

Immobilienstrategie Münsingen

Bericht, Phasen 1 und 2

Gemeinde Münsingen

16. Oktober 2024



metron

münsingen

vielfältig nachhaltig

Bearbeitung

Kati Grzybowski
Dipl.-Ing. Architektin SIA
David Reusser
MSc ETH in Raumentwicklung und Infrastruktursysteme
Finn Griener
Praktikant

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Begleitung

Beat Moser
Gemeindepräsident, Ressort Präsidiales / Planung und Entwicklung
Stefanie Feller
Gemeinderätin, Ressort Umwelt und Liegenschaften
Martin Niederberger
Leiter Abteilung Bau
David Lüthi
Leiter Liegenschaften
Roman Sterchi
Projektleiter Liegenschaften
Lukas Tschirren
Projektleiter Liegenschaften
Désirée Brenzikofer
Sachbearbeiterin Bau
Olivia Pablo
Sachbearbeiterin Bau

Auftraggeberschaft

Gemeinde Münsingen
Thunstrasse 1
3110 Münsingen

Titelbild: Auswahl von Objekten der Immobilienstrategie Münsingen (Quelle: Gemeinde Münsingen)

Inhaltsverzeichnis

	Zusammenfassung	4
1	Einleitung	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Ziel und Zweck der Immobilienstrategie	7
1.3	Inhalt und Abgrenzung der Immobilienstrategie	7
1.4	Ablauf der Immobilienstrategie	8
1.5	Projektorganisation	9
2	Rahmenbedingungen	10
2.1	Übersicht Grundlagen	10
2.2	Einbettung der Immobilienstrategie	11
2.3	Gesamtübersicht Immobilien / Gebäude- und Parzellenliste	12
3	Ziele und Kriterien	13
3.1	Ziele der Immobilienstrategie	13
3.2	Leitsätze für die strategische und operative Umsetzung der Immobilienstrategie	14
3.3	Kriterienliste	15
4	Bestands- und Bedarfsanalyse	16
4.1	Auswertung Gebäudeliste	16
4.2	Analyse Gebäudegruppen	27
4.3	Auswertung Liste unbebaute Parzellen	35
4.4	Analyse Parzellenarten	38
4.5	Parzellen mit Baurecht / Verträgen	40
4.6	Überprüfung bestehende Vergabe- und Vertragspraxis	41
5	Strategie	43
6	Arbeitshilfen und Umsetzung	44
7	Genehmigung	45
7.1	Genehmigung	45
7.2	Planungserklärungen	45
	Abbildungsverzeichnis	46
	Tabellenverzeichnis	46
	Anhang	47

Zusammenfassung

Ausgangslage und Prozess

Die Gemeinde Münsingen hat über 100 Gebäude und über 70 unbebaute Parzellen (ohne Gewässer- und Strassenparzellen) in ihrem Besitz. Die Immobilienstrategie schafft eine transparente und nachvollziehbare Grundlage für den zukünftigen Umgang mit den gemeindeeigenen Immobilien. Sie soll die Wirtschaftlichkeit des Ressourceneinsatzes erhöhen und die positive Entwicklung der Gemeinde unterstützen.

Die Immobilienstrategie Münsingen wird in vier Phasen erarbeitet:

- Phase 1: Grundlagen
- Phase 2: Bestands- und Bedarfsanalyse
- Phase 3: Strategie
- Phase 4: Arbeitshilfen und Dokumentation

Anschliessend erfolgen mit Phase 5 die Kommunikation und Umsetzung der Strategie. Der vorliegende Bericht dokumentiert als Zwischenbericht die Ergebnisse der Phasen 1 und 2.

Phase 1 – Grundlagen

Die Immobilienstrategie ist eng in weitere laufende Planungen und Vorhaben der Gemeinde Münsingen eingebettet und mit diesen verknüpft. Sie soll sich sowohl auf die Wirtschaft, die Umwelt und die Gesellschaft insgesamt nachhaltig auswirken und die verschiedenen Interessensgruppen – also die Gemeinde als Eigentümerin der Immobilien, die Nutzenden sowie die Allgemeinheit (Bevölkerung) – ausgewogen berücksichtigen. Aufbauend auf drei Zielen wurden Kriterien definiert, welche als Grundlage und Richtschnur für die Erarbeitung der Strategien dienen. Übergeordnete Leitsätze für die strategische und operative Umsetzung der Immobilienstrategie bilden dafür den Rahmen.

Phase 2 – Bestands- und Bedarfsanalyse

Sämtliche gemeindeeigenen Objekte wurden in 9 Gebäudegruppen unterteilt, die sich primär nach der Nutzung der Objekte richten. Die einzelnen Gebäudegruppen wurden hinsichtlich verschiedener Kriterien analysiert. Die grösste Gebäudegruppe sind Schulanlagen und Tagesstätten. Bei dieser Gebäudegruppe ist auch der aufgestaute Unterhalt absolut betrachtet am höchsten.

Der Neuwert aller gemeindeeigenen Gebäude beträgt gesamthaft 214 Mio. CHF. Für den langfristigen Werterhalt und die Erneuerung will der Gemeinderat einen jährlichen Kostenanteil von 1.4 % des Neuwertes einsetzen (rund 3.0 Mio. CHF): ca. 0.7 % im jeweils jährlichen Budget (1.5 Mio. CHF via Erfolgsrechnung) und 0.7 % im mehrjährigen Durchschnitt (1.5 Mio. CHF via Investitionsrechnung). Damit kann der Gebäudewert nachhaltig erhalten werden.

Der weitaus grösste Teil der Objekte befindet sich im Verwaltungsvermögen (Gebäude, welche an eine öffentliche Aufgabe gebunden sind).

Die Auswertung der Energiekennzahlen der Objekte zeigt einen grossen Handlungsbedarf seitens Gemeinde auf.

Neben der genauen Analyse des Gebäudebestandes wurde in einer Bedarfsanalyse für jede Gebäudegruppe festgehalten, inwieweit ein tatsächlicher Bedarf an den entsprechenden Objekten besteht.

Bezüglich der gemeindeeigenen unbebauten Parzellen (ohne Gewässer- und Strassenparzellen) erfolgte eine Einteilung gemäss der Zonenzugehörigkeit. Die weitaus meisten unbebauten Parzellen im Umfang von rund 43 ha sind Waldparzellen und dem Verwaltungsvermögen zugeordnet (Naturschutz).

Neben der Analyse des Parzellenbestandes wurde für jede Parzellenart auch der Bedarf an Parzellen dieser Zonen festgehalten.

Eine Übersicht über die Parzellen mit Baurecht bzw. Verträgen sowie eine Überprüfung der bestehenden Vergabe- und Vertragspraxis komplettieren die Analyse.

Phase 3 – Strategie

➤ Phase ist noch nicht bearbeitet und wird später ergänzt

Phase 4 – Arbeitshilfen und Umsetzung

➤ Phase ist noch nicht bearbeitet und wird später ergänzt

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Im Eigentum der Gemeinde Münsingen mit ihren ca. 13'000 Einwohnenden befinden sich über 100 Bauten unterschiedlichster Nutzungen: Schulgebäude, Turnhallen, Wohnhäuser, Verwaltungsgebäude, Schloss, Ferienheim, Kläranlage, Werkhof, Wasserreservoir, Zivilschutzanlage, Garagen etc. Die Gebäude sind entsprechend ihrer Nutzung eingeteilt ins Verwaltungs- und Finanzvermögen. Weiterhin besitzt die Gemeinde rund 70 Landparzellen (strategische Reserven, Wald, Landwirtschaftsland, Pärke, Grünanlagen und Naturschutzgebiete etc.). Bei zusätzlich 31 Parzellen/Objekten bestehen Baurechts- oder andere Verträge (inkl. Mietverträge für Objekte auf fremden Grund) mit der Gemeinde. Bislang fehlte eine umfassende und einheitliche Übersicht über den Immobilienbestand.

Übersicht Immobilienportfolio Münsingen	Anzahl	wo dokumentiert
gemeindeeigene Gebäude	106	Gebäudeliste
gemeindeeigene unbebaute Parzellen	72	Parzellenliste
Parzellen/Objekte mit Gemeinde als Baurechtsgeberin	14	Liste Verträge
Parzellen/Objekte mit Gemeinde als Baurechtsnehmerin	2	Liste Verträge
Parzellen/Objekte mit Dienstbarkeiten Zivilschutzanlagen	6	Liste Verträge
Parzellen/Objekte mit sonstigen Verträgen	5	Liste Verträge
durch Gemeinde gemietete Objekte / Anlagen (ohne PP/Plätze/Strassen/Velounterstände)	1	Liste Verträge
Parzellen mit vertraglich gesichertem Kaufrecht der Gemeinde	3	Liste Verträge
Gewässerparzellen (nicht Bestandteil der Immobilienstrategie)		Liste Gewässerparzellen
Strassenparzellen (nicht Bestandteil der Immobilienstrategie)		PMS

Tabelle 1: Übersicht Immobilienportfolio Gemeinde Münsingen (Stand: Juli 2024)

Bei einigen gemeindeeigenen Gebäuden besteht kurzfristiger Handlungsbedarf (z.B. Sanierungen). Daneben stellt sich die Frage der mittel- bis längerfristigen Strategie in Bezug auf das gesamte Immobilienportfolio der Gemeinde. Wie soll mit den gemeindeeigenen Immobilien zukünftig umgegangen werden? Welche Objekte sollen für Gemeindezwecke bzw. kommende Generationen erhalten werden? Wo ist an eine Abgabe im

Baurecht oder einen Verkauf zu denken? Wo sind möglicherweise strategische Landerwerbe sinnvoll? Müssen neue Bedürfnisse befriedigt werden?

Im Aufgaben- und Finanzplan 2021 – 2026 hielt der Gemeinderat fest, dass eine Liegenschaftsstrategie zu erarbeiten ist. Auch das Parlament hat diese Massnahme gefordert. Mit dem Projekt «Immobilienstrategie Münsingen» wird diese Massnahme nun umgesetzt.

Ziel des Projektes ist es, eine Gesamtübersicht über den Immobilienbesitz zu erhalten, und strategische Vorschläge zu erarbeiten, wie welche Immobilien für eine positive Entwicklung der Gemeinde genutzt werden können. Eine nachvollziehbare Grundlage sowie wirkungsvolle Instrumente und Arbeitshilfen sollen die Arbeitsabläufe der Verwaltung optimieren und somit die Wirtschaftlichkeit erhöhen.

1.2 Ziel und Zweck der Immobilienstrategie

Die Immobilienstrategie Münsingen soll:

- eine **Übersicht** über den Bestand und eine **Gesamtstrategie** für die mittel- und langfristige Entwicklung der gemeindeeigenen Immobilien aufzeigen, welche die strategische Grundlage bildet, um eine langfristig wünschbare Gemeindeentwicklung mit den gemeindeeigenen Immobilien unterstützen zu können.
- **Transparenz und Nachvollziehbarkeit** in den Entscheidungsprozessen schaffen (Aufgrund welcher Kriterien wird eine Immobilie gekauft oder verkauft? etc.) und somit Ad-hoc-Entscheidungen vermeiden helfen.
Die Strategie soll für den Gemeinderat eine Entscheidungsgrundlage sein, welche breit abgestützt ist und politisch (Kommissionen/Parlament/Parteien/Bevölkerung) auf Akzeptanz stösst.
- **Kontinuität und Konstanz** sicherstellen.
Die Strategie soll unabhängig von personellen Wechseln auf der Verwaltungs- oder politischen Ebene angewendet und umgesetzt werden können.
- die **Wirtschaftlichkeit des Ressourceneinsatzes** erhöhen durch
 - eine bessere Abstimmung der räumlichen Infrastruktur mit den gemeindeeigenen Aufgaben und Zielen
 - geklärte Prozesse, Schnittstellen und geeignete Arbeitshilfsmittel, welche die Verwaltung in ihren Aufgaben unterstützen und entlasten und eine effizientere Bewirtschaftung ermöglichen
 - Kennen und Bereitstellen der erforderlichen personellen und finanziellen Ressourcen
- als **Entscheidungsgrundlage** für die langfristige Investitionsplanung dienen.

Die Immobilienstrategie soll für einen Zeitraum von ca. 10-15 Jahren erstellt und bei Bedarf periodisch aktualisiert werden. Die Strategie ist eine wesentliche Grundlage für die Aufgaben- und Finanzplanung der Gemeinde.

Hinsichtlich der Umsetzung sind die Ressourcen der Gemeinde (Verwaltung, Politik, Finanzen) zu berücksichtigen und taugliche Strukturen zu schaffen (Organisation, Zuständigkeiten, Prozesse).

1.3 Inhalt und Abgrenzung der Immobilienstrategie

Folgende Immobilien sind Bestandteil der Immobilienstrategie Münsingen:

- sämtliche gemeindeeigenen Gebäude im Finanz- und Verwaltungsvermögen
- Liegenschaften im Baurecht (Gemeinde als Baurechtsnehmerin oder Baurechtsgeberin) oder mit weiteren Verträgen
- unbebaute gemeindeeigene Parzellen im Baugebiet (Landreserven)
- gemeindeeigene Parzellen im Nichtbaugebiet (Waldparzellen, Landwirtschaftsparzellen, Naturschutzgebiete)

Die folgenden Parzellen sind nicht Bestandteil der Immobilienstrategie Münsingen:

- Strassenparzellen
- Gewässerparzellen
- Parzellen und Anlagen im Eigentum der InfraWerkeMünsingen (IWM)

1.4 Ablauf der Immobilienstrategie

Die Erarbeitung der Immobilienstrategie Münsingen erfolgte in 5 Phasen:

In der **Phase 1** wurden zunächst die Grundlagen aufgearbeitet, die Rahmenbedingungen zusammengestellt sowie Ziele und Kriterien für die Strategie definiert. Insbesondere die Gebäude- und Parzellenliste mit allen relevanten Angaben zu den gemeindeeigenen Immobilien nehmen unter den Grundlagen eine Schlüsselstellung für die Erarbeitung der Immobilienstrategie sowie für die laufende Bewirtschaftung ein. (Schaffen einer Gesamtübersicht, welche gemeindeeigenen Liegenschaften im Finanz- und Verwaltungsvermögen vorhanden sind, unter Einbezug der Liegenschaften im Baurecht, der unbebauten Landreserven, Waldparzellen etc.).

In der **Phase 2** wurde der Immobilienbestand und -bedarf analysiert. Dazu erfolgte eine Einteilung der gemeindeeigenen Objekte in Bezug auf ihre Nutzung in Gebäudegruppen, die jeweils hinsichtlich des Bestands und Bedarfs untersucht wurden. Bezüglich des Bedarfs ist zu unterscheiden zwischen quantifizierbaren Angaben (z.B. Bedarf Schulliegenschaften, Zivilschutzanlagen) und einem Bedarf aus qualitativer Sicht bzw. aufgrund von Zielen der Gemeinde (z.B. Freizeitanlagen, Kultur). Analog zu den Objekten erfolgte in dieser Phase die Analyse der gemeindeeigenen Parzellen.

In der **Phase 3** wird die eigentliche Strategie für die einzelnen Gebäude- und Parzellengruppen und ggf. für ausgewählte Einzelobjekte erarbeitet. Die Strategie zeigt den Umgang mit den gemeindeeigenen Immobilien in den kommenden ca. 10-15 Jahren in den drei Haupt-Strategierichtungen «Halten», «Entwickeln» oder «Aufgeben» auf. Auch das Definieren von Qualitäts- und weiteren Standards ist Bestandteil dieser Phase.

