

Immobilienleitbild und -strategie



Inhalt

1	Das Wichtigste in Kürze	4
2	Vorbemerkungen	5
2.1	Einleitung	5
2.2	Zweck und Geltungsbereich (Abgrenzung)	5
2.3	Rollen und Zuständigkeiten	5
2.4	Datenmanagement und Controlling	6
3	Immobilienleitbild	7
4	Strategische Ziele	7
5	Strategische Stossrichtungen	8
5.1	❶ Differenzierter Bewirtschaftungs-Fokus	8
5.2	❷ Raumbedarfsplanung für optimale Nutzung und Bewirtschaftung	8
5.3	❸ Aktive Bodenpolitik im Interesse der Entwicklungsfähigkeit	8
5.4	❹ Zurückhaltung im Immobilienmarkt	9
5.5	❺ Mit Masshaltigkeit einen gehobenen Lebensstandard bewahren	9
5.6	❻ Vorbildliche Berücksichtigung der Nachhaltigkeit	9
5.7	❼ Einer hochstehenden Baukultur verpflichtet	10
5.8	❽ Alleineigentum für optimale Handlungsfreiheit anstreben	10
5.9	❾ Gemeinsame Verantwortung für eine aktive Lebenszyklusbewirtschaftung	10
5.10	❿ Den sozialen Zusammenhalt fördern	11
6	Teilstrategien	11
6.1	Verwaltungsvermögen	11
6.2	Finanzvermögen	12
6.3	Baurechte	12
6.4	Nicht-Bauland	12
6.5	Transaktionen	13
7	Objektstrategien (Grundsätze)	14
7.1	Definitionen und Begriffe	15
8	Anhang	16

1 Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde verfügt über einen beträchtlichen Bestand an Grundstücken und Gebäuden. Ein modernes und bürgerfreundliches Gemeinwesen ist damit verpflichtet, die Liegenschaften bewusst ihrer Zweckbestimmung zuzuführen und sie aktiv und gemäss aktuellen Standards der Immobilienbranche zu verwalten und zu entwickeln. Dabei ist ausserdem dem Gebot der Nachhaltigkeit in ihren drei Dimensionen Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft Rechnung zu tragen.

Es werden zunächst nach einer Abgrenzung des Geltungsbereiches (Kapitel 2.2) die Aufgaben und Rollen der an Immobilienprozessen beteiligten Instanzen (Eigentümer / Bauherr, Nutzer / Mieter und Betreiber /-in) geklärt (Kapitel 2.3). Ebenso ist eine klare Abgrenzung zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen vorzunehmen.

Im Leitbild (Kapitel 3) verpflichtet sich die Gemeinde zu einer zweckmässigen Versorgung mit Infrastrukturen, bekennt sich zu ihrer gesellschaftlichen und ökologischen Verantwortung sowie zur Pflege des besonderen Stellenwertes der Gemeinde als attraktiver Wohn- und Geschäftsstandort.

In der Strategie (Kapitel 4) werden den Nachhaltigkeitsdimensionen zugeordnete Oberziele formuliert und diese mittels zehn ausbalancierter strategischer Stossrichtungen für das Gesamtportfolio konkretisiert. Diese sind:

1. Differenzierter Bewirtschaftungs-Fokus
2. Raumbedarfsplanung für optimale Nutzung und Bewirtschaftung
3. Aktive Bodenpolitik im Interesse der Entwicklungsfähigkeit
4. Zurückhaltung im Immobilienmarkt
5. Mit Masshaltigkeit einen gehobenen Lebensstandard bewahren
6. Vorbildliche Berücksichtigung der Nachhaltigkeit
7. Einer hochstehenden Baukultur verpflichtet
8. Alleineigentum für optimale Handlungsfreiheit anstreben
9. Gemeinsame Verantwortung für eine aktive Lebenszyklusbewirtschaftung
10. Den sozialen Zusammenhalt fördern

Im Weiteren werden fünf differenzierte Teilstrategien für Teilportfolios bzw. Immobilienprozesse definiert (Kapitel 6). Diese fokussieren das Verwaltungsvermögen, das Finanzvermögen, Baurechte, Nicht-Bauland und Transaktionen.

Der Gemeinderat beabsichtigt, aufgrund einer regelmässigen Berichterstattung und einer aktiven Steuerung der Finanzmittel sowie kurz- und mittelfristiger Zielvorgaben zuhanden der verantwortlichen Verwaltungseinheiten die Zielerreichung bzw. -einhaltung aktiv zu steuern (Kapitel 2.4).

