

Antrag Parlament 21.01.2025

Parlamentsbeschluss Nr.	
Laufnummer CMI	5149
Registaturplan	9-0-1
Geschäft	Immobilienstrategie - Kenntnisnahme Bestandes- und Bedarfsanalyse
Ressort	Umwelt und Liegenschaften
Protokollauszug	<ul style="list-style-type: none"> • Abteilung Bau • Abteilung Bildung, Kultur und Sport • Abteilung Finanzen • Abteilung Soziales und Gesellschaft • Abteilung Präsidiales und Sicherheit
Beilage	<ul style="list-style-type: none"> • Bericht Immobilienstrategie Phasen 1 + 2 vom 16.10.2024

Ausgangslage

Der Gemeinderat beauftragte das Ressort Umwelt und Liegenschaften im Jahr 2022 mit der Erarbeitung einer Immobilienstrategie.

Ziel des Projektes ist es einerseits, eine Gesamtübersicht über den Immobilienbestand sowie den Zustand der Objekte und Unterhaltsbedarf zu erhalten, und andererseits, 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 im Bereich Liegenschaften optimieren und somit die Wirtschaftlichkeit erhöhen. Auch das Parlament hat schon mehrmals eine Immobilienstrategie als Grundlage für Entscheide gefordert.

Die Erarbeitung der Immobilienstrategie steht im Kontext zu anderen Projekten mit strategischen Planungen, wie zum Beispiel der Schulraumplanung sowie dem Sport- und Freizeitanlagenkonzept.

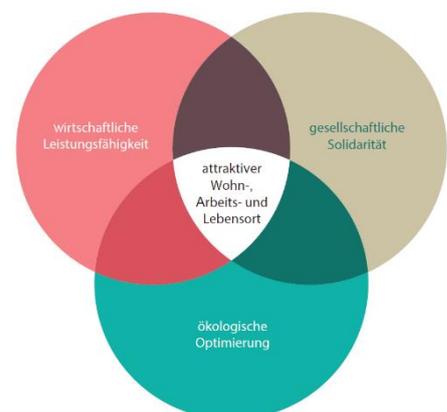
Phase 1

Im Rahmen der Phase 1 wurde eine vollständige Gebäude- und Parzellenliste erarbeitet, welche als Grundlage für die nächsten Phasen dienen soll. Das Zusammentragen der Informationen erwies sich als sehr aufwändig und benötigte entsprechend Ressourcen und Zeit. Mit der Gebäude- und Parzellenliste soll der aktuelle Bestand erfasst und aussagekräftig dargestellt werden können.

Im Weiteren ging es in der Phase 1 darum ein Zielbild für die Immobilienstrategie zu erstellen und Leitsätze und Kriterien zu formulieren. Diese genehmigte der Gemeinderat am 06.09.2023 (GRB Nr. 131/2023).

Zielbild mit Fokus auf Nachhaltigkeit

Das Zielbild für die Immobilienstrategie leitet sich ab aus den drei Nachhaltigkeitsdimensionen. Die Strategie soll sich sowohl auf die Wirtschaft, die Umwelt und die Gesellschaft insgesamt nachhaltig auswirken und die verschiedenen Interessensgruppen ausgewogen berücksichtigen.



Leitsätze

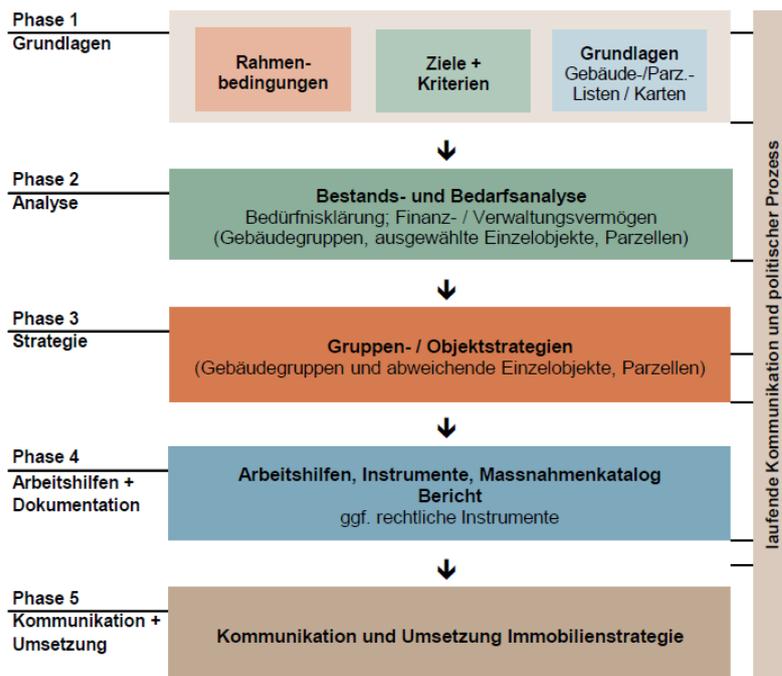
1. Die Gemeinde Münsingen bewirtschaftet und entwickelt ihr Immobilienportfolio aktiv und systematisch. Sie orientiert sich dabei an den Zielsetzungen der Nachhaltigkeit (Gesellschaft, Ökologie, Wirtschaft).
2. Die Gemeinde nimmt ihre Verantwortung wahr und entwickelt sich zukunftsgerichtet, indem die 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 im 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.