Die **Phase 4** dient der Erarbeitung von Arbeitshilfen und Instrumenten als Grundlage für die Umsetzung und Bewirtschaftung der Immobilienstrategie, beispielsweise von Gebäudedatenblättern und Massnahmenblättern inkl. Priorisierung. Zudem ist zu prüfen, ob auf rechtlicher Ebene wirkungsvolle Grundlagen zur Umsetzung der Immobilienstrategie vorhanden sind (beispielsweise Richtlinie Vermietung/Verpachtung, Vertragsvorlagen, Immobilienreglement und entsprechende Verordnungen). Sofern notwendig werden diese Grundlagen ebenfalls in der Phase 4 erarbeitet. Die Implementierung in die Abläufe der Verwaltung stellt sicher, dass die Instrumente und Arbeitshilfen alltagstauglich sind. Durch die Verankerung im (jährlichen) politischen Prozess (Strategie, Budgetprozess etc.) wird erreicht, dass die Immobilienstrategie vom Papier in ein «gelebtes» strategisches Entscheidungsinstrument übergeht. Weiterhin erfolgt in dieser Phase die Dokumentation der Immobilienstrategie und des Prozesses ihrer Erarbeitung in Form des Schlussberichts.

In der **Phase 5** erfolgen anschliessend die Kommunikation und Umsetzung der Immobilienstrategie.

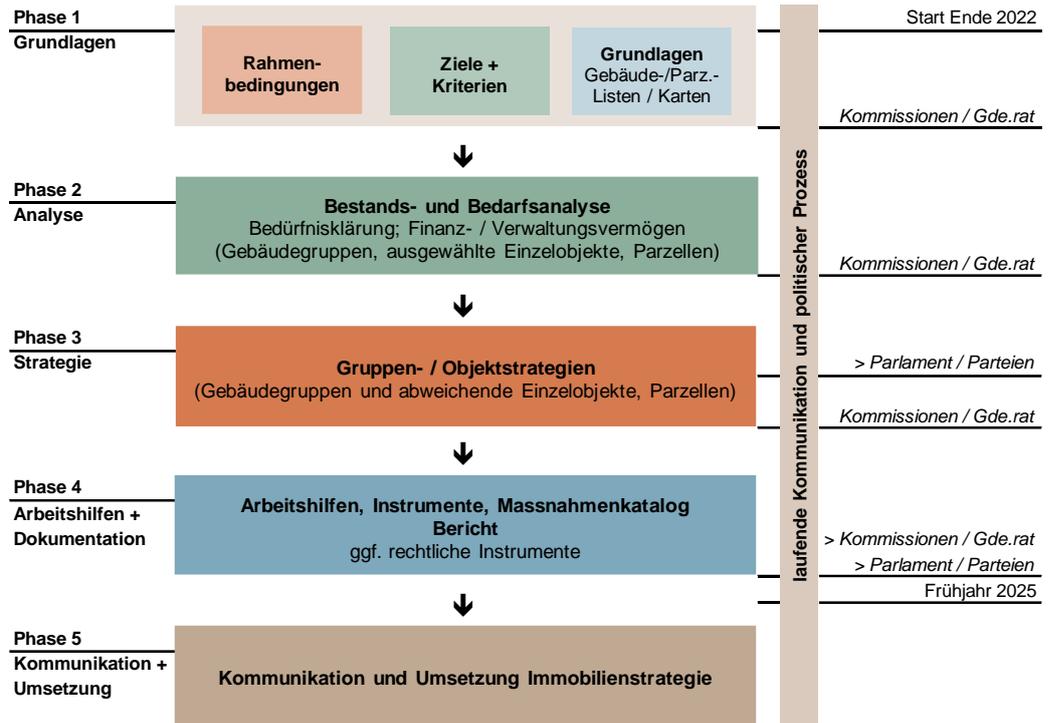


Abbildung 1: Ablauf Immobilienstrategie Münsingen

1.5 Projektorganisation

Die Erarbeitung der Immobilienstrategie Münsingen erfolgt unter Federführung der externen Projektleitung durch die Projektgruppe, in der sowohl der Gemeinderat als auch die Verwaltung vertreten sind (operative Ebene). Auf der strategischen Ebene liegen die Entscheide beim Gemeinderat, unter Einbezug der Umwelt- und Liegenschaftskommission (ULK) sowie für spezifische Themenbereiche der Planungskommission (PK), insb. betreffend Baulandreserven.

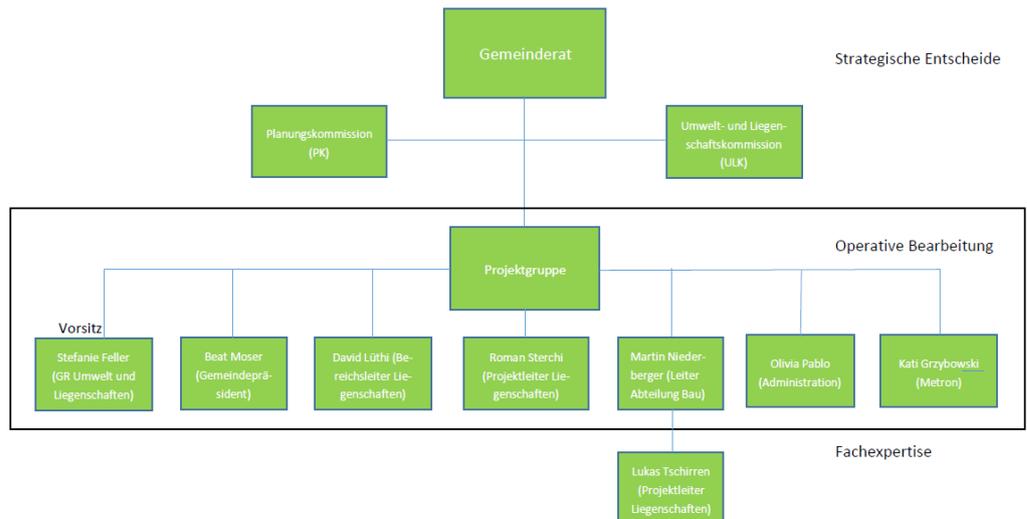


Abbildung 2: Projektorganisation Immobilienstrategie Münsingen

2 Rahmenbedingungen

2.1 Übersicht Grundlagen

Was	Stand / Zeithorizont	Einfluss auf Immobilienstrategie
Leitbild Gemeinde Münsingen	2014	diverse Bezüge und relevante Punkte (z.B. bzgl. Werterhaltung der öffentlichen Infrastruktur, Energie, Verdichtung, nachhaltige Entwicklung)
Aufgaben- und Finanzplan Gemeinde Münsingen	2023 bis 2028	diverse Bezüge und relevante Punkte; Projekt Erstellung Immobilienstrategie festgehalten; Ziele betreffend Verwaltungs- und Werkhofstandorte etc.
Leitbild Energie	2022	Energiepolitik, nachhaltige Entwicklung; Münsingen als Energiestadt Gold
Machbarkeitsstudie Solardächer	10.01.2012	Untersuchung von gemeindeeigenen Gebäuden hinsichtlich Eignung für Solardächer
Ortsplanungsrevision 2030	15.05.2022 - Volksabstimmung zur Grundordnung (Baureglement und Zonenpläne); Genehmigung durch Kanton ca. Ende 2022	Zusammenführung der drei Ortsplanungen nach Fusion von Münsingen mit Trimstein (01.01.2013) und Tägertschi (01.01.2017)
Richtpläne Energie / Landschaft / Mobilität	10.06.2022 - Genehmigung durch Amt für Gemeinden und Raumordnung des Kantons Bern	Grundlage
Münsingen 2030 Teilbericht Sozioökonomie (INFRAS)	09.01.2019	Strategische Grundlage für Ortsplanungsrevision; Bevölkerungsentwicklung und Nutzergruppen
Objektliste GVB, Gemeinde Münsingen	2022	Grundlage; Liste gemeindeeigener Objekte, Angaben lückenhaft
Übersicht Parzellen	ohne Datum	Grundlage; Liste gemeindeeigener Parzellen, Angaben lückenhaft
Liste mit schützens- und erhaltenswerten Objekten (Bauinventar)	16.05.2022	Grundlage Denkmalschutz
Übersicht vermietete Wohnungen / Mietspiegel	Mai 2024	Zusammenstellung von der Gemeinde vermieteten Wohnungen
Zustandserfassung Gebäude (Drees & Sommer)	08.07.2021	Grundlage
Weisung Gebäude- und Materialstandard	01.10.2024	kommunale Grundlage für Beschaffungen und Gebäudestandard
Weisung Pflanzland	01.11.2023	kommunale Grundlage für Bewirtschafter*innen Pflanzgärten
Leitbild Umwelt- und Naturschutz	2023	<i>in Erarbeitung</i>
div. Areal- und Immobilienentwicklungsprojekte von Privaten und Gemeinde in Münsingen	laufend	Einfluss ist fallweise im Verlauf des Projektes zu prüfen

2.2 Einbettung der Immobilienstrategie

Die Immobilienstrategie Münsingen ist eng in weitere laufende Vorhaben der Gemeinde Münsingen bzw. weiterer Stakeholder eingebettet und mit diesen verknüpft. Die Immobilienstrategie gilt dabei als übergeordnete Gesamtstrategie. Die strategische Schulraumplanung, die strategische Planung der Sport- und Freizeitanlagen sowie die Erhaltungsplanung der Gemeindeliegenschaften sind Teilprojekte, die separat ausgelöst und bearbeitet werden.



Abbildung 3: Projektstruktur Immobilienstrategie, Aufstellung der Gemeinde, Stand: 07.02.2022

Die verschiedenen Planungen der Gemeinde Münsingen laufen teilweise parallel zueinander und haben Schnittstellen sowie Abhängigkeiten voneinander.

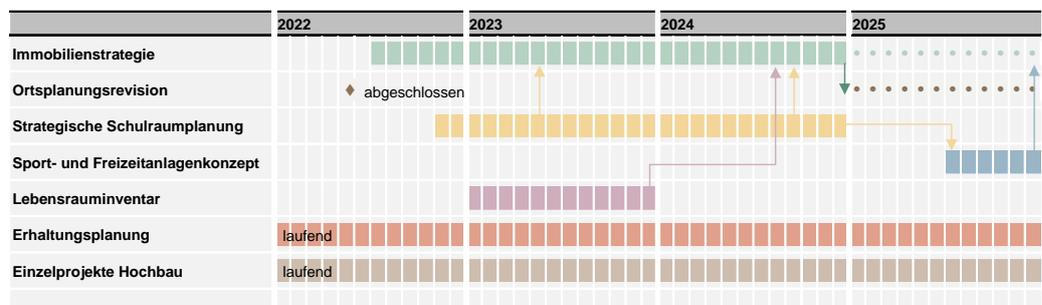


Abbildung 4: Planungen Gemeinde Münsingen im zeitlichen Ablauf, Abhängigkeiten

Die **Ortsplanungsrevision** wurde an der Gemeindeabstimmung vom 15. Mai 2022 vom Volk angenommen. Die Genehmigung durch den Kanton erfolgte am 31. Oktober 2023. Aus der Immobilienstrategie könnten sich Erkenntnisse für zukünftigen Anpassungsbedarf ergeben.

Die **Schulraumplanung** wurde Ende 2022 gestartet und ■ fertiggestellt. Sie berücksichtigt die organisatorischen/pädagogischen Ziele der Bildungsstrategie und ist eine strategische Grundlage für den Umgang mit den Schulliegenschaften im Rahmen der Immobilienstrategie. Eine enge gegenseitige Abstimmung zwischen der Schulraumplanung und der Immobilienstrategie ist aufgrund der direkten Schnittstellen auch zukünftig notwendig.

Das **Sport- und Freizeitanlagenkonzept** soll im Anschluss an die Schulraumplanung und Immobilienstrategie, ca. ab Mitte 2025 erarbeitet werden. In Bezug auf die entsprechenden Gebäude und Parzellen bestehen Abhängigkeiten und Schnittstellen zur Immobilienstrategie, die auch hier eine enge Abstimmung erfordern.

Das **Lebensrauminventar** legt die Rahmenbedingungen für Funktion, Bewirtschaftung und Qualitäten der Grünflächen fest. Es wird 2024/2025 erarbeitet. Direkte Abhängigkeiten zur Immobilienstrategie bestehen nicht.

Die **Erhaltungsplanung Gemeindeliegenschaften** ist eine Daueraufgabe. Grundlagen dafür sind die Projektliste, die Zustandsanalysen der Gebäude sowie die jährliche Finanzplanung.

2.3 Gesamtübersicht Immobilien / Gebäude- und Parzellenliste

Die Gebäude- und Parzellenliste enthält alle relevanten Angaben zu den ca. 100 gemeindeeigenen Objekten, den ca. 70 gemeindeeigenen unbebauten Parzellen sowie den ca. 30 Parzellen mit Baurechts- oder anderen Verträgen. Die Liste bildet die Grundlage für alle weiteren strategischen Überlegungen.

Wo nicht anders vermerkt, beziehen sich die Angaben im Kapitel 4 Bestands- und Bedarfsanalyse auf den Stand der Gebäude- und Parzellenliste vom Juli 2024.

3 Ziele und Kriterien

3.1 Ziele der Immobilienstrategie

Das Zielbild für die Immobilienstrategie Münsingen leitet sich ab aus den drei Nachhaltigkeitsdimensionen, wie sie u.a. auch der Bundesrat zur Beurteilung von Strategien und Projekten anwendet.

Die Immobilienstrategie Münsingen soll sich sowohl auf die Wirtschaft, die Umwelt und die Gesellschaft insgesamt nachhaltig auswirken und die verschiedenen Interessensgruppen – also die Gemeinde als Eigentümerin der Immobilien, die Nutzenden sowie die Allgemeinheit (Bevölkerung) – ausgewogen berücksichtigen.

Ziele, die mit den einzelnen Gebäudegruppen bzw. mit einzelnen Objekten erreicht werden sollen, sind:

- attraktiver Wohn-, Arbeits- und Lebensort (übergeordnete Zielstellung)
- wirtschaftliche Leistungsfähigkeit
- gesellschaftliche Solidarität
- ökologische Optimierung

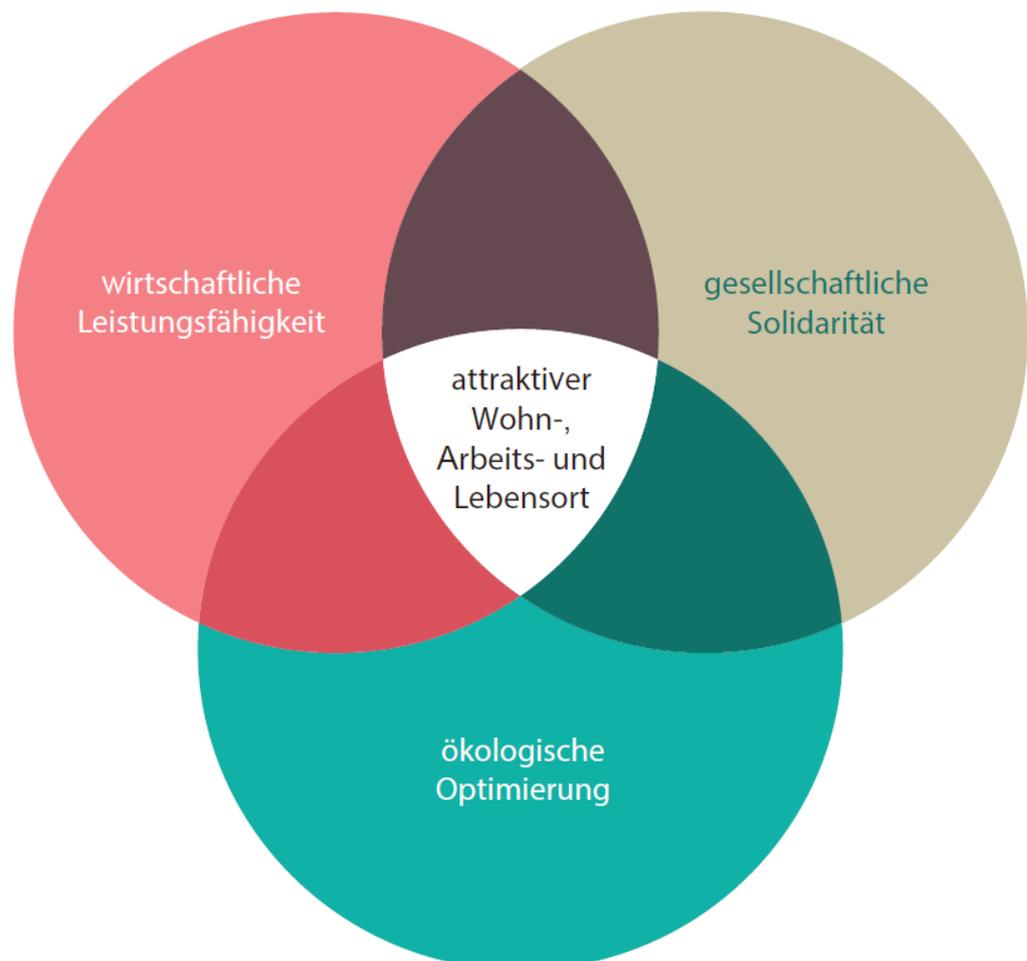


Abbildung 5: Zielbild Immobilienstrategie Münsingen

3.2 Leitsätze für die strategische und operative Umsetzung der Immobilienstrategie

1.

