



Fortführung Vision 20XX

Campus Bildungszentrum Aarberg

Poursuite Vision 20XX

Campus Centre de formation d'Aarberg

Einleitung

Der AM Suisse betreibt in Aarberg erfolgreich das Bildungszentrum. Mit dem Ausbildungszentrum konnte über all die Jahre eine professionelle Grund- und Weiterbildung sichergestellt werden.

Dank eines kontinuierlichen Wachstums hat sich das Bildungszentrum Aarberg zu einem Schulbetrieb entwickelt, welcher heute pro Jahr rund 5000 Personen ausbildet.

Die wichtigsten Meilensteine

1968	Der Schulbetrieb wird mit 310 Teilnehmertagen aufgenommen, für die Beherbergung einzelner Kursteilnehmer wird die Unterkunft der Mitarbeitenden der Zuckerfabrik Aarberg verwendet.
1973	Die Unterkunft an der Nidaustrasse in Aarberg mit 34 Betten wird in Betrieb genommen. Die Unterkunft wird von der PV Promea vermietet.
1983	Die Erweiterung der Liegenschaft Aareweg 19 wird in Betrieb genommen.
1996	Die Nachbarliegenschaft Aareweg 17 wird zwecks Landsicherung erworben.
2002	Der Neubau Chräjensel 2 wird in Betrieb genommen.
2008	Die erste Erweiterung Chräjensel wird in Betrieb genommen.
2012	Die zweite Erweiterung Chräjensel wird in Betrieb genommen. Bereits bei der ersten Erweiterung auf der Chräjensel hat sich der damalige Vorstand des Fachverbandes Landtechnik zur Vision 2008 «Alles auf der Chräjensel vereint» bekannt.
2013	Studie WBZ+ durch das Schweizerische Institut für Laufbahn- und Bildungsentwicklung (ILB) zur Bedürfnisabklärung. Regionale Ergebnispräsentation im Rahmen einer Roadshow. Der Fachverband Metaltec Suisse hat sich anschliessend an einer ausserordentlichen Fachverbandsversammlung zum Kernauftrag Bildung bekannt.
2014	Die Vision 20XX wird inklusive dem etappierten Vorgehen zur Erweiterung des BZA ein erstes Mal den Mitgliedern präsentiert.
2015	Die Erweiterung Bildungszentrum Aarberg wurde von den Branchen einstimmig angenommen.
2016	Die Stiftung SMU Bildungszentrum sichert sich 7000 m ² Land zur Gewährleistung der Vision 20XX.
2018	Die erste Etappe der Vision 20XX wird mit einem Erweiterungsbau realisiert und zum 50-Jahr-Jubiläum des Bildungszentrums Aarberg in Betrieb genommen.

Aktuelle Verpflegungs- und Beherbergungssituation

Aktuell stellen die Beherbergung und Verpflegung eine grosse Herausforderung dar. Das Restaurantsterben in und um Aarberg hat dazu geführt, dass aktuell noch zwei Betriebe für die Verpflegung unserer Kursteilnehmenden zur Verfügung stehen.

Verpflegung

Geprüfte Varianten für langfristige Zusammenarbeiten

Verschiedene Möglichkeiten für eine langfristige Absicherung der Verpflegung der Teilnehmenden wurden geprüft:

- Zusammenarbeit umliegende Restaurants
- Betrieb Kantine durch SV-Service
- Catering durch SV-Service

Aufgrund Kapazitätsengpässen bei den Gastronomiebetrieben, einem zu hohen finanziellen Aufwand bei der Kantinen-Lösung oder dem Qualitätsverlust der Speisen infolge des Transportes bei der Catering-Variante mussten diese Möglichkeiten verworfen werden.

Beherbergung

In unmittelbarer Nähe gibt es folgende Betriebe, welche eine Beherbergung anbieten können:

Unterkunft des Schulungszentrums der BKW in Kallnach:

Deckt für uns bereits heute Spitzen ab, der Bau entspricht nicht dem geforderten Standard.

Bed and Breakfasts in der Region: Einzelne Angebote in der Region mit Platz für bis zu sechs Personen sind vorhanden.

Idealzustand

für Beherbergung und Verpflegung im BZA

Der Schulvorstand des AM Suisse hat folgende strategischen Eckwerte für Beherbergung und Verpflegung als ideal definiert:

- Die Pausenverpflegung muss auf dem Areal des Bildungszentrums sichergestellt sein.
- Die Verpflegung fürs Mittagessen muss in Gehdistanz sein (maximal 6 Minuten vom Schulareal entfernt). Dies entspricht einer Distanz von 350 Metern.
- Die Beherbergung und das Abendessen müssen in einer Gehdistanz von maximal 10 Minuten erreichbar sein. Dies entspricht einer Distanz von rund 580 Metern.