2 Vorbemerkungen

2.1 Einleitung

Die Gemeinde verfügt über einen beträchtlichen Liegenschaftsbestand von insgesamt 106 Objekten mit einem Wert von CHF 174,7 Mio.¹ Dies ist nicht nur eine Qualität, die eine unabhängige und selbstbestimmte Versorgung der Bürger mit Infrastrukturen und Dienstleistungen gewährleistet. Sondern es stellt auch eine Verpflichtung dar, weil die Objekte unterhalten werden müssen. Da dem Gemeinwesen auch eine Vorbildfunktion im Immobilienbereich beigemessen wird, zieht dies in der Regel einen grösseren Aufwand nach sich.

2.2 Zweck und Geltungsbereich (Abgrenzung)

Die Immobilienstrategie wird für die Immobilien des Verwaltungs- und Finanzvermögens der Einwohnergemeinde Muri bei Bern formuliert. Das Verwaltungsvermögen besteht aus den Vermögenswerten, welche die Gemeinde unmittelbar zur Erfüllung ihrer öffentlich-rechtlich festgelegten Verwaltungsaufgaben benötigt. Das Finanzvermögen besteht aus den Vermögenswerten, die nicht unmittelbar zur Erfüllung der Verwaltungsaufgaben der Gemeinde benötigt werden. Es dient der Gemeinde mit seinem Kapitalwert und seinen Erträgen als Finanzanlage.

Die Immobilienstrategie ist auf einen Zeithorizont von zehn Jahren ausgelegt. Idealerweise wird sie in einem fünfjährigen Turnus überprüft und ggf. aktualisiert.

Die Betriebe und Tochterorganisationen der Gemeinde (gbm, Alenia etc.) sind selbst für ihren Liegenschaftsbestand verantwortlich und haben eigene Richtlinien, die sich an dieser Strategie ausrichten.

Die Immobilienstrategie berücksichtigt auch unbebaute Grundstücke in Bauzonen sowie Nicht-Bauland (z.B. Landwirtschaftsflächen und Wald), jedoch keine Strassen und Kunstbauten (Brücken, Tunnel etc.).

2.3 Rollen und Zuständigkeiten

In der Immobilienbewirtschaftung sind folgende Rollen zu unterscheiden und zuzuweisen:

2.3.1 Eigentümer / Bauherr

Der Gemeinderat nimmt die Rolle des Eigentümers im Management eines Bestandsobjekt bzw. des Bauherren in einem Projekt wahr. Er beschränkt sich dabei auf folgende Aufgaben:

- Strategieentwicklung
- Füllen zentraler Einzelentscheide
- Steuerung und Kontrolle der Verwaltungseinheiten im Immobilienwesen (Controlling)

Der Gemeinderat nimmt diese Rolle wahr, indem er eine Immobilienstrategie beschliesst und in regelmässigen Abständen aktualisiert sowie sich jährlich über den Liegenschaftsbestand Bericht erstatten lässt. Wesentliche Steuerungsinstrumente sind Finanzierungsentscheide (Wahrnehmung der Finanzkompetenz) sowie direkte Aufträge an die involvierten Verwaltungseinheiten.

Der Gemeinderat lässt sich taktisch vertreten und beraten durch den Ausschuss Liegenschaften (Bestandsobjekte) bzw. projektbezogene Ad-hoc-Kommissionen.

¹ GVB-Werte ohne Landwerte, Stand 8.5.2015
Immobilienstrategie_August 2016.docx

Die operative Eigentümervertretung nimmt die Bauverwaltung als Liegenschaftsverwaltung (Bestandsobjekte; Portfoliomanagement) oder Leitung in Projekten wahr.

2.3.2 Nutzer / Mieter

Nutzerinnen und Nutzer von Gebäuden und Anlagen sind entweder die Angestellten der Gemeindeverwaltung (mit Arbeitsplätzen) oder aber die Bevölkerung (bei Sportanlagen, Schulen, Kindergärten, Kultur- und Sozialeinrichtungen etc.). Die Interessen und Bedürfnisse werden i.d.R. durch die betreibenden Verwaltungseinheiten (z.B. Schulleitung, Schulverwaltung) oder Gremien (Kommissionen und Ausschüsse) gebündelt und in die Liegenschaftsbewirtschaftung eingebracht.