Kriterienkatalog

Die übergeordneten Ziele der Immobilienstrategie sind jeweils mit drei Kriterien hinterlegt, welche in ausgewogener 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
	massvoller Ressourceneinsatz / hohe Nutzungsdichte	x	x	X	X		X

Prozessablauf Immobilienstrategie



Der Gemeinderat genehmigte den Bericht zur Bestandes- und Bedarfsanalyse an der Sitzung vom 16.10.2024 (GRB Nr. 187/2024). Der Prozess der Immobilienstrategie befindet sich am Ende der Phase 2.

Sachverhalt

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.

Im Rahmen der Analysephase wurden sämtliche gemeindeeigenen Objekte in 9 Gebäudegruppen eingeteilt, die sich primär nach der Nutzung der Objekte richten. Die einzelnen Gebäudegruppen wurden hinsichtlich verschiedener Kriterien analysiert. Die grösste Gebäudegruppe sind Schulanlagen und Tagesstätten. Der Neuwert aller gemeindeeigenen Gebäude beträgt gesamthaft CHF 214 Mio. Der weitaus grösste Teil der Gebäude befindet sich im Verwaltungsvermögen. Die Auswertung der Energiekennzahlen der Objekte zeigt einen grossen Handlungsbedarf seitens Gemeinde auf. Neben der genauen Analyse des Gebäudebestands wurde für jede Gebäudegruppe auch der Bedarf ermittelt.

Die Einteilung der unbebauten Parzellen erfolgte nach der Zonenzugehörigkeit. Die meisten unbebauten Parzellen gehören dem Verwaltungsvermögen an. Insgesamt besitzt die Gemeinde Münsingen unbebaute Parzellen mit einer Fläche von rund 430'000 m² (davon sind 91'000 m² Landwirtschaftszone und 311'000 m² Wald). Neben der Analyse des Parzellenbestands wurde für jede Parzellenart auch der Bedarf festgehalten.

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

Die Bestandes- und Bedarfsanalyse wurde in einem Bericht zusammengefasst (s. Anhang ab Seite 19). Am Schluss der Immobilienstrategie wird es einen Gesamtbericht geben.

Gebäude

Die 106 gemeindeeigenen Objekte wurden in 9 verschiedene Gebäudegruppen eingeteilt und der Bestand und Bedarf analysiert.

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	

Gebäudegruppe 01 – Verwaltung

In dieser Gebäudegruppe befinden sich drei Objekte. Es handelt sich dabei um die beiden Verwaltungsgebäude an der neuen Bahnhofstrasse 4 und 6 sowie um die «Alte Moschti» am Bahnhofplatz. In dieser Gebäudegruppe besteht der Bedarf, die neue zentrale Gemeindeverwaltung auf der Parzelle der «Alten Moschti» zu realisieren. In der Strategiephase ist zu klären, wie mit den beiden freiwerdenden Gebäuden an der neuen Bahnhofstrasse umgegangen wird.

Gebäudegruppe 02 – Schulanlagen und Tagesstätten

Die Gebäudegruppe Schulanlagen und Tagesstätten umfasst 28 Objekte, von denen sich eines in Trimstein befindet.

Der Bedarf für diese Gebäudegruppe ergibt sich aus dem Projekt Schulraumplanung.

Gebäudegruppe 03 – Sport- und Freizeitanlagen

Diese Gebäudegruppe umfasst 10 Objekte, wie beispielsweise das Parkbad, das Schützenhaus, die Schlosstrasse 5 (vormals Freizeithaus) oder das Ferienheim Saanenmöser.