Da wir die den Mitgliedern im Jahr 2015 präsentierte Vision 20XX fertigstellen und den durch den Schulvorstand definierten Sollzustand des BZA erreichen wollen, drängt sich die Realisation eines Gebäudes für Unterkunft und Verpflegung auf der Chräjensel auf.

Das vorliegende Projekt sichert allen Branchen des AM Suisse eine moderne Infrastruktur.

Introduction

Cela fait déjà 55 ans qu'AM Suisse exploite avec succès le centre de formation d'Aarberg. Tout au long de ces années, le centre de formation a permis d'assurer une formation initiale et continue professionnelle.

Grâce à une croissance continue, le centre de formation d'Aarberg est devenu un établissement scolaire qui forme aujourd'hui environ 5000 personnes par an.

1968	Début des cours avec 310 jours de participation. Le logement des collaborateurs de la sucrerie d'Aarberg est utilisé pour héberger certains participants.
1973	Ouverture de l'hébergement à la Nidaustrasse à Aarberg, avec 34 lits, exploité par la PV Promea.
1983	Mise en service de l'extension de l'immeuble Aareweg 19.
1996	Acquisition de l'immeuble voisin Aareweg 17 pour sécuriser le terrain.
2002	Mise en service du nouveau bâtiment Chräjeninsel 2.
2008	Mise en service de la première extension de Chräjeninsel.
2012	Mise en service de la deuxième extension de Chräjeninsel. Dès la première extension sur la Chräjeninsel, le comité de l'Association professionnelle technique agricole de l'époque s'est engagé en faveur de la Vision 2008 « Tout réunir sur la Chräjeninsel. »
2013	Étude WBZ+ par l'Institut suisse pour le développement des carrières et de la formation (ILB) afin de déterminer les besoins. Présentation régionale des résultats dans le cadre d'un roadshow. L'association professionnelle Metaltec Suisse s'est ensuite engagée en faveur de la mission principale de formation lors d'une assemblée extraordinaire de l'association professionnelle.
2014	Première présentation aux membres de Vision 20XX et de la procédure par étapes pour l'extension du CFA.
2015	Approbation de l'extension du centre de formation d'Aarberg à l'unanimité par les branches.
2016	La Fondation SMU Centre de formation acquiert 7000 m ² de terrain pour garantir Vision 20XX.
2018	Réalisation de la première étape de Vision 20XX avec une extension et mise en service pour le 50 ^e anniversaire du centre de formation d'Aarberg

Restauration et hébergement : situation actuelle

L'hébergement et la restauration représentent actuellement un grand défi. Suite à la disparition des restaurants à Aarberg et dans ses environs, il ne reste plus que deux sociétés pour assurer la restauration des participants aux cours.

Restauration

Variantes examinées pour des collaborations à long terme

Différentes possibilités pour assurer la restauration des participants à long terme ont été examinées :

- Collaboration avec les restaurants à proximité
- Gestion de la cantine par SV-Service
- Catering par SV-Service

Ces possibilités ont dû être abandonnées en raison de problèmes de capacité dans les restaurants, de coûts trop élevés pour la solution de la cantine ou de la perte de qualité des repas liée au transport dans la variante du catering.

Hébergement

Les établissements suivants peuvent proposer un hébergement à proximité immédiate :

Hébergement du centre de formation BKW à Kallnach : nous l'utilisons en période de surcharge mais la construction ne correspond pas au standard exigé.

Chambres d'hôtes dans la région : il existe des offres isolées dans la région pouvant accueillir jusqu'à six personnes.

Situation idéale

pour l'hébergement et la restauration au CFA

Les valeurs de référence stratégiques suivantes pour l'hébergement et la restauration ont été définies comme étant idéales par le conseil scolaire du AM Suisse :

- La restauration pendant les pauses doit être assurée sur le site du centre de formation.
- La restauration pour le repas de midi doit se trouver à quelques minutes de marche (6 minutes maximum du site de formation), ce qui correspond à une distance de 350 mètres.
- L'hébergement et le repas du soir doivent se trouver à une distance de marche de 10 minutes maximum, ce qui correspond à une distance d'environ 580 mètres.

Compte tenu du fait que nous souhaitons finaliser Vision 20XX, présentée aux membres en 2015, et atteindre l'objectif du CFA défini par le conseil d'administration de l'école, la réalisation d'un bâtiment pour l'hébergement et la restauration sur la Chräjeninsel s'impose.

Le présent projet assure à toutes les branches de l'AM Suisse une infrastructure moderne.

Umsetzung Vision 20XX

Mise en œuvre de Vision 20XX

Mit dem Architekturbüro Stebler GmbH wurde die vorliegende Variante für den Bau eines Verpflegungs- und Beherbergungstraktes konkretisiert.