2.3.3 Betreiber/-in

Betreiber/-in ist Bewirtschafter/-in, Verwalter/-in und Dienstleister/-in eines Gebäudes oder einer Anlage. Die Zuständigkeit ist wie folgt:

- Bauverwaltung: Verwaltungsgebäude, Werkhof, Musikschule, Bibliothek, Asylunterkünfte, Sozialwohnungen und Wohngebäude im Verwaltungsvermögen.
- Schulverwaltung: Bei Kindergärten, Tagesschulen sowie Schul- und Sportgebäuden bzw. –anlagen..
- Soziale Dienste: Kindertagesstätten und Jugendtreff (mit Unterstützung der Bauverwaltung)

2.3.4 Gebäudemanagement im Verwaltungsvermögens

- Technisches Gebäudemanagement: Der baulich-technische Erhalt der Funktionsfähigkeit von Gebäuden und Anlagen wie z.B. Betriebsführung, Umbau und Sanierung, Versorgung und Umweltmanagement liegt in der Verantwortung der Bauverwaltung. Unterstützt wird diese durch die Anlagewart.
- Infrastrukturelles Gebäudemanagement: Dienstleistungen zum Betrieb, wie Flächenmanagement, zentrale Gebäudedienste, Fuhrpark, Schliess- und Sicherheitsdienst, Reinigung, Winterdienst, Gartenpflege sind Sache des Betreibers / der Betreiberin.
- Kaufmännisches Gebäudemanagement: Die Anlagebuchhaltung mit Kostenplanung und Abrechnung erfolgt durch die Finanzverwaltung. Die Vermietung erfolgt durch den Ausschuss Liegenschaften.

2.3.5 Gebäudemanagement im Finanzvermögen

Die Verwaltung der Liegenschaften im Finanzvermögen erfolgt in technischer, infrastruktureller und kaufmännischer Hinsicht durch einen externen Immobilienverwalter im Auftrag der Gemeinde.

Die Zielrendite für das Finanzvermögen wird jeweils im Leistungsauftrag des Ausschusses Liegenschaften definiert und vom Gemeinderat bewilligt.

2.4 **Datenmanagement und Controlling**

Zur Sicherstellung eines wirtschaftlichen und nachhaltigen Umgangs mit Immobilien verfügt die Gemeinde über die erforderlichen Immobiliendaten und geeignete immobilienwirtschaftliche Steuerungsinstrumente zur Verifikation von Immobilienleistungen und künftigen Immobilienentscheiden. Dazu gehören insbesondere Daten zum Zustand und zur Nutzung der Immobilien sowie eine Liegenschaftsrechnung nach immobilienwirtschaftlichen Bedürfnissen.

Mittels Controlling werden möglichst schnell Problembereiche erkannt und durch ein regelmässiges Reporting die operative und strategische Steuerung der Hochbauinvestitionen unterstützt. Das Immobilienportfolio ist jährlich dem Gemeinderat offen zu legen. Die jährliche Betrachtungsweise wird mit einer langfristigen Finanzierungsperspektive (Mehrjahresplanung) ergänzt.

3 Immobilienleitbild

Der Immobilienbestand der Gemeinde entspricht dem Bedarf der Bürger an grundlegenden Einrichtungen des Gemeinbedarfs². Er wird aktiv bewirtschaftet und entspricht in räumlicher, technischer und energetischer Hinsicht den zeitgemässen Anforderungen an eine Gemeinde,

- die sich zu einer gesellschaftlichen und ökologischen Vorbildrolle bekennt und
- die sich für die Pflege ihrer Identität als regional sehr attraktiver Wohn- Geschäftsstandort einsetzt.

Der Immobilienbestand und dessen Bewirtschaftung sind auf Nachhaltigkeit ausgerichtet: Es wird stets das Optimum innerhalb der drei Dimensionen Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft gesucht.

4 Strategische Ziele

Mittels dreier strategischer Oberziele wird das Zieldreieck der Nachhaltigkeit aufgespannt (vgl. Abbildung 1):

- Umwelt:** Der Liegenschaftsbestand ist ressourcenschonend und emissionsarm aufgestellt, insbesondere unter Beachtung endlicher Ressourcen, einer gesunden Lebensumwelt und des Lebenszyklus von Immobilien.
- Wirtschaft:** Unsere Immobilien sind funktional, zweckmässig und werterhaltend zu betreiben (Fokus Verwaltungsvermögen) und/oder erwirtschaften eine angemessene Rendite (Fokus Finanzvermögen)
- Gesellschaft:** Der Immobilienbestand wird fortlaufend an die sich verändernden Bedürfnisse der allgemeinen Wohlfahrt angepasst.