Die Gemeinde Münsingen bewirtschaftet und entwickelt ihr Immobilienportfolio aktiv und systematisch. Sie orientiert sich dabei an den Zielsetzungen der Nachhaltigkeit (Gesellschaft, Ökologie, Wirtschaft).

2.

Die Gemeinde nimmt ihre Verantwortung wahr und entwickelt sich zukunftsgerichtet, indem die unterschiedlichen Interessensgruppen (Gemeinde, Allgemeinheit, Nutzende) berücksichtigt und Synergien genutzt werden.

3.

In Bezug auf Bauten und Anlagen mit kommunaler Funktion nimmt die Gemeinde Münsingen eine Vorbildfunktion ein. Sie dienen dem Zweck der öffentlichen Aufgabenerfüllung sowie der Erreichung der übergeordneten Gemeindeziele.

4.

Die weiteren gemeindeeigenen Bauten sowie die unbebauten Parzellen in Gemeindeeigentum dienen der Sicherung der langfristigen Handlungs- und Entwicklungsfähigkeit der Gemeinde in Bezug auf ihre übergeordneten Ziele.

5.

Die Gemeinde setzt sich für die Erstellung und Erhaltung von Wohn- und Gewerberäumen ein, indem sie Gebäude oder Parzellen entwickelt und betreffend Nutzung in verschiedener Hinsicht optimiert.

3.3 Kriterienliste

Die übergeordneten Ziele der Immobilienstrategie (siehe Kap. 3.1) sind jeweils mit drei Kriterien hinterlegt, welche in ausgewogenem Masse die drei Nachhaltigkeitsdimensionen sowie die unterschiedlichen Interessensgruppen berücksichtigen. Die Kriterienliste dient als Grundlage für die Erarbeitung der Strategie.

Ziel	Kriterien	Nachhaltigkeitsdimensionen			Interessensgruppen		
		Wirtschaft	Gesellschaft	Umwelt	Gemeinde (Eigentümerin)	Nutzende	Bevölkerung/ Allgemeinheit
wirtschaftliche Leistungsfähigkeit	sinnvolle Lebenszykluskosten	X			X	X	X
	Flexibilität und Anpassbarkeit	X		x	X	X	
	effiziente Nutzung	X		x	X	X	
gesellschaftliche Solidarität	lokale Identität		X		X	X	X
	Raum für Begegnung und Zusammenleben		X			X	X
	qualitätsvolle Orts- und Quartierentwicklung		X	x	X		X
ökologische Optimierung	energetische Aufwertung, Vermeidung CO ₂ -Emissionen	x		X	X	X	X
	Anpassung an Klimawandel und Erhalt der Biodiversität	x	x	X	X	X	X
	massvoller Ressourceneinsatz / hohe Nutzungsdichte	x	x	X	X		X

Tabelle 2: Kriterienliste Immobilienstrategie

Die Leitsätze und Kriterien wurden vom Gemeinderat am 06.09.2023 genehmigt.

4 Bestands- und Bedarfsanalyse

4.1 Auswertung Gebäudeliste

4.1.1 Übersicht Gebäudeliste / Gesamtzahl Objekte

Auf dem aktuellen Stand der Gebäude- und Parzellenliste sind insgesamt 106 gemeindeeigene Objekte aufgeführt. Darunter ist nur ein Objekt, das sich ausserhalb des Gemeindegebiets befindet.

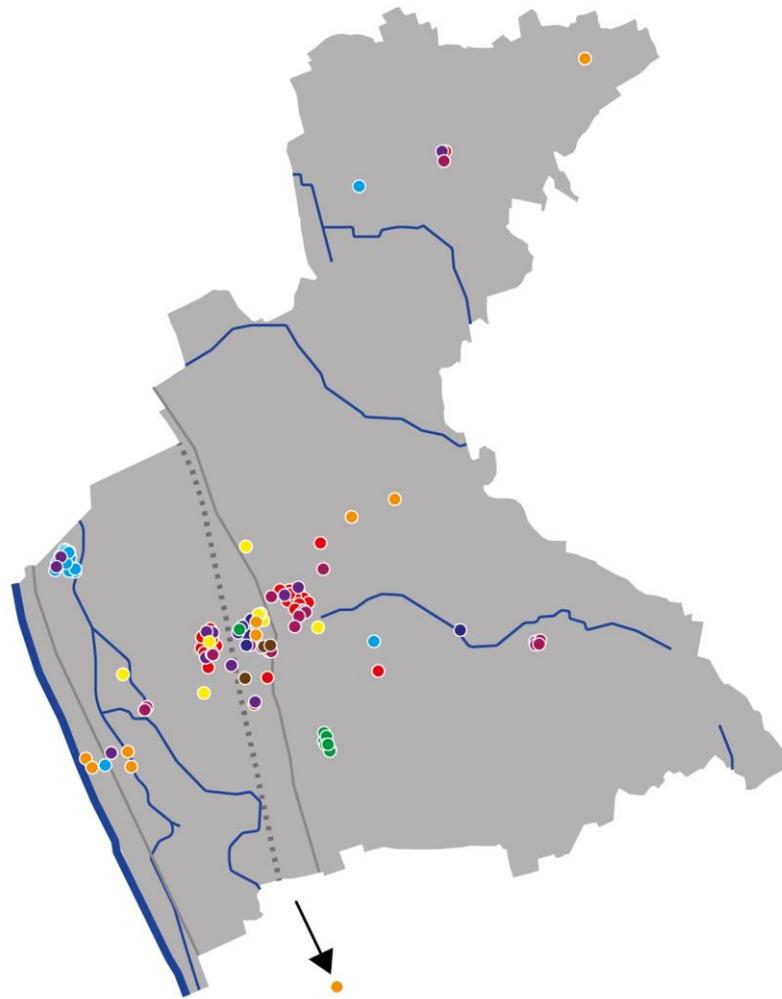
Im Anhangbericht zur Immobilienstrategien sind die gemeindeeigenen Objekte mit den entsprechenden Parzellen auf einer Karte verortet. Zudem erfolgt nach Abschluss der Immobilienstrategie eine Überführung in das GIS-System.

4.1.2 Gebäudegruppen

Die Objekte aus der Gebäudeliste wurden im Rahmen der Immobilienstrategie in 9 Gebäudegruppen unterteilt, die sich primär nach der Nutzung der Objekte richten. Die Einteilung erlaubt eine bessere Handhabbarkeit, eine Priorisierung und eine Strategieerarbeitung auf Gebäudegruppenebene. Die Definition der Gebäudegruppen orientiert sich einerseits an den Funktionsgruppen nach HRM2, nimmt aber – wo sinnvoll – Zusammenfassungen oder Unterteilungen vor.

Nr.	Gebäudegruppe	Bemerkungen
01	Verwaltung	Verwaltungsliegenschaften
02	Schulanlagen und Tagesstätten	KiTa, Kindergärten, Schulliegenschaften
03	Sport- und Freizeitanlagen	inkl. Schiessanlagen, Ferienheim
04	Bevölkerungsschutz	Zivilschutzanlagen und Feuerwehr
05	Werkhöfe	
06	Kultur und Gastronomie	
07	Ver- und Entsorgung	Abwasserentsorgung (ARA) und Sammelstellen
08	Wohnen und Gewerbe	Wohnhäuser, Dienstleistungsgebäude
09	Einstellhallen und Lager	

Tabelle 3: Übersicht Gebäudegruppen



- | | | |
|------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| ■ 01 Verwaltung | ■ 04 Bevölkerungsschutz | ■ 07 Ver- und Entsorgung |
| ■ 02 Schulanlagen und Tagesstätten | ■ 05 Werkhöfe | ■ 08 Wohnen und Gewerbe |
| ■ 03 Sport- und Freizeitanlagen | ■ 06 Kultur und Gastronomie | ■ 09 Einstellhallen und Lager |

Abbildung 6: Verteilung der gemeindeeigenen Objekte (alle Gebäudegruppen)

4.1.3 Verteilung der Objekte auf Gebäudegruppen

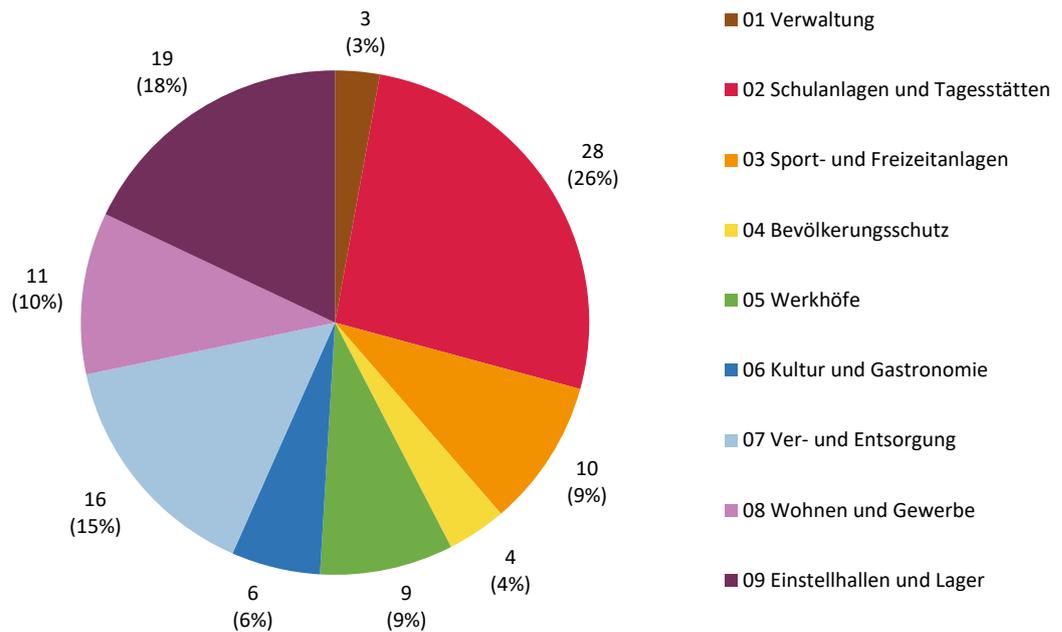


Abbildung 7: Verteilung der Objekte auf die Gebäudegruppen (Anzahl und Anteil in %)

Die gemäss ihrer Objektzahl grösste Gebäudegruppe ist die Gruppe 02 Schulanlagen und Tagesstätten.

Neben der Hauptfunktion wurde 27 Objekten auch eine Nebenfunktion zugeordnet (z.B. Wohnung in einem Schulhaus).

4.1.4 Gebäudewerte

Die Gebäudewerte geben Aufschluss über den Wert des gemeindeeigenen Immobilienportfolios. Sie dienen beispielsweise der Bestimmung der Gebäudeversicherungsprämien sowie der Höhe von Unterhaltsbudgets.

Neuwert

Der Neuwert entspricht den heutigen Kosten für die Erstellung eines Gebäudes gleicher Art, gleicher Grösse und gleichen Ausbaus am gleichen Standort. Er wird festgelegt durch die Gebäudeversicherung (GVB).

Ein Neuwert liegt mit Ausnahme von sechs Gebäuden überall vor, wobei davon vier Gebäude über andere Objekte gebäudeversichert sind. Ein Objekt kann nicht versichert werden (unterirdische Sammelstelle) und verfügt deshalb über keine Neuwertangabe. Bei einem Objekt (Scheibenstand Trimstein) ist der Neuwert unbekannt.

Die Neuwerte liegen zwischen 9'900 CHF (Schopf) und 13.0 Mio CHF (Schulhaus Rebacker).

Der Neuwert aller gemeindeeigenen Gebäude beträgt gesamthaft 214.1 Mio. CHF.

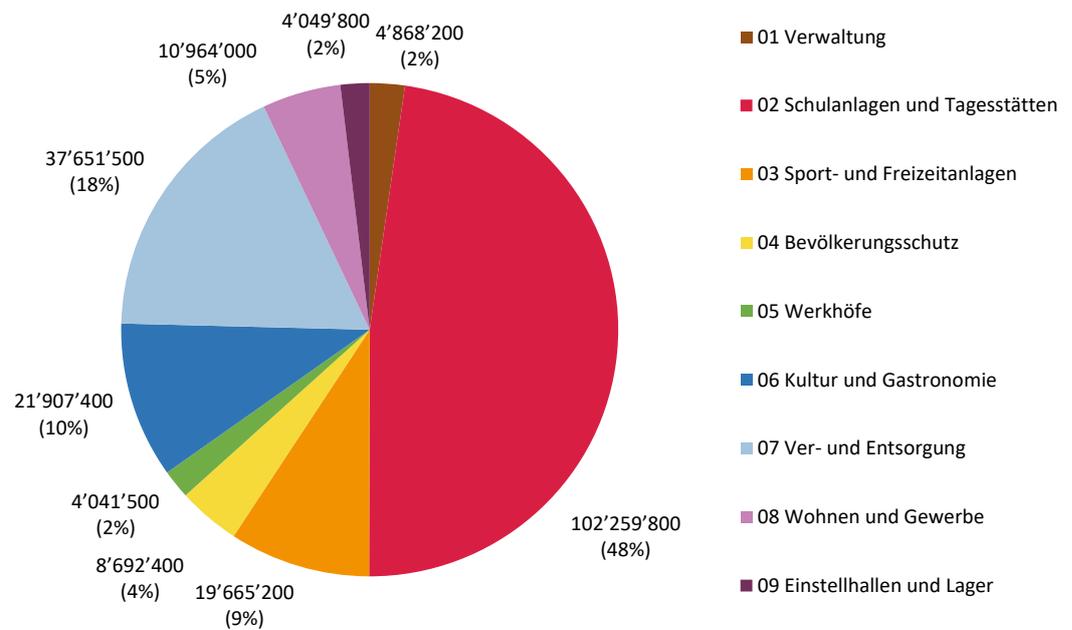


Abbildung 8: Total Neuwerte pro Gebäudegruppe (in CHF und %)

Zeitwert

Der Zeitwert entspricht dem Neuwert abzüglich der Wertminderung, die infolge Alter, Abnutzung, Witterungseinflüsse, Bauschäden, Baumängel oder durch andere Gründe eingetreten ist. Eine Schätzung des Zeitwertes liegt für die gemeindeeigenen Objekte in Münsingen nicht vor und wird für das Verwaltungsvermögen auch nicht als Mehrwert angesehen.

aufgestauter Unterhalt

Einen Anhaltspunkt für den Zustand der Gebäude bietet die Höhe des aufgestauten Unterhalts – dieser wurde auf Basis von Gebäudezustandsanalysen für rund die Hälfte der Objekte abgeschätzt. Die Gesamthöhe des aufgestauten Unterhalts wird rund 5 Mio. CHF beziffert.