La présente variante pour la construction d'une aile de restauration et d'hébergement a été concrétisée avec le bureau d'architecture Stebler GmbH.

Projektbeschreibung

Bedürfnisgerechte, energieeffiziente, praktische Gebäudehülle mit 5 Stockwerken.

Description du projet

Construction de 5 étages adaptée aux besoins, efficace sur le plan énergétique et pratique.

Beherbergung

- Zweibettzimmer
- 76 Betten
- Personalwohnung

Hébergement

- Chambres à 2 lits
- 76 lits
- Appartement du personnel

Freizeit

- Sozialräume
- Fitnessraum

Loisirs

- Espaces sociaux
- Salle de fitness



Verpflegung

- Gastroküche
- Cafeteria für 150 Personen
- Aufenthaltsraum Personal

Restauration

- Cuisine professionnelle
- Cafétéria pour 150 personnes
- Salle de séjour du personnel

Infrastruktur

- Empfang
- Sitzungsraum
- Lagerräume

Infrastructure

- Réception
- Salle de réunion
- Locaux de rangement

Schulung

- Zwei multifunktionale Schulungsräume

Formation

- Deux salles de formation multifonctionnelles



Besonderheiten

Das Erdgeschoss verfügt über zwei Schulungsräume. Diese sind so ausgelegt, dass 4.1 Meter nutzbare Höhe zur Verfügung stehen. So ist es möglich, Kurse im Arbeitssicherheitsbereich oder technische Schulungen durchzuführen. Ebenfalls bieten die Räumlichkeiten beste Voraussetzungen für Versammlungen und Seminare.

Die Räume UG, EG, 1. OG und 2. OG werden vollständig ausgebaut. Im 3. OG werden in einem ersten Schritt Sozial- und Lagerräume realisiert, welche bei Bedarf zu Zimmern ausgebaut werden können.

Das Projekt lässt somit eine grösstmögliche Flexibilität für die bedarfsgerechte Weiterentwicklung mit einem optimalen Kosten-Nutzenverhältnis zu.

Particularités

Le rez-de-chaussée dispose de deux salles de formation, conçues de manière à disposer d'une hauteur utile de 4,1 mètres et permettant d'organiser des cours dans le domaine de la sécurité au travail ou des formations techniques. Les locaux offrent également des conditions optimales pour des réunions et des séminaires.

Les locaux du sous-sol, du rez-de-chaussée, du premier étage et du deuxième étage seront entièrement aménagés. Au 3^e étage, des espaces sociaux et de rangement seront réalisés dans un premier temps, puis pourront être transformés en chambres si nécessaire.

Le projet permet ainsi une flexibilité maximale pour un développement adapté aux besoins, tout en offrant un rapport coûts/bénéfices optimal.

Betriebskonzept

Im Jahre 2021 wurde mit der externen Gastronomie- und Hotellerieberatungsfirma Gastroconsult ein Betriebskonzept erarbeitet.

Das Betriebskonzept geht, unter Berücksichtigung des Mengengerüstes aus dem Jahr 2019, von einem Betriebsertrag vor Miete von CHF 72'000.– aus.

Finanzierung

Mit der Stiftung Bildungszentrum wurde vereinbart, dass die Bauetappe nicht als Gastronomie-Projekt, sondern viel mehr als weitere Bauetappe des Campus Bildungszentrum Aarberg betrachtet wird. In diesem Zusammenhang wurde mit der Stiftung ein Gesamtmietzins für Chräjeninsel 2/2a/4/4a und das vorgelegte Projekt vereinbart.

Die Höhe des Mietzinses ist abhängig von der Risikoverteilung in Bezug auf Wertberichtigungen und Zinsen, der Abwälzung von Nebenkosten und dem Unterhalt der Liegenschaften zwischen dem AM Suisse und der Stiftung Bildungszentrum Aarberg.

Diesem Mietzins liegen folgende Prämissen zu Grunde:

Investitionskosten Erweiterungsbau 2026	13'744'000.00
Investitionsfonds BZA Agrotec Suisse	– 2'100'000.00
Beitrag PLKM	– 600'000.00
Nettoinvestition Gebäude (Stiftung Bildungszentrum)	11'044'000.00
Investition Mobiliar AM Suisse	886'000.00

Aufteilung Unterhalt und Grossreparaturen

Grossreparaturen an Liegenschaften werden durch die Stiftung Bildungszentrum Aarberg getragen. Der Unterhalt pro Ereignis bis zu CHF 20'000.– wird wie bis anhin durch den AM Suisse getragen. Wird dieser Betrag überschritten, werden die Kosten durch die Stiftung Bildungszentrum Aarberg übernommen.