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

Der Bedarf an Schiessständen für das obligatorische Schiessen hat in den letzten Jahren deutlich abgenommen.

Gebäudegruppe 04 – Bevölkerungsschutz

Diese Gebäudegruppe enthält 4 Objekte. Es handelt sich dabei vorwiegend um Zivilschutzanlagen und das Feuerwehrmagazin. Die geringe Anzahl Gebäude in dieser Gruppe hängt damit zusammen, dass zwei weitere Zivilschutzanlagen als Nebenfunktion anderer Gebäudegruppen und sechs Anlagen den Parzellen mit Baurechts- oder anderen Verträgen zugeordnet sind.

Der Bedarf an Räumen für die Feuerwehr ist mit dem heutigen Bestand abgedeckt.

Zivilschutzanlagen dienen im Katastrophenfall zur 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. Eine Schutzplatzbilanz wird zweimal jährlich durch das Amt für Bevölkerungsschutz, Sport und Militär (BSM) des Kantons Bern erstellt. Diese dient als Steuerungsinstrument für den Schutzraumbau. Die aktuelle Schutzraumbilanz beträgt für Münsingen 105 %.

Gemäss Vorgaben des Kantons Bern muss ein Deckungsgrad von 120 % angestrebt werden, um den Schwankungen bei Zu- und Wegzügen gerecht zu werden. Dafür fehlen rund 1'900 Schutzplätze. Ein zusätzlicher öffentlicher Schutzraum mit 300 Plätzen ist daher zu erstellen.

Fällt der Deckungsgrad unter 100 %, ist die 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 Schutzplätze ist in der Strategiephase konkret zu bestimmen.

Gebäudegruppe 05 – Werkhöfe

In dieser Gebäudegruppe sind neun Objekte angesiedelt. Es handelt sich dabei um den Werkhof an der Schlosstrasse sowie die Gebäude des Werkhofs Buchli. Grundsätzlich ist der Bedarf mit den aktuellen Gebäuden abgedeckt. Allerdings ist dieser Zustand nicht mehr allzu lange haltbar. Geäussert wurde der Wunsch nach einer Zusammenlegung der beiden Werkhofstandorte am Standort Buchli zugunsten effizienterer Arbeitsabläufe und Logistik. Dieses Thema wird in der Strategiephase vertieft.

Gebäudegruppe 06 – Kultur und Gastronomie

In dieser Gruppe befinden sich sechs Objekte. Unter anderem das Restaurant Schlossgut, das Schloss und das Blumenhaus. Ein Bedarf für die öffentliche Aufgabenerfüllung besteht in dieser Gebäudegruppe nicht. In der Strategiephase muss das Interesse der Gemeinde hinsichtlich Kultur-, Tourismus- und Wirtschaftsförderung bzw. Schutz von Kulturgütern berücksichtigt werden.

Gebäudegruppe 07 – Ver- und Entsorgung

Die Gebäudegruppe Ver- und Entsorgung umfasst 16 Objekte, mit Schwerpunkt bei der ARA. Für den Bedarf seitens der ARA wird eine separate Entwicklungs- und Gebäudestrategie nachgeführt, in welcher notwendige Sanierungen, Erweiterungen und Neubauten definiert werden.

Ein Bedarf besteht in dieser Gruppe an zusätzlichen unterirdischen Sammelstellen für Glas und Alu. Momentan sind noch sechs oberirdische Sammelstellen vorhanden. Hierfür liegt bereits ein Strategieentscheid vor, wonach diese eingerichtet werden, wenn sich im Rahmen von Sanierungen oder Entwicklungen die Gelegenheit bietet.

Gebäudegruppe 08 – Wohnen und Gewerbe

Diese Gebäudegruppe beinhaltet zwölf Objekte. Der grösste Teil sind dabei Wohnhäuser wie beispielsweise das Gasserhaus an der Schulhausgasse, die ehemalige Schulanlage in Tägertschi oder die Wohnhäuser an der Schulhausgasse 6 + 17. Die meisten Gebäude dieser Gebäudegruppe befinden sich im Finanzvermögen der Gemeinde.

Die Gemeinde vermietet zurzeit 27 Wohnungen. Die Mietpreise liegen bei 20 dieser Wohnungen teilweise sehr deutlich unter der Bandbreite für Mietpreise in Münsingen (s. S. 37 im Bericht).