Die Angaben zum aufgestauten Unterhalt zeigen auch auf, inwieweit die Massnahmen zum Werterhalt in der Vergangenheit ausreichend waren. Der aufgestaute Unterhalt macht jedoch keine Aussagen über notwendige Investitionen im Zusammenhang mit einer zeitgemässen Nutzung und Bewirtschaftung (Modernisierungen, energetische Anpassungen etc.).

Nahezu die Hälfte des gesamten ausgewiesenen aufgestauten Unterhalts entfällt auf die Gebäudegruppe 02 Schulanlagen und Tagesstätten. Dieser Anteil korrespondiert mit dem Neuwert dieser Gebäudegruppe. Einen im Vergleich zum Neuwert grossen aufgestauten Unterhalt verzeichnen die Gebäudegruppen 01 Verwaltung und 05 Werkhöfe. Einen im Vergleich zum Neuwert sehr kleinen aufgestauten Unterhalt hat die Gebäudegruppe 07 Ver- und Entsorgung.

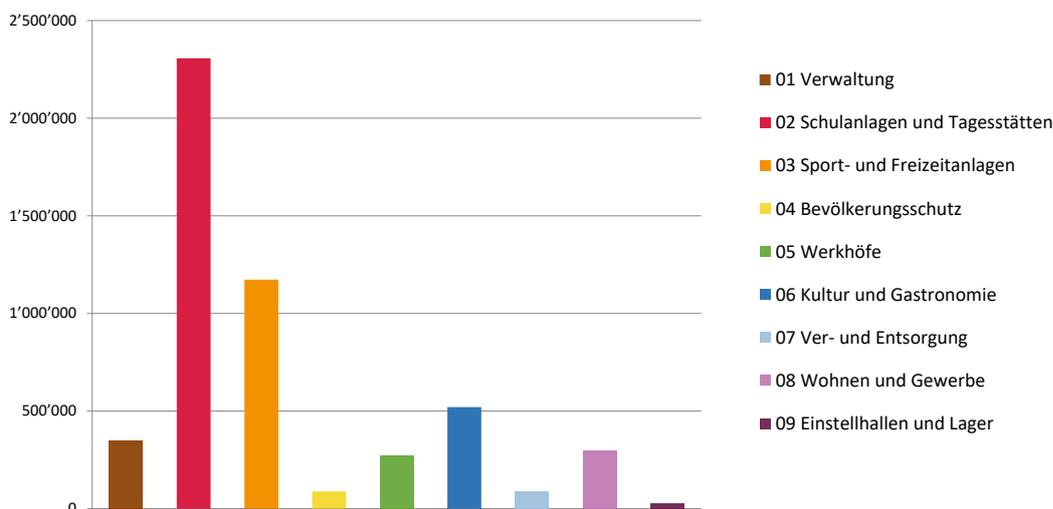


Abbildung 9: aufgestauter Unterhalt pro Gebäudegruppe (in CHF) gemäss Zustandsanalysen

4.1.5 Gebäudeunterhalt

Als theoretischer Richtwert für den Unterhalt der Liegenschaften (Werterhalt) kann gemäss SIA pro Jahr 1.4% vom Neuwert angenommen werden, aufgeteilt in 1% laufender Werterhalt (laufender Werterhalt) und 0.4% Investition (aperiodischer Werterhalt).

Es wird von folgender Definition ausgegangen:

Werterhaltung umfasst alle grossen und kleinen Massnahmen, welche die Restlebensdauer der einzelnen Teile oder Gebäude wieder verlängern, z.B. Ersatz eines Leuchtkörpers, Ersatz von Fenstern, Malerarbeiten, Sanierungen etc. Grössere, umfangreichere Werterhaltungsmassnahmen werden über die Investitionsrechnung finanziert und anschliessend abgeschrieben.

Betriebskosten: Nicht in die Kategorie Werterhaltung gehören Serviceverträge oder zum Beispiel die Dachkontrollen, die Reinigung von Ablaufschächten, Boilerentkalkungen, Elektrokontrollen, Revisionen Feuerlöscher, Inspektionen von Spielgeräten usw. – diese gehören zum Betrieb, obwohl sie eine positive Wirkung auf die Restlebensdauer haben.

Wertvermehrung: Sind Investitionen wertvermehrend (z.B. Erweiterungen, Schaffung von Mehrnutzen) gehören nicht zur Werterhaltung.

Im Rahmen der Immobilienstrategie hat der Gemeinderat Münsingen als zukünftigen Zielwert für **Werterhaltung** von 1.4 % des Neuwertes festgelegt. Ca. 0.7 % wird im jeweils jährlichen Budget (1.498 Mio. CHF inkl. ARA; Erfolgsrechnung) und der Rest im mehrjährigen Durchschnitt via Investitionsrechnung eingesetzt werden. Damit kann der Gebäudewert nachhaltig erhalten werden. Dabei erfolgt eine Gesamtbetrachtung von Investitionen und Erfolgsrechnung (Budget) über einen längeren Zeitraum. In der jährlichen Betrachtung sind Schwankungen unvermeidbar. An den Objekten werden die notwendigen Massnahmen zeitlich sinnvoll gestaffelt. Die Zahlen werden insbesondere für die Budgetierung benötigt. Auf das Gesamtportfolio der gemeindeeigenen Gebäude gerechnet würde dies durchschnittliche jährliche Investitionen in Höhe von rund 3.00 Mio. CHF bedeuten.

Rückblick auf die letzten Jahre

Die tatsächlichen Werterhaltungskosten (baulicher Werterhalt, ohne laufende Unterhaltskosten wie Dachkontrollen, Boilerentkalkungen, Servicearbeiten und ohne wertvermehrende Massnahmen) beliefen sich im Durchschnitt der Jahre 2016–2023 (8 Jahre) auf 2.09 Mio. CHF pro Jahr und liegen somit deutlich unter dem beschlossenen Zielwert.

In Bezug auf die Vermögensart sind Abweichungen festzustellen: In das Verwaltungsvermögen wurde im Schnitt der letzten 8 Jahre ein wesentlich höherer Anteil als in das Finanzvermögen investiert.

Separat analysiert wurde innerhalb des Verwaltungsvermögens die Unterhaltskosten für die Schulliegenschaften (Gebäudegruppe 02) – hier zeigen sich deutlich unterdurchschnittliche Investitionen gegenüber dem gesamten Verwaltungsvermögen in den letzten 8 Jahren.

	jährliche Werterhaltungskosten ¹ (Ø 2016-2023; in CHF)	Neuwerte (in CHF)	Anteil Werterhalt an Neuwert (in %)
Gebäude im Verwaltungsvermögen			
Total Verwaltungsvermögen	2'022'785	200'886'200	1.01
davon Schulliegenschaften	821'690	99'931'200	0.82
Gebäude im Finanzvermögen			
Total Finanzvermögen	71'388	15'193'600	0.47
Total	2'094'173	216'079'800	0.97

Tabelle 4: Übersicht Werterhaltungskosten
2016-2023

Es kann festgehalten werden, dass die gemeindeeigenen Liegenschaften intensiv genutzt und durch die Hauswartungen ebenfalls intensiv gepflegt werden. In den letzten Jahren wurde jedoch durchweg zu wenig in die Liegenschaften investiert; der vom Gemeinderat beschlossene Richtwert für die Werterhaltung der Gemeindeliegenschaften von 1.4% des Neuwertes (0.7 % im Rahmen der Budgetierung (Erfolgsrechnung) und 0.7 % im Rahmen der Finanzplanung (Investitionsrechnung) im mehrjährigen Durchschnitt) wurde in den letzten 8 Jahren einzig im Jahr 2022 erreicht und beträgt im Durchschnitt lediglich 0.97 % des Neuwertes. Die Zustandsanalyse der Gebäude zeigt den aufgestauten Unterhalt auf.

Der Gemeinderat setzt den Wert für den Unterhalt der Gemeindeliegenschaften im Rahmen des Aufgaben- und Finanzplans jährlich fest. In den letzten Jahren lag dieser Wert über das ordentliche Budget immer bei 0.7 %. In diesem Prozentsatz sind der jährlich wiederkehrende Unterhalt (Schachtreinigungen, Elektrokontrollen, Dachkontrollen, Serviceverträge usw.) sowie die Werterhaltung und Erneuerung enthalten.

Eine Auswertung der letzten 8 Jahre (2016 – 2023) hat ergeben, dass dieser Zielwert in keinem Jahr erreicht wurde. Aufgrund von Budgetkürzungen liegt der Durchschnittswert bei lediglich 0.49 %.

¹ baulicher Werterhalt; ohne laufende Unterhaltskosten (wie Dachkontrollen, Boilerentkalkungen, Servicearbeiten) und ohne wertvermehrende Massnahmen

4.1.6 Verteilung der Objekte nach Finanz- und Verwaltungsvermögen

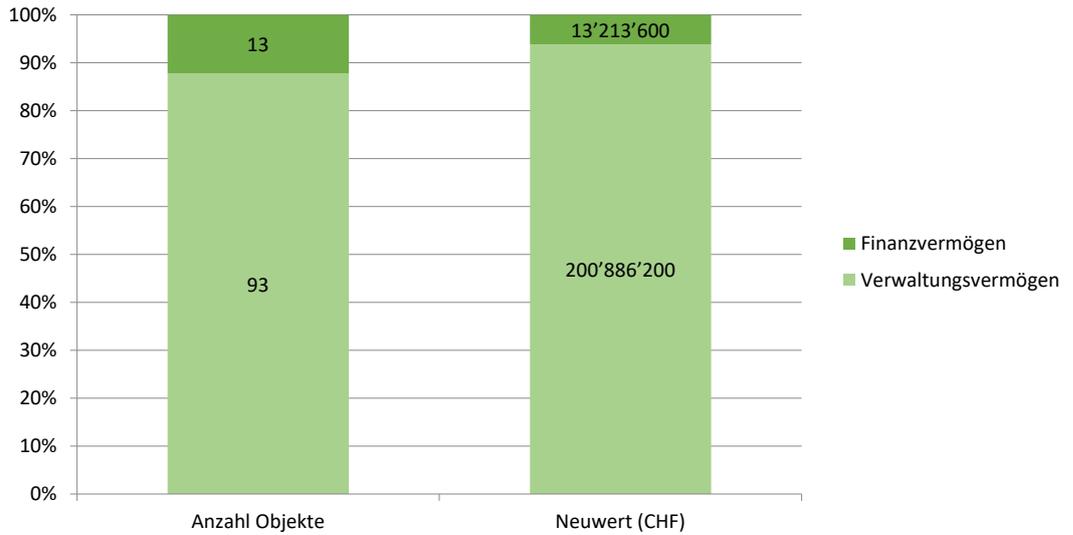


Abbildung 10: prozentuale Verteilung der Objekte nach Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen

Rund 88% der gemeindeeigenen Objekte sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Bezogen auf den Neuwert beträgt der Anteil am Verwaltungsvermögen sogar 94%.

Die Einordnung der Objekte ins Finanz- bzw. Verwaltungsvermögen ist nicht in allen Fällen korrekt und muss im Zuge der Immobilienstrategie überprüft und korrigiert werden.

4.1.7 Lage der Objekte / Verteilung auf Ortsteile bzw. Gemeinden

Rund 90% der gemeindeeigenen Objekte befinden sich direkt in Münsingen. Die restlichen Objekte verteilen sich auf die Ortsteile Tägertschi und Trimstein, ein Objekt (Ferienheim Saanenmöser) liegt zudem ausserhalb des Gemeindegebiets.

Auch bezüglich der Neuwerte der Objekte zeigt sich eine klare Konzentration in Münsingen.

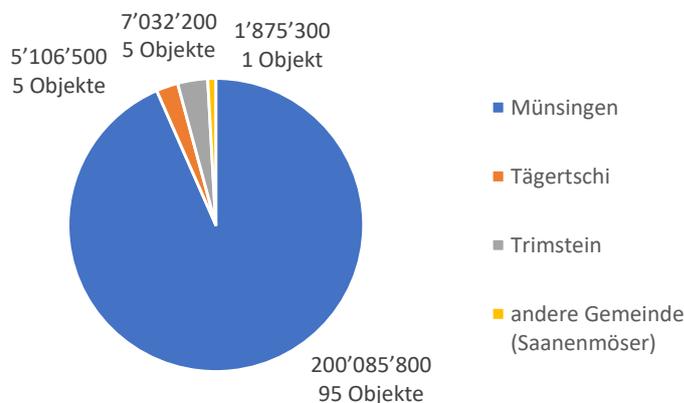


Abbildung 11: Verteilung der Objekte auf die Ortsteile (Neuwert in CHF)

4.1.8 Baudenkmäler

15 Objekte der Gebäudeliste sind auch im Bauinventar Münsingen verzeichnet:

- 7 Objekte als «schützenswert»
- 8 Objekten als «erhaltenswert».

Exkurs: Schutzobjekte

Das Bauinventar der Gemeinde Münsingen wurde durch die Denkmalpflege des Kantons Bern erstellt und weist die schützens- und erhaltenswerten Baudenkmäler aus. Es wurde 2023 aktualisiert und die Inventare von Münsingen, Trimstein und Tägertschi wurden zusammengeführt. Die Teilrevision ist mit Verfügung des Amtes für Kultur seit 14. April 2023 in Kraft.

Die Schutzkategorien sind im Baugesetz des Kantons Bern erläutert. Es wird auf die Artikel 10a und 10b BauG verwiesen, in denen die Baudenkmäler und ihre Begriffe aufgeführt sowie der Schutz und die Erhaltung erläutert werden.

4.1.9 Miet-/Pachtverträge

Für 37 Objekte der Gebäudeliste liegt nach heutigem Kenntnisstand ein Miet- bzw. Pachtvertrag vor.

In der Phase 4 der Immobilienstrategie werden weitere Arbeitshilfen bzgl. Miet- und Pachtverträgen erarbeitet (Kriterienliste etc.).

4.1.10 Heizungsart und Energiekennzahlen

Die Gemeinde Münsingen führt seit dem Jahr 2001 eine Energiebuchhaltung für die gemeindeeigenen Liegenschaften. In die Energiebuchhaltung aufgenommen wurden nur beheizte Gebäude, welche sich den Gebäudekategorien I-XII der EnDK abbilden lassen. Ziel war es, die Gebäude im Verwaltungsvermögen möglichst vollständig und die Gebäude im Finanzvermögen abzubilden, sofern sie durch die Gemeinde selbst genutzt werden. Gebäude im Besitz der Gemeinde, welche vollständig durch Dritte genutzt werden (z.B. Oele, EFH Sonnhaldeweg) wurden bewusst nicht in die Energiebuchhaltung aufgenommen (fehlender Handlungsspielraum).

Die Energiebuchhaltung der Gemeinde zeigt den Strom-, Wärme- und Wasserverbrauch sowie die Heizungsart der erfassten Liegenschaften auf. 45 Gebäude sind unbeheizt und werden deshalb in der Energiebuchhaltung nicht geführt.

