKIP 2024-2033 eingestellt. Die im Jahr 2023 notwendigen Investitionen werden kompensiert.

4.6 Personelle Auswirkungen und Folgekosten

Das demografische Wachstum führt zu mehr Klassen und damit zu mehr Lehrpersonen bzw. höheren Gehaltskosten. Dies ist aber nicht eine Folge des zusätzlichen Standortes. Zu den Auswirkungen der gemeinsamen Nutzung von Schulraum durch verschiedene Gymnasien auf die schulische Organisation sowie auf die Wahrnehmung der Verantwortlichkeiten der Schulleitungsfunktionen vor Ort werden seit Beginn des Schuljahres 2022/2023 erste Erfahrungen an der Wankdorffeldstrasse gesammelt. Die entsprechenden Erkenntnisse werden in die Betriebsorganisation des Businessparks fliessen. Die konkrete Organisation wird von den betroffenen Gymnasien noch festgelegt werden müssen. Sicher ist, dass für die Gewährleistung des Schulbetriebes und der Betriebsabläufe sowohl jemand von der Schulleitung, vom Hausdienst / Reinigung sowie von der Administration vor Ort sein muss. Hingegen wird die räumliche Situation im Businesspark kaum einen Einfluss auf die zukünftige Betriebsorganisation haben, da gemäss heutiger Planung die Unterrichtsräume nur leicht von den Vorgaben des Regelwerkes abweichen.

Der zusätzliche Schulraum bzw. zusätzliche Klassen führen zu Mehrkosten beim Hausdienst sowie bei der Administration. Hausdienst und Reinigung müssen um total 310 Stellenprozente ausgebaut werden. Ebenfalls werden für die zusätzlichen Klassen mehr Ressourcen im administrativen Bereich sowie der Informatik im Umfang von 230 Stellenprozente benötigt. Eine Aufstockung des Stellenplans per 1. Januar 2024 wird über die ordentlichen Prozesse beantragt.

4.7 Angaben zu den werthaltenden und wertvermehrenden Investitionen, zur Nutzungsdauer und zu den Abschreibungen

Die Angaben befinden sich in der Beilage "Ergänzende Angaben zur Ausgabenbewilligung".

5. Termine

Etappe 1 Mehrflächenbedarf demografische Entwicklung

Beginn Umbauarbeiten geplant

Oktober 2023

Inbetriebnahme

Juli 2024

Etappe 2 Restflächenbedarf Sanierung Gymnasium Neufeld

Beginn Umbauarbeiten

Oktober 2025

Inbetriebnahme

Juli 2026

6. Antrag

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

Beilage

- Beschlussentwurf

Zusätzliche Beilagen für die BaK

- Mietvertrag
- Kostenvoranschlag