Eine Verpflichtung seitens des Kantons für die Bereitstellung von Sozialwohnungen oder Wohnungen für Asylsuchende besteht nicht. Mit dem neuen Baureglement hat die Gemeinde im Art. 50 eine Wohnraum- und Gewerbeförderung postuliert. Im Artikel ist festgehalten, dass sich die Gemeinde für die Erstellung und Erhaltung von preisgünstigem Wohnraum einsetzt.

Im Rahmen der Strategiephase wird der Umgang mit den gemeindeeigenen Wohnungen geklärt werden. Gemäss ersten Abschätzungen kann der Bestand an preisgünstigen Wohnungen den Bedarf derzeit nicht abdecken.

Gebäudegruppe 09 – Einstellhallen und Lager

In dieser Gebäudegruppe sind 20 Objekte vorhanden. Darunter fallen Schöpfe, Garagen, Lagergebäude und Velounterstände.

Der Bedarf an Velounterständen ist mit dem Bestand abgedeckt. In der Strategiephase wird der Bedarf objektweise festgelegt werden.

Energiekennzahlen

Die Gemeinde Münsingen führt seit dem Jahr 2001 eine Energiebuchhaltung für die gemeindeeigenen Liegenschaften. 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.

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 zurzeit 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.

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 an Altbauten hat, welche schlecht isoliert sind.

Bei der Elektrizität ist der Handlungsbedarf weniger gross. 14 gemeindeeigene Gebäude haben keinen eigenen Stromanschluss und 5 sind aufgrund fehlender Normwerte (keiner Norm-Gebäudekategorie zurechenbar) 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 die Energiekennzahl unbekannt.

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

Aufgestauter Unterhalt und Gebäudeunterhalt

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 auf rund CHF 5 Mio. beziffert.

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).

Im Rahmen der Immobilienstrategie hat der Gemeinderat Münsingen als zukünftigen Richtwert für **Walterhaltung** von 1.4% des Neuwertes festgelegt. Ca. 0.7% wird im jeweils jährlichen Budget (CHF 1.498 Mio.)

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 bedeutet dies durchschnittliche jährliche Investitionen in Höhe von rund CHF 3.00 Mio.

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 CHF 2.09 Mio. pro Jahr und liegen somit deutlich unter dem Zielwert.

In den letzten Jahren wurde jedoch durchweg zu wenig in die Liegenschaften investiert. Der vom Gemeinderat beschlossene Richtwert von 1.4% des Neuwertes wurde in den letzten 8 Jahren einzig im Jahr 2022 erreicht und beträgt im Durchschnitt lediglich 0.97% des Neuwertes.

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

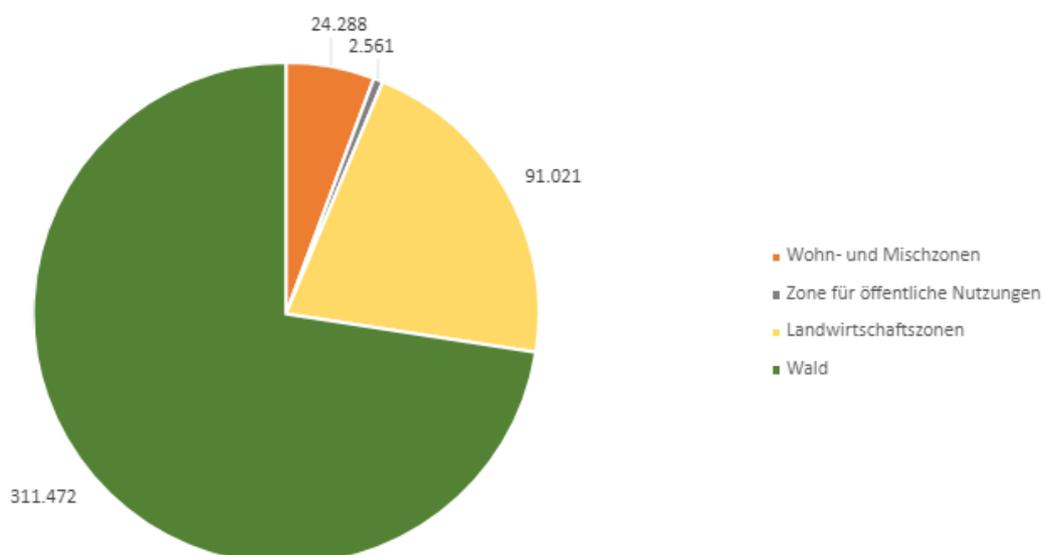
Parzellen

Unbebaute Parzellen

Die 72 gemeindeeigenen unbebauten Parzellen wurden nach 7 verschiedenen Parzellenarten eingeteilt und der Bestand und Bedarf analysiert. 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.