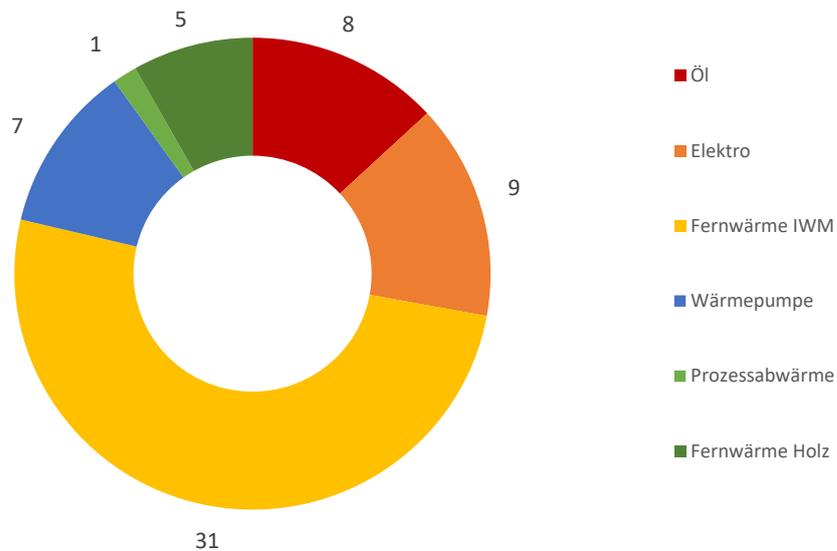


Abbildung 12: Verteilung nach Heizungsart (in Anzahl Objekte)

Von den 61 beheizten Gebäuden sind 7 mit Wärmepumpen, 5 mit Holz und eines mit Prozessabwärme geheizt (Faulturm ARA).

31 Gebäude werden durch den Wärmeverbund der IWM beheizt. Der Wärmemix besteht zur Zeit aus rund 42 % Gas-Direktverbrennung, 42 % Abwärme aus einem gasbetriebenen Blockheizkraftwerk und 15 % Abwärme der ARA (aufbereitet mittels Wärmepumpe). Es besteht die Absicht der IWM, diesen Wärmemix durch die vermehrte Nutzung von ARA-Abwärme deutlich ökologischer zu gestalten.

8 Gebäude werden mit Öl und 9 mit Elektrodirektheizungen beheizt. Die Gemeinde Münsingen hat sich im Rahmen des Leitbilds Energie zum Ziel gesetzt, bis 2030 alle Ölheizungen durch erneuerbare Energieträger oder durch Anschluss an den Wärmeverbund der IWM zu ersetzen. Für Elektrodirektheizungen besteht gemäss kantonalem Energiegesetz eine Sanierungspflicht bis zum Jahr 2031. Die Immobilienstrategie soll im Rahmen der Strategiephase Aussagen zum weiteren Vorgehen machen.

Die Energiebuchhaltung erlaubt eine Beurteilung des Wärme- und Stromverbrauchs anhand der flächenbezogenen Energiekennzahlen. Hier zeigt die Auswertung insbesondere bei der Wärme einen grossen Handlungsbedarf seitens Gemeinde auf.

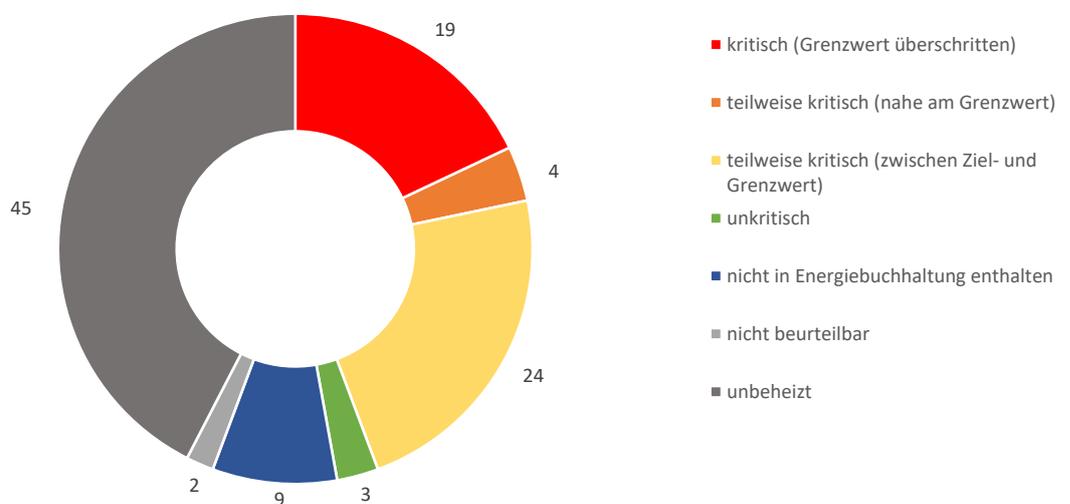


Abbildung 13: Energiekennzahl Wärme (in Anzahl Objekte)

Bei 19 gemeindeeigenen Gebäuden ist der Grenzwert betreffend Energiekennzahl Wärme überschritten. Bei weiteren 28 Objekten liegt die Energiekennzahl Wärme nahe am Grenzwert bzw. zwischen Ziel- und Grenzwert; lediglich 3 Objekte halten die Energiekennzahl Wärme ein. Diese Verteilung ist Ausdruck davon, dass die Gemeinde Münsingen einen grossen Anteil Altbauten hat, welche schlecht isoliert sind. Verschärfend kommt hinzu, dass Gebäude aufgrund der Komfortansprüche der Nutzenden über die Norm beheizt werden.

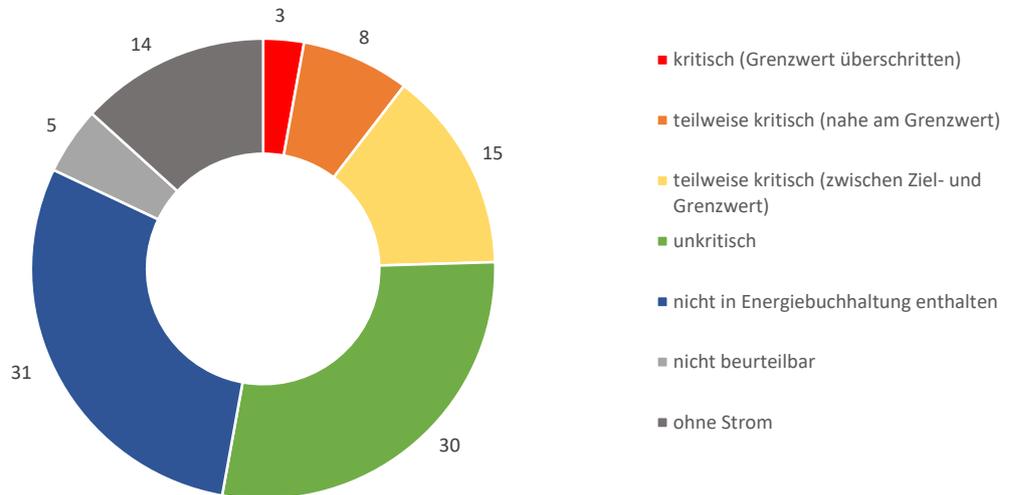


Abbildung 14: Energiekennzahl Elektrizität (in Anzahl Objekte)

Bei der Elektrizität ist der Handlungsbedarf weniger gross. 14 gemeindeeigene Gebäude haben keinen eigenen Stromanschluss und 5 sind aufgrund fehlender Normwerte (keiner Norm-Gebäudekategorie zuordbar) bezüglich Energieverbrauch nicht beurteilbar. Weitere 31 Gebäude haben einen Stromanschluss, der Energieverbrauch wird jedoch nicht in der Energiebuchhaltung erfasst und ist deshalb nicht beurteilbar. Von den übrigen 57 Gebäuden ist der Grenzwert betreffend Energiekennzahl Elektrizität bei 3 Gebäuden überschritten. Bei weiteren 23 Objekten liegt die Energiekennzahl Elektrizität nahe am Grenzwert bzw. zwischen Ziel- und Grenzwert; 30 Objekte halten die Zielwerte für die Energiekennzahl Elektrizität ein.

Auf die Gesamtzahl Gebäude bezogen erfüllen 28 % der Gebäude die Zielwerte bezüglich Elektrizität. Hier zeigt sich, dass das schrittweise Umrüsten auf effiziente Geräte und Leuchten einen messbaren Erfolg beim Stromverbrauch auch in alten Gebäuden möglich macht. 25 % der Gebäude weisen einen Sanierungsbedarf auf und von 29 % der Gebäude ist der Energieverbrauch und damit der Energiekennzahl unbekannt.

Einen starken Einfluss bei den Energiekennzahlen hat neben dem baulichen Zustand auch das Nutzerverhalten.

Fazit / Beurteilung: Die Betrachtung von Strom- und Wärmeenergieverbrauch der Gebäude der Gemeinde Münsingen zeigt, dass die Gemeinde insbesondere beim Wärmeverbrauch noch grosses Verbesserungspotenzial hat. 44 % der Gebäude weisen einen Handlungsbedarf beim Wärmeverbrauch auf. Dieses Potenzial kann hauptsächlich durch bauliche Massnahmen, teilweise aber auch durch Verhaltensänderungen der Nutzenden realisiert werden. Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, alle acht verbliebenen Ölheizungen bis 2030 durch erneuerbare Heizungen zu ersetzen. Elektroheizungen müssen per Gesetz bis 2031 ersetzt werden.

Im Bereich Elektrizität zeigt sich der Effekt von Umrüstung auf effiziente Geräte und Beleuchtung (28% erfüllen den Zielwert). 25 % der Gebäude haben einen Handlungsbedarf beim Elektrizitätsverbrauch. Die Gemeinde hat sich zum Ziel gesetzt, 1005 erneuerbaren Strom zu beziehen und nach Möglichkeit den benötigten Strom mittels PV-Anlagen an den Gebäuden selbst herzustellen.

Im Rahmen der Strategiephase der Immobilienstrategie soll aufgezeigt werden, wie der Zustand betreffend Energiekennzahlen sukzessive verbessert werden kann.

4.1.11 Eigentum Dritte

Im Jahr 2016 wurde ein Teil der gemeindeeigenen Objekte an die InfraWerkeMünsingen (IWM) abgetreten. Die IWM ist ein Gemeindeunternehmen nach Art. 65 und 66 des Gemeindegesetzes² und als selbständige öffentlich-rechtliche Anstalt der Einwohnergemeinde Münsingen zuständig für die Versorgung mit Energie, Wasser und Wärme. In der Gebäudeliste sind die Objekte der InfraWerkeMünsingen nicht enthalten.

Die Eigentumsübertragung von 9 Trafostationen von der Gemeinde Münsingen an die InfraWerkeMünsingen wurde im Grundbuch noch nicht nachgeführt. Auf eine Bereinigung wird zurzeit auf Wunsch der IWM aus Kostengründen verzichtet. Diese soll schrittweise nachgeholt werden, sobald sich an den entsprechenden Objekten Änderungen ergeben (z.B. bauliche Anpassungen). In der Gebäude- und Parzellenliste sind die 9 Objekte nicht mehr aufgeführt und dementsprechend in der vorliegenden Immobilienstrategie nicht berücksichtigt.

² Gemeindegesetz vom 16. März 1998 (GG); BSG 170.11.

4.2 Analyse Gebäudegruppen

4.2.1 Gebäudegruppe 01 – Verwaltung

Bestandsanalyse

In der Gebäudegruppe Verwaltung sind 3 Objekte vorhanden. Es handelt sich dabei um die Verwaltungsgebäude Neue Bahnhofstrasse 4 und 6 sowie die «Alte Moschti» am Bahnhofplatz. Alle Gebäude gehören dem Verwaltungsvermögen an.

Die beiden Verwaltungsgebäude Neue Bahnhofstrasse werden hinsichtlich des Denkmalschutzes als "Erhaltenswerte Bauten" aufgeführt.

In den beiden Verwaltungsgebäuden ist heute die Gemeindeverwaltung untergebracht. Die Alte Moschti wurde durch die Gemeinde erworben, um an diesem Standort ein neues Verwaltungsgebäude zu bauen (Abriss des bestehenden Gebäudes). Derzeit sind auf dieser Parzelle mehrere Parkplätze vermietet.

Beim Verwaltungsgebäude Neue Bahnhofstrasse 6 ist ein grosser Bedarf nach Instandhaltungs- und Erneuerungsmassnahmen mit einem relevanten Verhältnis zum Neuwert zu verzeichnen.

Bedarfsanalyse

In dieser Gebäudegruppe besteht Bedarf, die neue Gemeindeverwaltung unterzubringen. Der konkrete Flächenbedarf wurde im Rahmen eines Neubauprojektes für die Verwaltung bereits evaluiert. Der Neubau nimmt sämtliche notwendigen Verwaltungsflächen der Gemeinde auf und wird auf der Parzelle der Alten Moschti realisiert. Die Alte Moschti wird rückgebaut und es besteht nach Bezug des Neubaus (geplant 2027) nur noch Bedarf an einem Gebäude dieser Gebäudegruppe. Im Rahmen der Strategie ist der Umgang mit den beiden heutigen Verwaltungsgebäuden Neue Bahnhofstrasse 4 und 6 zu klären.

4.2.2 Gebäudegruppe 02 – Schulanlagen und Tagesstätten

Bestandsanalyse

Die Gebäudegruppe Schulanlagen und Tagesstätten umfasst 28 Objekte, von denen sich eines in Trimstein (Schulgebäude inkl. ZSA und Turnhalle) und die anderen in Münsingen befinden. Neben den eigentlichen Kindergarten- und Schulgebäuden sind in dieser Gebäudegruppe auch Sporthallen, Tagesschulgebäude, die Kindertagesstätte Belpbergstrasse sowie ein Nebengebäude (Unterstand Schule) enthalten.

Sämtliche Gebäude dieser Gebäudegruppe sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

Die Objekte der Gebäudegruppe Schulanlagen und Tagesstätten machen nach ihrer Anzahl mit 26% den grössten Teil der gemeindeeigenen Gebäude aus und stellen bezüglich des Neuwertes mit 48% (bzw. 102.26 Mio. CHF) fast die Hälfte des Gesamtwertes des Portfolios dar.

Vier Objekte sind als erhaltenswert eingestuft und haben somit denkmalpflegerische Auflagen: die Tagesschule Mittelweg, das Schulhaus Mittelweg, die Turnhalle Mittelweg sowie das Schulhaus Sonnalde.

Bei 8 Objekten besteht eine Nebenfunktion. Dies betrifft grösstenteils die Turnhallen (Nebenfunktion Gebäudegruppe 03 Sport- und Freizeitanlagen). In zwei Schulgebäuden werden zudem Wohnungen vermietet³ (Tagesschule Rebacker, Schulhaus Mittelweg). Im Schul- und Turnhallengebäude in Trimstein befindet sich eine Zivilschutzanlage. Die Kindertagesstätte Belpbergstrasse ist an die kibe plus AG vermietet.

Bedarfsanalyse

Die Bedarfsfeststellung für die Objekte dieser Gebäudegruppe erfolgt im Rahmen des Projekts Schulraumplanung.

4.2.3 Gebäudegruppe 03 – Sport- und Freizeitanlagen

Bestandsanalyse

Die Gebäudegruppe Sport- und Freizeitanlagen umfasst 10 Objekte. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um das Parkbad, ein Schützenhaus und 2 Scheibenstände, das Freizeithaus Schloßstrasse 5 sowie das Ferienheim Saanenmöser (ausserhalb des Gemeindegebietes).

Das Ferienheim ist dem Finanzvermögen zugeordnet, die restlichen Objekte gehören dem Verwaltungsvermögen an.