Finanzierung der Stiftung

Durch AM Suisse

AM Suisse Darlehen bestehend	3'000'000.00
AM Suisse Darlehen zusätzlich	4'000'000.00
Total Finanzierung AM Suisse	7'000'000.00

AM Suisse Zinssätze

Fixer Zinssatz	0.80 %
Fixierte Saron Marge	0.40 %

Aus dem Investitionsfonds Agrotec Suisse fliessen CHF 2'100'000.– in das Projekt. Der Belegungsanteil des Schulbetriebs von rund 85 % Landtechnik und 15 % Metallbau rechtfertigt, dass lediglich von Seite Agrotec Suisse Gelder aus dem Investitionsfonds in diese Erweiterung fliessen.

Bankfinanzierung

Als Bankfinanzierung ist bis 2041 eine sich reduzierende Finanzierung von maximal CHF 7'000'000.– vorgesehen. Als Basis wurde ein Bankzinssatz von 2 % angenommen.

Eine Veränderung der Zinssätze hat eine direkte Anpassung des Mietzinses zur Folge. Das heisst, das Zinsrisiko wird von der Stiftung zum grössten Teil auf den AM Suisse übertragen.

Finanzielle Belastung des Schulbetriebs

Zusatzkosten für Miete an Stiftung Bildungszentrum Aarberg	22'000.00
Unterhalt und Nebenkosten 1.9 % der Investition	220'000.00
Nettoertrag vor Miete gemäss Betriebskonzept Gastroconsult	– 72'000.00
Einsparung Bruttomiete	– 160'000.00
Total Belastung Sparte BZA	10'000.00

Concept d'exploitation

Un concept d'exploitation a été élaboré en 2021 avec la société de conseil externe en gastronomie et en hôtellerie Gastroconsult.

Compte tenu de la structure quantitative de l'année 2019, le concept d'exploitation prévoit un produit d'exploitation avant loyer d'environ CHF 72'000.–.

Financement

Il a été convenu avec la Fondation Centre de formation que l'étape de construction ne serait pas considérée comme un projet de restauration, mais bien plus comme une prochaine étape de construction du Campus Centre de formation d'Aarberg. Dans ce contexte, un loyer global a été convenu avec la fondation pour Chräjeninsel 2 / 2a / 4 / 4a et le projet présenté.

Le montant du loyer dépend de la répartition des risques en matière de corrections de valeur et d'intérêts, de la répercussion des frais annexes et de l'entretien des immeubles entre AM Suisse et la Fondation Centre de formation Aarberg.

Les hypothèses suivantes servent de base à ce loyer :

Coûts d'investissement de l'extension 2026	13'744'000.00
Fonds d'investissement CFA Agrotec Suisse	- 2'100'000.00
Contribution CPNM	- 600'000.00
Investissement net bâtiment (Fondation CFA)	11'044'000.00
Investissement mobilier AM Suisse	886'000.00

Répartition de l'entretien et des réparations importantes

Les réparations importantes des immeubles sont prises en charge par la Fondation Centre de formation d'Aarberg. L'entretien par événement jusqu'à CHF 20'000.00 est, comme jusqu'à présent, pris en charge par AM Suisse. Si ce montant est dépassé, les frais sont pris en charge par la Fondation Centre de formation d'Aarberg.

Financement de la fondation

Par AM Suisse

Prêt AM Suisse prêt existant	3'000'000.00
Prêt AM Suisse prêt supplémentaire	4'000'000.00
Total financement AM Suisse	7'000'000.00

Taux d'intérêt AM Suisse

Taux d'intérêt fixe	0.80 %
Marge Saron fixe	0.40 %

Le fonds d'investissement Agrotec Suisse injecte 2'100'000 CHF dans le projet. Le taux d'occupation de la formation, qui est d'environ 85 % pour la technique agricole et 15 % pour la construction métallique, justifie que seul le fonds d'investissement d'Agrotec Suisse contribue à cette extension.

Financement bancaire

Le financement bancaire prévu jusqu'en 2041 est un financement à taux réduit d'un montant maximal de CHF 7'000'000. Un taux d'intérêt bancaire de 2 % a été pris comme base.

Une modification des taux d'intérêt entraîne une adaptation directe du loyer. Cela signifie que le risque de taux d'intérêt est transféré en grande partie de la fondation à AM Suisse.

Charge financière pour le fonctionnement de la formation

Coûts supplémentaires pour le loyer à la Fondation CFA Aarberg	22'000.00
Entretien et frais annexes 1.9 % de l'investissement	220'000.00
Revenu net avant loyer selon concept d'exploitation Gastroconsult	- 72'000.00
Économie de loyer brut	- 160'000.00
Total charge secteur CFA	10'000.00