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	

Verteilung nach Parzellenart (Grösse in m²)



Parzellenart 01 – Wohn- und Mischzonen

Der Bestand in dieser Parzellenart umfasst insgesamt 8 Parzellen. Alle Parzellen liegen in Münsingen. Für drei Parzellen liegen Pachtverträge vor (Bsp. Underrüti und Husrüti).

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)
- 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 Strategiephase der Immobilienstrategie.

Parzellenart 02 – Arbeitszonen

Die Gemeinde besitzt in der Arbeitszone keine unbebauten Parzellen.

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 Strategiephase der Immobilienstrategie.

Parzellenart 03 – Zone für öffentliche Nutzungen

In dieser Zone umfasst der Bestand 3 Parzellen. Alle 3 Parzellen liegen in Münsingen.

Derzeit übersteigt der Bestand den Bedarf in dieser Zone, weshalb im Rahmen der Strategie die Abgabe von Teilflächen geprüft wird.

Parzellenart 04 – Zone für Sport- und Freizeitanlagen

In dieser Zone besitzt die Gemeinde keine unbebauten Parzellen.

Der Bedarf richtet sich nach dem noch zu erarbeitenden Sport- und Freizeitanlagenkonzept.

Parzellenart 05 – Grünzone

In dieser Zone besitzt die Gemeinde keine unbebauten Parzellen und es besteht auch in Zukunft kein Bedarf. Die öffentlichen Interessen werden mittels Zonenplanung umgesetzt.

Parzellenart 06 – Landwirtschaftszonen

In dieser Zone besitzt die Gemeinde 22 unbebaute Parzellen. Davon liegt eine Parzelle in Worb und eine in Konolfingen. 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.

Parzellenart 07 – Wald

Die Gemeinde Münsingen besitzt insgesamt 39 Waldparzellen. Davon befinden sich 7 Parzellen in Worb und 6 in Konolfingen. 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.

Parzellen mit Baurechten und Verträgen

Bei insgesamt 31 Parzellen liegen Baurechts- oder andere Verträge vor. Davon tritt die Gemeinde bei 14 Parzellen als Baurechtsgeberin auf (Bsp. Thunstrasse 2, Tennisplatz, Trafostationen IWM und Parzellen Baugenossenschaft Freiland). Bei 2 Parzellen ist die Gemeinde Baurechtsnehmerin (Bsp. Regenbecken Thalgut Wichtrach, Einstellhallenplätze NB8). Für 6 Zivilschutzanlagen liegen Dienstbarkeitsverträge vor. Bei drei Parzellen verfügt die Gemeinde über ein Kaufrecht.

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

Ausblick Strategiephase

In der Strategiephase wird die eigentliche Strategie für die einzelnen Gebäude- und Parzellengruppen und gegebenenfalls 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.

Terminplan

Nov. 2024 – Mai 2025	Phase 3 Strategie
Jun. – Sept. 2025	Phase 4 Arbeitshilfen und Dokumentationen
Okt. – Dez. 2025	Phase 5 Kommunikation und Umsetzung

Anträge vorbereitende Kommissionen z. Hd. Gemeinderat

Umwelt- und Liegenschaftskommission

Die ULK hat die Bestandes- und Bedarfsanalyse an der Sitzung vom 19.09.2024 behandelt und beantragt dem Gemeinderat dies zu genehmigen. Als Richtwert soll bei der Budgetierung künftig ein jährlicher

Wert von 0.7% und im Rahmen der Finanzplanung im mehrjährigen Durchschnitt ebenfalls ein Wert von 0.7% des Neuwertes für den Werterhalt der Gemeindeliegenschaften eingesetzt werden.

Planungskommission

Die PK hat die Bestandes- und Bedarfsanalyse an der Sitzung vom 16.09.2024 zur Kenntnis genommen. Dass im Rahmen der Strategiephase auch eine Erwerbsstrategie erarbeitet und die Rolle der Gemeinde geklärt werden soll, wird von der PK begrüsst.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament folgenden

Beschluss:

Der Bericht Immobilienstrategie Phasen 1 + 2 wird zur Kenntnis genommen.

Für die Richtigkeit:

Barbara Werthmüller
Sekretärin