Das Freizeithaus Schloßstrasse 5, in welchem momentan auch die Tagesschule Schloßstrasse eingemietet ist (Nebennutzung Gebäudegruppe 02 Schulanlagen und Tagesstätten), ist als schützenswertes Gebäude klassiert.

Für das Schützenhaus mit Schiessanlage und Scheibenstand Münsingen liegen Mietverträge mit den "Sportschützen Münsingen" vor. Das Objekt beinhaltet zudem eine Zivilschutzanlage.

Bedarfsanalyse

Der Bedarf an Gebäuden dieser Gebäudegruppe richtet sich grundsätzlich nach dem noch zu erarbeitenden Sport- und Freizeitanlagenkonzept.

Der Bedarf an Schiessständen für obligatorisches Schiessen (Anzahl Schiessstände) wurde geprüft: In den letzten Jahren hat der Bedarf deutlich abgenommen (Reduktion Angehörige Armee etc.). Den vonseiten des Kantons geforderten 13 Scheiben auf 300 m-Bahnen steht ein Bestand von 25 Scheiben gegenüber. Dem Bestand an 25 m-Bahnen für Pistolenschiessen steht ein obligatorischer Bedarf von einer Bahn gegenüber. 50 m-Bahnen werden nicht obligatorisch gefordert.

Die Gemeinde hat bereits festgehalten, dass zukünftig nur noch max. zwei statt drei Schiessanlagen benötigt werden. Darüber hinaus besteht Bedarf nur seitens der Vereine. In den nächsten Jahren stehen voraussichtlich die Sanierungen der Kugelfänge an.

³ Das Wohnhaus auf dem Schulareal Schlossmatt ist kein Schulgebäude und deshalb in der Gebäudegruppe 08 Wohnen und Gewerbe erhalten.

Schiessanlage	Anzahl Scheiben Bestand	notwendige Scheibenzahl
300 m-Bahnen		
Münsingen, Ballenbühl	15	8
Tägertschi, Bodenmatt	4	2
Trimstein, Eichi	6	3
Total	25	13
25/50 m-Bahnen		
Münsingen, Ballenbühl 50 m	4	
Münsingen, Ballenbühl variabel 50/25 m	4	
Münsingen, Ballenbühl 25 m	5	1
Tägertschi, Bodenmatt	0	
Trimstein, Eichi	0	
Total	13	1

Tabelle 5: Übersicht Schiessbahnen Bestand und Bedarf

4.2.4 Gebäudegruppe 04 – Bevölkerungsschutz

Bestandsanalyse

Die Gebäudegruppe Bevölkerungsschutz enthält 4 Objekte. Es handelt sich dabei um das Feuerwehrmagazin Schlossstrasse (zwei Gebäude), die Zivilschutzanlage Schlossmattstrasse sowie das Alte Wasserreservoir Tägertschistrasse.

Die 4 Objekte dieser Gebäudegruppe sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Die geringe Anzahl Objekte in dieser Gebäudegruppe hängt damit zusammen, dass zwei weitere Zivilschutzanlagen als Nebenfunktion anderen Gebäudegruppen und 6 Anlagen den «Parzellen mit Baurecht oder anderen Verträgen» (siehe Kap. 4.5) zugeordnet sind. Eine Übersicht über sämtliche Zivilschutzanlagen der Gemeinde zeigt die Tabelle 6 auf.

Beim Gebäude Feuerwehrmagazin Schlossstrasse 4 werden aktuell zwei Wohnungen an Private und das Untergeschoss an einen Verein vermietet. Das Gebäude Feuerwehrmagazin Schlossstrasse 2 wird von der Feuerwehr genutzt. Für das Untergeschoss sowie einzelne Räume in Erdgeschoss und Obergeschoss hat die Swisscom ein bis 2028 laufendes entgeltliches Nutzungsrecht für den Betrieb einer Fernmeldezentrale. Das Alte Wasserreservoir wurde erst vor wenigen Jahren «entdeckt» und steht derzeit leer.

Bedarfsanalyse

Der Bedarf an Räumlichkeiten für die Feuerwehr wird grundsätzlich mit dem Bestand abgedeckt, mit Ausnahme einer grösseren Einsatzzentrale und kleineren Optimierungen. Bestehende Vorarbeiten dazu sollen in der Strategiephase einbezogen werden.

Zivilschutzanlagen dienen im Katastrophenfall primär der Sicherstellung der Führungsfähigkeit und Bereitschaft der Mittel des Bevölkerungsschutzes (Personal, Material; Führungsstandorte ZSO und RFO sowie deren Unterbringungsmöglichkeit). In Katastrophensituationen dienen sie zudem der militärischen Unterbringung. Anzahl und Nutzung sind gesetzlich geregelt. Für jede Einwohnerin und jeden Einwohner ist in zeitgerechter erreichbarer Nähe des Wohnortes ein Schutzplatz bereitzustellen. Grundsätzlich sind dafür die Hauseigentümerinnen und -eigentümer verantwortlich. Die

Gemeinde ist zuständig für die Erstellung, die Ausrüstung, den Unterhalt und die Erneuerung von öffentlichen Schutzräumen und Schutzanlagen. Die Regionalisierung ist in diesem Bereich ein aktuelles, grosses Thema.

Eine Schutzplatzbilanz wird zweimal jährlich durch das kantonale Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär (BSM) erstellt. Diese dient als Grundlage für die Steuerung des Schutzraumbaus. Sobald die definierte Reserve an Schutzplätzen im Beurteilungsgebiet unterschritten ist, müssen in diesem wieder Schutzräume gebaut werden.

Die aktuelle Schutzplatzbilanz (Stand: 2024) beträgt für Münsingen 105%. Gemäss Vorgaben des Kantons muss ein Deckungsgrad von 120% angestrebt werden, um den Schwankungen bei Zu- und Wegzügen gerecht zu werden. Dafür fehlen ca. 1'900 Schutzplätze. Ein zusätzlicher öffentlicher Schutzraum mit ca. 300 Plätzen ist daher zu erstellen.

Fällt der Deckungsgrad unter 100%, ist eine Gemeinde dafür verantwortlich, die notwendigen Plätze in öffentlichen Schutzräumen zur Verfügung zu stellen, d. h. entsprechend zu erstellen. Befreiungsgesuche können erst ab einem Deckungsgrad von über 120% bewilligt werden.

Der Umgang mit den nicht mehr benötigten Zivilschutzanlagen sowie die Bereitstellung der nötigen öffentlichen Schutzräume ist in der Strategiephase konkret zu bestimmen. Werden Zivilschutzanlagen aufgehoben, müssen Lagerflächen für die Zivilschutzorganisationen anderweitig angeboten werden.

Zivilschutzanlage	Anzahl Schutzplätze	Bemerkungen
ZSA Schützenhaus	-	beitragsberechtigt Bund, betriebsbereit (ohne Kriegsfilter), Vereinbarung mit Bund zur Bereitstellung für militärische Zwecke, Bedarf vorhanden
ZSA Schlossmatt	-	beitragsberechtigt Bund, betriebsbereit, nach 2025 offen, kein Bedarf ZSO (v.a. Militär, hoher Investitionsbedarf)
OKP Schlosstrasse	462	beitragsberechtigt Bund, Vereinbarung mit Bund zur Bereitstellung für militärische Zwecke, Bedarf vorhanden
ZSA Trimstein	313	Lager ZSO/Material/Fahrzeuge, Bedarf vorhanden
ZSA Tägertschi	252	kein Bedarf ZSO, Lager ZSO
ZSA Innerer Giessenweg	100	kein Bedarf ZSO
ZSA Löwenmattweg	0	kein Bedarf ZSO, SanPosten
ZSA Mühletalstrasse	150	kein Bedarf ZSO, Kleiderlager ZSO
ZSA Eigermatte	87	kein Bedarf ZSO
Total öffentliche Schutzplätze	1364	

Tabelle 6: Übersicht Zivilschutzanlagen / öffentliche Schutzräume Bestand und Bedarf

4.2.5 Gebäudegruppe 05 - Werkhöfe

In der Gebäudegruppe Werkhöfe sind 9 Objekte vorhanden. Es handelt sich dabei um den Werkhof Buchli mit diversen Gebäuden sowie den Werkhof Schlosstrasse.

Alle Gebäude dieser Gebäudegruppe gehören dem Verwaltungsvermögen an.

Die Objekte der Gebäudegruppe Werkhöfe machen nach ihrer Anzahl 8% der gemeindeeigenen Gebäude aus, stellen bezüglich des Neuwertes jedoch lediglich 2% des Gesamtwertes des Portfolios dar.

Bedarfsanalyse

Grundsätzlich ist der Raumbedarf des aktuellen Betriebs mit den bestehenden Gebäuden abgedeckt. Allerdings ist dieser Zustand nicht auf lange Zeit haltbar. Eine Stellungnahme zu konkretem Optimierungsbedarf liegt vor (z.B. Personalräume auch für weibliche Angestellte, zusätzliche gedeckte Garagenplätze; siehe Anhangbericht). Geäussert wurde zudem die Prüfung der Zusammenlegung der beiden Standorte am Standort Buchli zugunsten von effizienteren Arbeitsabläufen und Logistik. Dieses Thema soll in der Strategiephase aufgegriffen werden.

4.2.6 Gebäudegruppe 06 – Kultur und Gastronomie

Bestandsanalyse

In der Gebäudegruppe Kultur und Gastronomie sind 6 Objekte enthalten, die sich mit einer Ausnahme konzentriert in der Schlossstrasse befinden: Schloss (Museum und Verwaltung), Schlossgut (Restaurant, Gemeindesaal, Wohnung), Blumenhaus (Kulturräume und Wohnungen), Spycher (Jugendtreff) und Schaal (ehemaliger Schlachthof; Jugendraum/Verein). Die Öle in der Mühletalstrasse beherbergt ebenfalls ein Museum und eine Wohnung.

Die Öle ist dem Finanzvermögen zugeordnet, die restlichen Objekte der Gebäudegruppe Kultur und Gastronomie gehören dem Verwaltungsvermögen an.

Die Objekte der Gebäudegruppe Kultur und Gastronomie machen nach ihrer Anzahl zwar nur 5% der gemeindeeigenen Gebäude aus, stellen aber bezüglich des Neuwertes 10% des Gesamtwertes des Portfolios dar.

Sämtliche Gebäude gelten als schützenswert und haben somit denkmalpflegerische Auflagen.

Bedarfsanalyse

Ein eigentlicher Bedarf an Objekten in dieser Gebäudegruppe besteht für die Aufgabenerfüllung der Gemeinde nicht. In der Strategiephase muss jedoch das Interesse der Gemeinde hinsichtlich Kultur-, Tourismus- oder Wirtschaftsförderung bzw. Schutz von Kulturgütern berücksichtigt werden.

4.2.7 Gebäudegruppe 07 – Ver- und Entsorgung

Bestandsanalyse

Die Gebäudegruppe Ver- und Entsorgung beinhaltet 16 Objekte, mit Schwerpunkt bei der ARA: Pumpwerke, Regenbecken, Rücklaufschlammschächte etc. Hinzu kommen zwei unterirdische Sammelstellen.

Sämtliche Objekte dieser Gebäudegruppe sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

Die Objekte dieser Gebäudegruppe stellen bezüglich des Neuwertes gut 18% (37.7 Mio. CHF) des Gesamtwertes des Portfolios, wobei der grösste Posten mit 13.4 Mio. CHF das Einlaufpumpwerk inkl. der gesamten Entwässerungs- und Reinigungsstrasse und Reinigungsstufen in der ARA ist.

Für die ARA-Gebäude liegen keine Zustandsanalysen vor.

Bedarfsanalyse

Für den Bedarf seitens ARA wird laufend eine separate Entwicklungs- bzw. Gebäudestrategie nachgeführt, in welcher notwendige Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten definiert werden (siehe Anhangbericht). Themen dabei sind beispielsweise ein Anlageausbau für eine weitere Reinigungsstufe zur Behandlung von Mikroverunreinigungen, Ersatz bzw. Vergrößerung des Gasometers und PV-Anlagen. Ein Zusammenschluss mit weiteren ARA-Verbänden, der u.U. einen grossen Ausbau zur Folge hätte, wurde in den vergangenen Jahren geprüft und ist kein Thema mehr. Die ARA-Strategie wird losgelöst von der Immobilienstrategie durch den Betrieb bzw. die Betriebskommission der ARA verfolgt.

Ein Bedarf an Ersatz der bestehenden durch unterirdische Sammelstellen ist in Münsingen vorhanden. Bei Sanierungen / Entwicklungen werden diese eingerichtet, wo der Bedarf ausgewiesen ist – ein diesbezüglicher Strategieentscheid liegt vor. Momentan sind noch sechs oberirdische Sammelstellen (Trimstein, Tägertschi, Schulhausgasse, Hintergasse, Südstrasse, Industriestrasse) in der Gemeinde vorhanden.

4.2.8 Gebäudegruppe 08 – Wohnen und Gewerbe

Bestandsanalyse

Die Gebäudegruppe Wohnen und Gewerbe beinhaltet 12 Objekte, der grösste Anteil sind dabei Wohnhäuser.

Das Gasserhaus an der Schulhausgasse, die Hauswartwohnung Sägegasse sowie ein an einen Wohnungsmieter mitvermieteter Unterstand sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet, die restlichen Objekte befinden sich im Finanzvermögen.

Die Objekte dieser Gebäudegruppe stellen bezüglich des Neuwertes lediglich 6% des Gesamtwertes des Portfolios dar.

Als erhaltenswerte Gebäude sind das alte Schulhaus in Tägertschi und das Gasserhaus eingestuft.

Das Schulgebäude in Tägertschi beherbergt neben einer Privatschule einen Saal («Panoramastube»), der gemietet werden kann – momentan jedoch nur von den Einwohnenden Tägertschis.

Die Gemeinde Münsingen vermietet aktuell 27 Wohnungen (1- bis 5.5-Zimmer-Wohnungen). Die Mietpreise liegen bei 20 dieser Wohnungen – teilweise sehr deutlich – unter der Bandbreite für Mietpreise in Münsingen gemäss Wüest und Partner. Die übrigen 7 Wohnungen liegen innerhalb, aber grösstenteils am unteren Rand der Bandbreite (siehe Abbildung 15). Der durchschnittliche Mietpreis liegt bei lediglich rund 119 CHF/m² (Basis: vermietete Gesamtfläche und Gesamt-Jahresmiete) gegenüber der Bandbreite von 150 – 310 CHF/m². Damit kann von der Bereitstellung von sehr preisgünstigem Wohnraum durch die Gemeinde gesprochen werden. Allerdings ist der Zustand einzelner Wohnungen schlecht und viele Wohnungen weisen ein sehr tiefes Komfortniveau auf.

