

Management Summary

SMGV-Baugruppe 2015

**maler
glpser**

Die Kreativen am Bau.

1. Ausgangslage

In der Vorstudie zum Vorprojekt, wie von der Delegiertenversammlung im Frühling 2014 beauftragt, stellt sich heraus, dass das Raumkonzept nicht mit dem Kostendach von CHF 20 Mio. in Deckung zu bringen ist.

Die Baukommission SMGV, zusammengesetzt aus Vertretern der Regionen, des Zentralvorstandes und der internen Revision konnte sich in mehreren Sitzungen einen Gesamtüberblick zum Projektstand, zu möglichen Bauvarianten, zu den finanziellen Voraussetzungen und vielfältigen Folgen machen.

Aus dem daraus gezogenen Erkenntnisgewinn und einer gewichteten Beurteilung erwuchs das in einen Antrag gegossene Gesamtkonzept.

Die Schritte der Baugruppe sollen in diesem Management Summary kurz nachvollzogen werden.

2. Identifizierte Stossrichtungen in Bauvarianten „Mini“, „Midi“, „Maxi“

Der Raumbedarf steht im direkten Zusammenhang mit dem Leistungsauftrag des SMGV und der Strategieumsetzung. Flächen, die zur Disposition stehen können (Aula, Mensaausweitung) sind bekannt. Sie verändern die Ausgangslage aber nicht.

Die Strategieziele wurden an der Jahresdelegiertenversammlung kommuniziert und im August 2015 vom ZV bestätigt.

Aus der Vorstudie sind drei zu prüfende Stossrichtungen in Bauvarianten hervorgegangen:

- Mini Renovation des bestehenden Gebäudes
Vollkosten ca. CHF 18,5 Mio.
- Midi Renovation des bestehenden Gebäudes und reduzierter Neubau,
keine Fremdmieter mehr, Raumbedarf knapp erfüllt
Vollkosten ca. CHF 25,5 Mio.
- Maxi Renovation des bestehenden Gebäude und Neubau,
Fremdmieter berücksichtigt, Raumbedarf erfüllt
Vollkosten ca. CHF 31,0 Mio.

Es wurde deutlich, dass alleine die Variante Maxi den Raumbedarf und die Entwicklungsfähigkeit des SMGV gewährleistet.

3. Investitions- und Planerfolgsrechnung

Zu allen drei Varianten wurden Investitionsrechnungen und Planerfolgsrechnungen bis 2030 sowie eine zusammenfassende Vollkostenrechnung erstellt.

Die Erfolgsrechnung des SMGV zeigt, dass die Liegenschaft nicht isoliert betrachtet werden kann, da der SMGV seit jeher einen Anteil seines Finanzbedarfs mit dem Nettoliegenschaftserfolg deckt. Das Ergebnis vor Steuern im langjährigen Schnitt war gut CHF 300'000 kleiner als der Netto Liegenschaftserfolg.

Aus der Vollkostenrechnung und der Planerfolgsrechnung wurde deutlich, dass die drei Varianten in ihrer Auswirkung weit auseinanderdriften. Dies gründet vor allem in den fehlenden Ausweichflächen während der Bauphasen (Aus- und Einlagerungskosten zur Aufrechterhaltung des Betriebs) und den langfristigen Auswirkungen auf den möglichen Leistungsumfang der Bildung und Dienstleistung (Verzicht auf Realisierung oder hinnehmen weiterer Fremdmieterverhältnisse).

Entscheid Vorschlag z.Hd. DV zum Bauvorhaben:

*In Erwägung der Auswirkungen auf die Organisation des SMGV, die Investitions- und Planerfolgsrechnung, Strategieumsetzung, Entwicklungsfähigkeit des Dienstleistungs- und Ausbildungszentrums, ist einstimmig die Weiterverfolgung der **Variante Maxi** entschieden worden.*

4. Tragbarkeitsrechnung / Ertragskraftbedarf

Die retrospektive Analyse der Erfolgsrechnung sowie die Analyse der Planerfolgsrechnung zeigen eine Unterdeckung des Betriebsergebnisses von mind. CHF 300'000 pro Jahr.

Die 2014 gemachte Neuausmessung und Eigenmietanpassung beeinflusst das Ergebnis nach

Nebenerfolgen nicht, belastet allerdings aber das Betriebsergebnis vor Nebenerträgen. Das zeigt zwar unser Bestreben nach Klarheit und Wahrheit in der Kostenrechnung, stärkt das Projekt und die Liegenschaft, nicht aber die Verhandlungsposition des SMGV, wenn es um die Tragbarkeitsrechnung geht.

Weiter ist bei der Analyse, vor allem die Entwicklung des Berufsbildungsfonds aufgefallen. Die Betriebsbeiträge, die durch den SMGV erbracht werden müssen und durch die hervorragende Arbeit im BBF über die Jahre stetig gestiegen sind, wird, bei bleibender Tendenz in absehbarer Zeit die Millionengrenze erreichen.

Es besteht Konsens über die Einsicht, dass das Betriebsergebnis des SMGV zu verbessern ist. Auf der Aufwandsseite sollen Projekte und Leistungen wie auch der BBF-Beitrag reduziert werden, zur Stärkung des Betriebsergebnisses und Entlastung der Liegenschaftserträge.

Entscheid Vorschlag z.Hd. DV zum Betriebsergebnis:

In Erwägung der Auswirkung der BBF-Kosten, Sparmassnahmen in den Dienstleistungen und der Strategieumsetzung auf die Erfolgsrechnung wurde einstimmig beschlossen, dass der SMGV die BBF-Beitragsbefreiung nicht vollständig aufrechterhalten kann. Die BBF-Beiträge des SMGV für seine Mitglieder erreichen bald die Millionengrenze und belasten die SMGV-Rechnung massiv höher als ursprünglich einmal angenommen. Die Mitglieder sollen in Übereinstimmung mit dem ZV, nach wie vor bessergestellt sein. Der SMGV soll den Betriebsbeitrag von CHF 175.00 mit einem Anteil von CHF 75.00 pro Mitglied tragen. Für Mitglieder soll der BBF-Beitrag auf maximale CHF 6000.00 plafoniert werden, die Mehrkosten übernimmt der SMGV.

Die Eigenmietberechnung ist wie angepasst fortzuführen und das Betriebsergebnis auf eine schwarze Null zu bringen.

5. Initiale Finanzierbarkeit / Eigenkapitalbedarf

Das zur Verfügung stehende Eigenkapital inkl. BBF-, Gimafonds- und MEK-Beitrag beläuft sich auf rund CHF 9 Mio.

Das zur Verfolgung des Projektes absolut notwendige Eigenkapital beträgt mindestens CHF 12 Mio.

Die Differenz von mindestens CHF 3 Mio. soll der SMGV durch eigene Anstrengungen, flankiert durch obige Massnahmen, Zuwendungen, Einbindung der Industrie etc. selber erarbeiten. Dabei wurde u.a. ein Bausponsorenkonzept mit Gegenleistungen besprochen und bereits ein mögliches Konzept durch den SMGV erarbeitet und diskutiert.

Entscheid Vorschlag z.Hd. DV zur Eigenkapitalbeschaffung:

Der SMGV wird beauftragt, die fehlenden CHF 3 Mio. Eigenkapital zu erwirtschaften, resp. durch geeignete Massnahmen zu vereinnahmen.

Beiliegende Dokumente

- Raumprogramm
- Finanzrechenmodelle Mini, Midi, Maxi
- Vollkostenrechnung Mini, Midi, Maxi
- Planerfolgsrechnung Maxi bis 2030