Objekt	Anzahl Wohnungen	Wohnfläche (in m ²)	Jahresmiete (in CHF)	Ø Mietpreis (in CHF/m ²)
Schlossstrasse 4	2	115.5 / 85.5	24'780	123.30
Schlossstrasse 8	1	123.5	20'400	165.20
Schlossstrasse 15	4	17.5 / 19.5 / 24.5 / 97	22'200	140.10
Rebackerweg 1	1	59	10'680	181.00
Mittelweg 9	1	171	15'600	91.20
Bernstrasse 12	2	78 / 61.5	11'400	81.70
Mühletalstrasse 28	1	120	10'080	84.00
Schulhausgasse 6	3	98 / 88.5 / 94	39'360	140.30
Schulhausgasse 15	1	143	4'200	29.40
Sonnhaldegweg 9	1	120	12'000	100.00
Schulhausgasse 17	3	71.5 / 71.5 / 63.5	23'040	111.60
Rütiweg 10, Tägertschi	3	85.5 / 85.5 / 43.5	39'720	185.20
Dorfstrasse 36, Trimstein	3	162 / 136 / 103	47'640	118.80
Sägegasse 10	1	85	7'920	93.15
Total	27	2'423	289'020	119.28

Bandbreite Mietpreise Münsingen gemäss Wüest und Partner 150.00 - 310.00

Tabelle 7: Übersicht Mietspiegel Gemeinde Münsingen (kumuliert pro Gebäude), Stand: Mai 2024

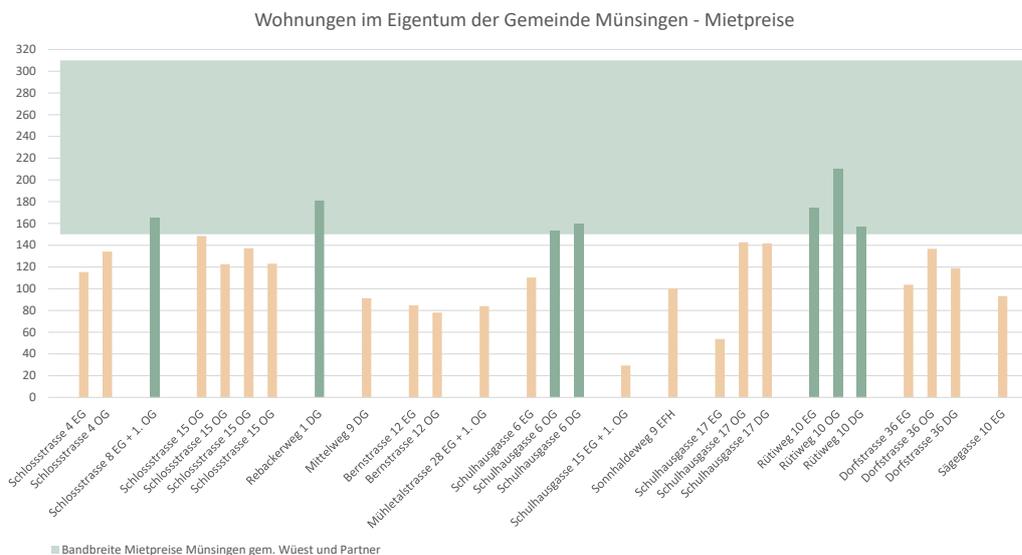


Abbildung 15: Wohnungen im Eigentum der Gemeinde Münsingen und Mietpreise im Vergleich zur Bandbreite gemäss Wüest und Partner, Stand: Mai 2024

Bedarfsanalyse

Eine konkrete Verpflichtung des Kantons zur Bereitstellung von Sozialwohnungen oder Wohnungen für Asylsuchende durch die Gemeinde besteht nicht.

Mit dem neuen Baureglement 2021 hat die Gemeinde im Art. 50 eine Wohnraum- und Gewerbeförderung postuliert. In Art. 50 GBR 2021 heisst es: «Die Gemeinde setzt sich für die Erstellung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum ein, indem sie:

- eigene Wohnungen zu günstigen Konditionen vermietet,
- geeignete Grundstücke im Baurecht an Wohnbauträger abgibt, die sich zur Kostenmiete verpflichten
- (...)
- im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeit aktiv Grundstücke erwirbt, um die vorgenannten Ziele erreichen zu können. (...)»

Im Rahmen der Strategiephase soll der Umgang mit den gemeindeeigenen Wohnungen geklärt werden. Welche Ziele werden damit verfolgt (Bereitstellung preisgünstiger Wohnraum, Sozial- und Flüchtlingswohnungen, Generierung von Finanzerträgen o.ä.)? Welche Mietpreise werden zukünftig angestrebt? Soll eine Vollkostendeckung überall erreicht werden?

Gemäss Einschätzung der Arbeitsgruppe kann der Bestand an preisgünstigen Wohnungen den Bedarf derzeit nicht abdecken, wobei entsprechende Kriterien noch ausstehen.

Ein Bedarf an zusätzlichen gemeindeeigenen Gewerbeflächen wird in der Strategiephase geprüft.

4.2.9 Gebäudegruppe 09 – Einstellhallen und Lager

Bestandsanalyse

In der Gebäudegruppe Einstellhallen und Lager sind 20 Objekte vorhanden. Darunter fallen beispielsweise Schöpfe, Garagen, Velounterstände, Lager- und Nebengebäude.

Vier Objekte sind dem Finanzvermögen zugeordnet, die restlichen dem Verwaltungsvermögen.

Die Objekte dieser Gebäudegruppe machen gemäss ihrer Anzahl mit 18% zwar den zweitgrössten Teil der gemeindeeigenen Gebäude aus, stellen bezüglich des Neuwertes aber lediglich 2% des Gesamtwertes des Portfolios dar.

Rund die Hälfte der Objekte wird vermietet.

Bedarfsanalyse

Der Bedarf an Velounterständen/Veloeinstellhalle ist mit dem Bestand abgedeckt.

Teilweise handelt es sich bei den Objekten um Garagen/Stellplätze für vermietete Objekte. Für die weiteren Gebäude dieser Gebäudegruppe soll der Bedarf mit der Strategie objektweise diskutiert werden.

4.3 Auswertung Liste unbebaute Parzellen

4.3.1 Übersicht unbebaute Parzellen

Auf der Gebäude- und Parzellenliste (Stand vom Juli 2024) sind insgesamt 72 unbebaute gemeindeeigene Parzellen aufgeführt. Die Auswertungen im Kap. 4.3 beziehen sich auf diese Parzellen. Hinzu kommen 31 Parzellen mit Baurecht/Verträgen (siehe Kap. 4.5) sowie Gewässerparzellen, die nicht Bestandteil der Immobilienstrategie sind, sich jedoch aus Gründen der Vollständigkeit auf einem separaten Tabellenblatt der Gebäude- und Parzellenliste befinden.

Im Anhangbericht zur Immobilienstrategien sind die Parzellen auf einer Karte verortet.

4.3.2 Parzellengruppen

Analog zu den gemeindeeigenen Objekten wurden die Parzellen aus der Parzellenliste im Rahmen der Immobilienstrategie in 7 Parzellenarten unterteilt, die sich an den Zonen der Nutzungsordnung orientieren:

Nr.	Parzellenart	Bemerkungen
01	Wohn- und Mischzonen	Zonen ZE, W2, W3, W4, M2, M3, MKE, MK2, MK3, MK4, H
02	Arbeitszonen	Zonen A II, A III, A IV
03	Zone für öffentliche Nutzungen	Zone ZÖN
04	Zone für Sport- und Freizeitanlagen	Zone ZSF
05	Grünzone	Zone GrZ
06	Landwirtschaftszonen	Zonen LWZ, Bauernhofzone
07	Wald	

Tabelle 8: Übersicht Gebäudegruppen

4.3.3 Verteilung unbebaute Parzellen nach Parzellenarten

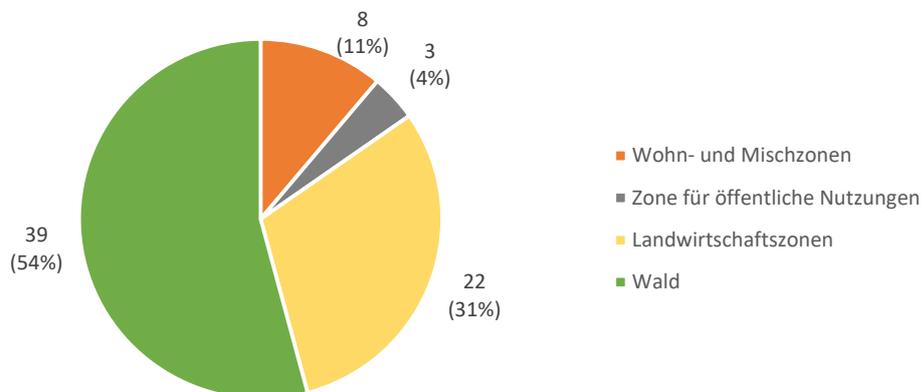


Abbildung 16: Verteilung der unbebauten Parzellen auf die Parzellenarten (in Anzahl und %)

Etwas mehr als die Hälfte der 72 gemeindeeigenen unbebauten Parzellen sind Waldparzellen. Knapp ein Drittel der Parzellen liegt in Landwirtschaftszonen und 11 Parzellen sind in Wohn- und Mischzonen bzw. der Zone für öffentliche Nutzungen zu finden.

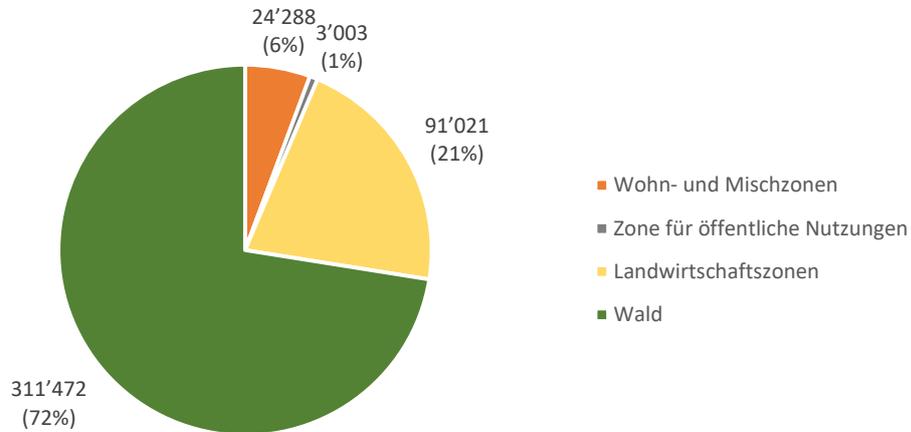
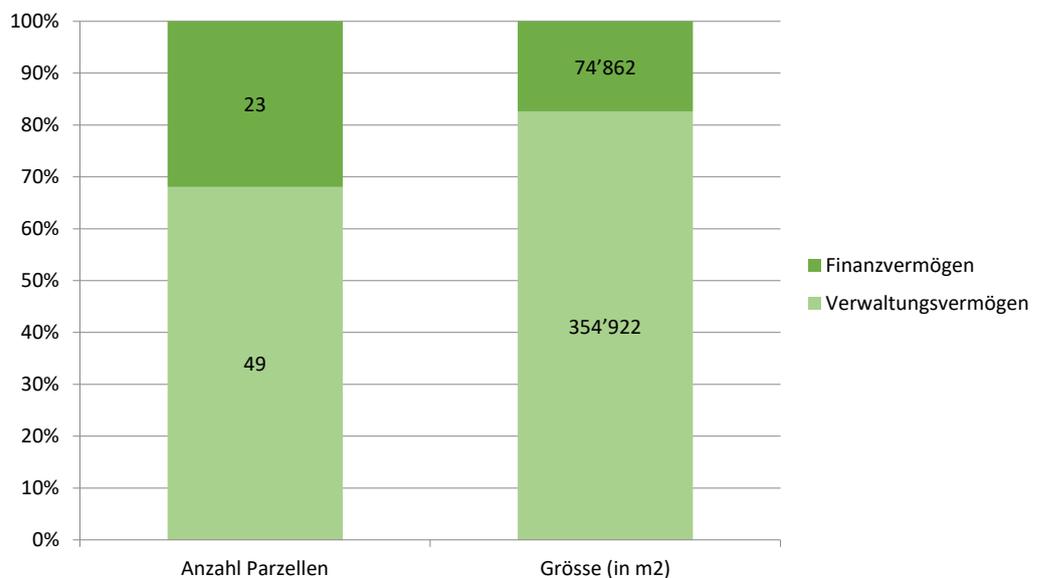


Abbildung 17: Verteilung der unbebauten Parzellen auf die Parzellenarten (in m² und %)

Wird die Grösse der Parzellen betrachtet, erhöht sich der Anteil der Wald- und Landwirtschaftsparzellen auf 93% der gemeindeeigenen unbebauten Parzellen (ohne Strassen- und Gewässerparzellen; siehe Kap. 1.3).

Insgesamt besitzt die Gemeinde Münsingen unbebaute Parzellen mit einer Grösse von rund 430'000 m².

4.3.4 Verteilung unbebaute Parzellen nach Finanz- und Verwaltungsvermögen



Rund zwei Drittel der unbebauten Parzellen gehören dem Verwaltungsvermögen an, ein Drittel dem Finanzvermögen. Bei Betrachtung der Grösse der Parzellen erhöht sich der Anteil des Verwaltungsvermögens auf über 80%.

4.3.5 Lage der unbebauten Parzellen / Verteilung auf Ortsteile bzw. Gemeinden

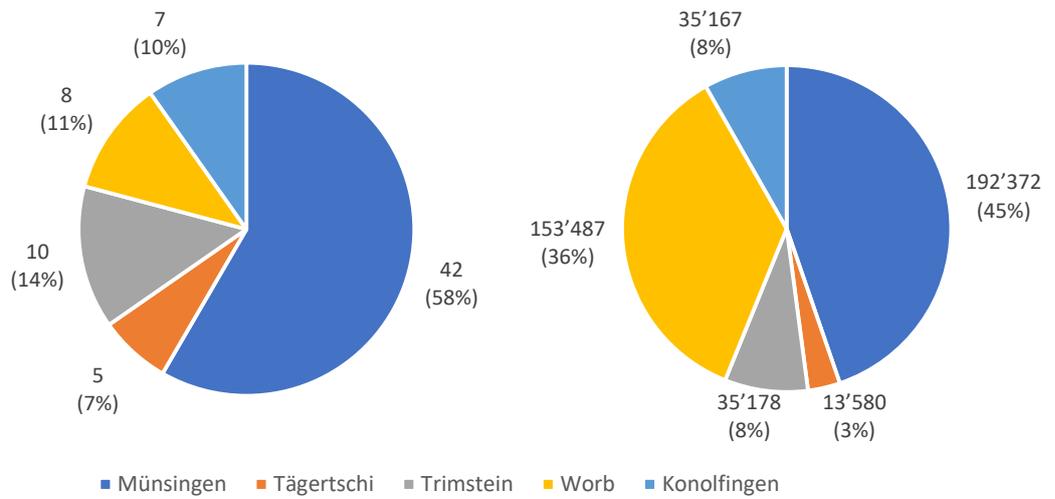


Abbildung 18: Verteilung der unbebauten Parzellen auf die Ortsteile bzw. Gemeinden (links in Anzahl und %, rechts in m² und %)

Von den 72 unbebauten gemeindeeigenen Parzellen liegen 15 ausserhalb des Gemeindegebietes in Worb und Konolfingen. Weitere 15 Parzellen verteilen sich auf die Ortsteile Tägertschi und Trimstein.

Wird die Grösse der Parzellen betrachtet, liegen sogar 44% der Flächen ausserhalb des Gemeindegebietes. Es handelt sich dabei insbesondere um Waldparzellen (siehe Kap. 4.4.7).

4.4 Analyse Parzellenarten

4.4.1 Parzellenart 01 – Wohn- und Mischzonen

Bestandsanalyse

Die Liste der unbebauten gemeindeeigenen Parzellen enthält 8 Parzellen in Wohn- und Mischzonen mit einer Gesamtgrösse von rund 24'300 m². Alle Parzellen liegen in Münsingen. Zwei Parzellen sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet.

Für drei Parzellen liegen Pachtverträge vor (Pflanzland/Gartenanlage).

Bedarfsanalyse

Ein eigentlicher Bedarf an Parzellen in der Wohn- und Mischzone besteht zur Aufgabenerfüllung der Gemeinde nicht, da es keine Verpflichtung zur Bereitstellung von Sozial-/Asylwohnungen gibt. Jedoch gibt es ein öffentliches Interesse an:

- der Förderung von preisgünstigem Wohnraum (politisches Ziel; Verweis auf Art. 50 des Gemeindebaureglements, siehe auch Kap. 4.2.8)
- der Vereinfachung von raumplanerisch gewünschten Entwicklungen bzw. einer wünschbaren Gemeindeentwicklung allgemein
- finanziellen Erträgen
- Parzellen als Tauschparzellen für Realersatz
- der Sicherung von gemeindeeigenem Boden für kommende Generationen.

Der Umgang mit den bestehenden Parzellen in dieser Zone sowie eine allfällige Erwerbsstrategie sind Teil der Strategieweise der Immobilienstrategie (siehe Kap. 5).

4.4.2 Parzellenart 02 – Arbeitszonen

Bestandsanalyse

Die Parzellenliste enthält keine unbebauten gemeindeeigenen Parzellen in Arbeitszonen.

Bedarfsanalyse

Ein eigentlicher Bedarf an Parzellen in Arbeitszonen besteht für die Aufgabenerfüllung der Gemeinde nicht, jedoch gibt es ein öffentliches Interesse am Eigentum von Parzellen für Infrastrukturprojekte (unabhängig von der Zone). Ein weiterer Punkt, der für Gemeindegut in dieser Zone spricht, ist die Wirtschaftsförderung/Förderung des heimischen Gewerbes.

Eine allfällige Erwerbsstrategie ist Teil der Strategieweise der Immobilienstrategie (siehe Kap. 5).

4.4.3 Parzellenart 03 – Zone für öffentliche Nutzungen

Bestandsanalyse

Die Liste der unbebauten gemeindeeigenen Parzellen enthält 3 Parzellen in der Zone für öffentliche Nutzungen mit einer Gesamtgrösse von rund 3'000 m². Alle 3 Parzellen liegen in Münsingen. Eine Parzelle ist dem Verwaltungsvermögen zugeordnet (Schlossmatt Gartenanlage), zwei gehören zum Finanzvermögen (Wiese neben Altersheim Schlossgut, Pflanzgärten/Parkplätze Husrüti).

Bedarfsanalyse

Derzeit übersteigt der Bestand der 3 gemeindeeigenen unbebauten Parzellen in dieser Zone den Bedarf, weshalb die Abgabe von Teilflächen geprüft wird (Festlegung in Strategie; siehe Kap. 5).

4.4.4 Parzellenart 04 – Zone für Sport- und Freizeitanlagen

Bestandsanalyse

Die Parzellenliste enthält keine unbebauten gemeindeeigenen Parzellen in der Zone für Sport- und Freizeitanlagen.

Bedarfsanalyse

Der Bedarf richtet sich nach dem Sport- und Freizeitanlagenkonzept, dessen Ergebnis dafür abzuwarten ist.

4.4.5 Parzellenart 05 – Grünzone

Bestandsanalyse

Die Parzellenliste enthält keine unbebauten gemeindeeigenen Parzellen in der Grünzone.

Bedarfsanalyse

Es besteht kein Bedarf an gemeindeeigenen Parzellen in der Grünzone. Die öffentlichen Interessen werden mittels Zonenplanung umgesetzt.

4.4.6 Parzellenart 06 – Landwirtschaftszonen

Bestandsanalyse

Die Liste der unbebauten gemeindeeigenen Parzellen enthält 22 Parzellen in der Landwirtschaftszone mit einer Gesamtgrösse von rund 91'000 m². 2 Parzellen mit insgesamt rund 3'300 m² liegen ausserhalb des Gemeindegebietes: eine in Konolfingen und eine in Worb.

8 Parzellen sind dem Verwaltungsvermögen zugeordnet. Eine allfällige Überführung von Parzellen ins Finanzvermögen wird im Rahmen der Strategie geprüft (siehe Kap. 5).

Ein Teil der Parzellen ist verpachtet.

Bedarfsanalyse

Ein eigentlicher Bedarf an Landwirtschaftsparzellen besteht seitens Gemeinde für die öffentliche Aufgabenerfüllung nicht, jedoch gibt es ein öffentliches Interesse an:

- Parzellen zur Biodiversitätsförderung
- Parzellen als Tauschparzellen für Realersatz (z.B. für Infrastrukturprojekte, Bachöffnungen)
- Parzellen zur Förderung des Vereinslebens (z.B. Wiesen für Veranstaltungen).

Der Umgang mit den bestehenden Parzellen in dieser Zone sowie eine allfällige Erwerbsstrategie sind Teil der Strategiephase der Immobilienstrategie (siehe Kap. 5).

4.4.7 Parzellenart 07 – Wald

Bestandsanalyse

Die Liste der unbebauten gemeindeeigenen Parzellen enthält 39 Waldparzellen mit einer Gesamtgrösse von rund 311'000 m². 13 Parzellen mit insgesamt rund 185'000 m² liegen ausserhalb des Gemeindegebietes: 6 in Konolfingen und 7 in Worb.

Eine Parzelle ist dem Finanzvermögen zugeordnet, alle anderen gehören dem Verwaltungsvermögen an. Eine allfällige Überführung von Parzellen ins Finanzvermögen wird im Rahmen der Strategie geprüft (siehe Kap. 5).

Für eine Parzelle (in Worb) liegt ein Pachtvertrag vor.

Bedarfsanalyse

Ein eigentlicher Bedarf an Waldparzellen besteht für die Aufgabenerfüllung der Gemeinde nicht, jedoch gibt es ein grosses öffentliches Interesse an:

- Waldparzellen mit Freizeitanlagen (Brätlistellen)
- Waldparzellen mit Naturschutzanlagen/in Naturschutzgebieten
- Waldparzellen mit Wasserbauanlagen (Rückhaltebecken, Trinkwasserfassungen etc.).
- Parzellen als Tauschparzellen für Realersatz (z.B. für Infrastrukturprojekte, Biodiversitätsmassnahmen)

Der Umgang mit den bestehenden Waldparzellen sowie eine allfällige Erwerbsstrategie sind Teil der Strategiephase der Immobilienstrategie (siehe Kap. 5).

4.5 Parzellen mit Baurecht / Verträgen

Bestandsanalyse

Bestandteil der Gebäudeliste sind weiterhin 31 Parzellen, bei denen entweder ein Baurecht vorliegt (Gemeinde als Baurechtsgeberin oder Baurechtsnehmerin), Dienstbarkeiten (nur diejenigen, die Gebäude betreffen und für die Immobilienstrategie relevant sind) bestehen oder sonstige Verträge vorliegen.

Bei den Parzellen mit Dienstbarkeiten handelt es sich um Zivilschutzanlagen.

Gemietete Objekte

Ebenfalls Bestandteil der Liste sind Objekte, welche sich nicht auf gemeindeeigenen Parzellen befinden, jedoch durch die Gemeinde gemietet werden (ohne Parkplatz, Plätze und Strassen, Velounterstände). Derzeit befindet sich nur ein Mietobjekt auf der Liste – das Verwaltungsgebäude Thunstrasse 1.

Parzellen mit Kaufrecht

Bei derzeit 3 Parzellen besitzt die Gemeinde ein vertraglich gesichertes Kaufrecht. Auch diese Parzellen sind der Vollständigkeit und Übersicht halber auf der Liste der Parzellen mit Baurecht / Verträgen dokumentiert.

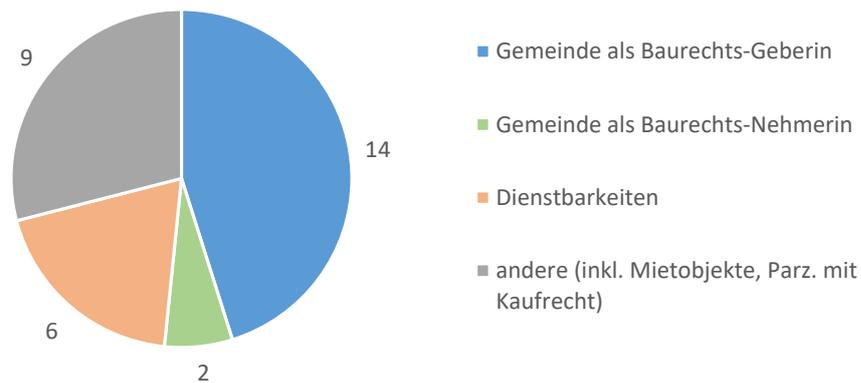


Abbildung 19: Verteilung nach Art des Baurechts/Vertrags (Anzahl Parzellen)

Die meisten dieser Parzellen befinden sich im Ortsteil Münsingen. Bei den Parzellen in Rubigen und Gerzensee handelt es sich um Anlagen aus dem Bereich Ver- und Entsorgung (Pumpwerk, Regenüberlaufbecken).

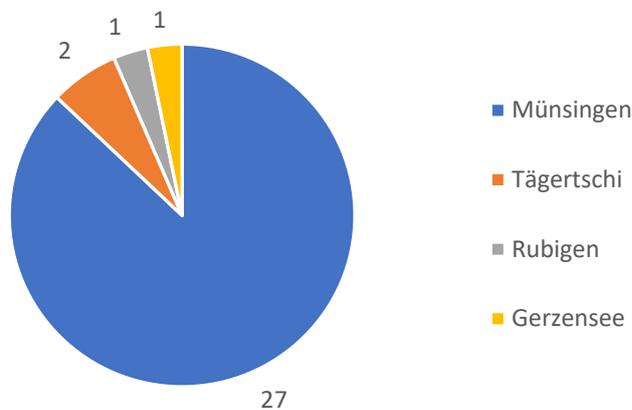


Abbildung 20: Verteilung auf Ortsteile / Gemeinden (Anzahl Parzellen)

Mit der Immobilienstrategie liegt nun erstmals eine Übersicht über die bestehenden Verträge vor. Die Heimfall-Informationen für die Baurechte wurden in der Gebäude- und Parzellenliste dokumentiert.

Bedarfsanalyse

Für diese Gruppe erfolgt eine Einzelfallklärung pro Parzelle bzw. Objekt im Rahmen der Strategie (siehe Kap. 5). Der Bedarf für die 6 Parzellen mit Dienstbarkeiten (Zivilschutzanlagen) wird über die Gebäudegruppe 04 Bevölkerungsschutz bestimmt.

4.6 Überprüfung bestehende Vergabe- und Vertragspraxis

Im Rahmen der Immobilienstrategie wurde die bestehende Vergabe- und Vertragspraxis beleuchtet. Bestehende Verträge betreffend Liegenschaften wurden von verschiedenen Ablageorten zusammengetragen, digitalisiert und zentral abgelegt, so dass nun weitgehend eine gute Übersicht besteht. Für die zukünftige Bewirtschaftung werden die entsprechenden Prozesse definiert (siehe Kap. 6).

In der Vergangenheit wurden betreffend Liegenschaften vor allem Ad-hoc- bzw. Einzelfallentscheidungen getroffen.

In Bezug auf die Baurechtsvergabe im Bereich preisgünstiger Wohnungsbau liegt seit Kurzem (Baurechtsvergabe im Hinterdorf aus dem Jahr 2023) ein erstes Raster vor, welches als «Muster» angesehen und für zukünftige Baurechtsvergaben genutzt werden kann.

Für die Vermietung von gemeindeeigenen Wohnungen liegen keine beschriebenen Kriterien vor. Dementsprechend ist nicht definiert, nach welchen Kriterien und welchem Ablauf die Vermietung erfolgt und ob transparent und in der Bevölkerung bekannt ist, wie und wo die Ausschreibung der Wohnungen bei einer Neuvermietung erfolgt.

Für die Verpachtung von gemeindeeigenen Landwirtschaftsparzellen liegen keine beschriebenen Kriterien vor. Dementsprechend ist nicht definiert, nach welchen Kriterien und welchem Ablauf die Verpachtung erfolgt und ob transparent und in der Bevölkerung bekannt ist, wie und wo die Ausschreibung der Parzellen bei einer Neuverpachtung erfolgt.

Zukünftig soll dem Vertragsmanagement mehr Aufmerksamkeit gewidmet werden. Neben der Definition der gemeindeinternen Prozesse werden entsprechende Arbeitshilfen erarbeitet (siehe Kap. 6).

5 Strategie

6 Arbeitshilfen und Umsetzung

bereits bestehende Arbeitshilfen auflisten

7 Genehmigung

7.1 Genehmigung

...

7.2 Planungserklärungen

Das Parlament der Gemeinde Münsingen hat die Bestands- und Bedarfsanalyse am 21. Januar 2025 zur Kenntnis genommen und zwei Planungserklärungen an den Gemeinderat überwiesen:

- Planungserklärung Grüne – Strategie aktive Bodenpolitik (PE2501)
- Planungserklärung GLP – Ganzheitliche Immobilienstrategie (PE2507)

Die beiden Planungserklärungen sind im Anhangbericht zu finden.

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Ablauf Immobilienstrategie Münsingen	9
Abbildung 2: Projektorganisation Immobilienstrategie Münsingen	9
Abbildung 3: Projektstruktur Immobilienstrategie, Aufstellung der Gemeinde, Stand: 07.02.2022	11
Abbildung 4: Planungen Gemeinde Münsingen im zeitlichen Ablauf, Abhängigkeiten	11
Abbildung 5: Zielbild Immobilienstrategie Münsingen	13
Abbildung 6: Verteilung der gemeindeeigenen Objekte (alle Gebäudegruppen)	17
Abbildung 7: Verteilung der Objekte auf die Gebäudegruppen (Anzahl und Anteil in %)	18
Abbildung 8: Total Neuwerte pro Gebäudegruppe (in CHF und %)	19
Abbildung 9: aufgestauter Unterhalt pro Gebäudegruppe (in CHF) gemäss Zustandsanalysen	20
Abbildung 10: prozentuale Verteilung der Objekte nach Finanzvermögen und Verwaltungsvermögen	22
Abbildung 11: Verteilung der Objekte auf die Ortsteile (Neuwert in CHF)	22
Abbildung 12: Verteilung nach Heizungsart (in Anzahl Objekte)	24
Abbildung 13: Energiekennzahl Wärme (in Anzahl Objekte)	24
Abbildung 14: Energiekennzahl Elektrizität (in Anzahl Objekte)	25
Abbildung 15: Wohnungen im Eigentum der Gemeinde Münsingen und Mietpreise im Vergleich zur Bandbreite gemäss Wüest und Partner, Stand: Mai 2024	33
Abbildung 16: Verteilung der unbebauten Parzellen auf die Parzellenarten (in Anzahl und %)	35
Abbildung 17: Verteilung der unbebauten Parzellen auf die Parzellenarten (in m ² und %)	36
Abbildung 18: Verteilung der unbebauten Parzellen auf die Ortsteile bzw. Gemeinden (links in Anzahl und %, rechts in m ² und %)	37
Abbildung 19: Verteilung nach Art des Baurechts/Vertrags (Anzahl Parzellen)	41
Abbildung 20: Verteilung auf Ortsteile / Gemeinden (Anzahl Parzellen)	41

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Übersicht Immobilienportfolio Gemeinde Münsingen (Stand: Juli 2024)	5
Tabelle 2: Kriterienliste Immobilienstrategie	15
Tabelle 3: Übersicht Gebäudegruppen	16
Tabelle 4: Übersicht Werterhaltungskosten 2016-2023	21
Tabelle 5: Übersicht Schiessbahnen Bestand und Bedarf	29
Tabelle 6: Übersicht Zivilschutzanlagen / öffentliche Schutzräume Bestand und Bedarf	30
Tabelle 7: Übersicht Mietspiegel Gemeinde Münsingen (kumuliert pro Gebäude), Stand: Mai 2024	33
Tabelle 8: Übersicht Gebäudegruppen	35

Anhang

siehe separater Anhangbericht

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11