² Der Allgemeinheit dienende baulichen Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs. Hierzu zählen vor allem öffentliche Verwaltungen, Schulen, kirchlichen, sozialen, gesundheitlichen, kulturellen und sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, ferner Einrichtungen und Anlagen der Post, der Feuerwehr und der Polizei. Quelle: Statistisches Landesamt Sachsen-Anhalt

5 Strategische Stossrichtungen

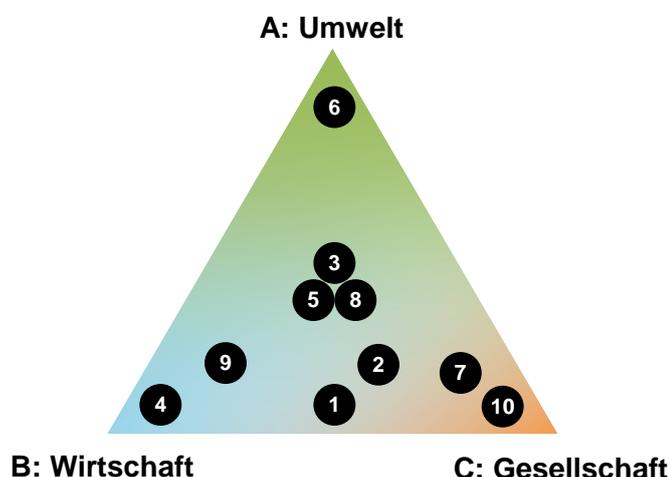


Abbildung 1: Zieldreieck der Nachhaltigkeit mit strategischen Stossrichtungen

Die Strategie bildet die Basis, nach der alle Hochbauinvestitionen auszurichten sind. Um die Ausgewogenheit bzw. eine bewusste Schwerpunktbildung der Teilziele zu überprüfen, werden diese im Zieldreieck der Nachhaltigkeit visualisiert (Abbildung 1).

5.1 ❶ Differenzierter Bewirtschaftungs-Fokus

Die Immobilien des Finanzvermögens werden entsprechend ihren Zweckbestimmungen zur Erzielung einer angemessenen Rendite bewirtschaftet. Dabei finden die politischen Zielvorgaben und die allgemeine Wohlfahrt Berücksichtigung.

Die Bewirtschaftung des Verwaltungsvermögens umfasst die für den Verwaltungsbereich eigengenutzten Räume und Flächen (Verwaltungsbauten, Schulen, Kindergärten, Sportanlagen etc.) und dient primär der Befriedigung der Nutzerbedürfnisse und dem Werterhalt der Liegenschaften.

Das Immobilienportfolio der Hochbauten wird als Vermögenswert betrachtet, den es professionell und gut koordiniert zu bewirtschaften, zu optimieren und zu erhalten gilt.

5.2 ❷ Raumbedarfsplanung für optimale Nutzung und Bewirtschaftung

Vorrangige Zielsetzung an das Immobilienmanagement ist die optimale Erfüllung der Nutzerbedürfnisse zu angemessenen Kosten. Die Bereitstellung und Bewirtschaftung der Immobilien erfolgen nach den aktuellen Anforderungen der Nutzer unter Berücksichtigung der zukünftigen Raumbedürfnisse und dem langfristigen Unterhaltsbedarf (Objektstrategie, -beurteilung). Eine hohe Nutzerqualität und Nutzungsflexibilität wird angestrebt.

Der Raumbedarf hängt direkt vom Leistungsauftrag der Nutzer (Schulen, Verwaltungseinheiten etc.) und deren Entwicklung ab. Die langfristige Immobilienplanung stützt sich auf Nutzerstrategien (Bildung, Sportinfrastruktur, Alter-/Gesundheit, Kultur etc.) und davon abgeleiteten Bedarfsplanungen.

5.3 ❸ Aktive Bodenpolitik im Interesse der Entwicklungsfähigkeit

Die Gemeinde betreibt eine aktive Bodenpolitik und konzentriert sich auf Immobilien im Gemeindegebiet. Die Entwicklung und Nutzung, aber auch Transaktionen von Immobilien sind Mittel, um überge-

ordnete langfristige Ziele der Gemeinde wahrzunehmen. Es werden Opportunitäten wahrgenommen und bei Bedarf strategisch wichtige Grundstücke und Liegenschaften erworben, um die Entwicklung der Einwohnergemeinde Muri bei Bern optimal zu gestalten. Die Sicherstellung der Gemeindeentwicklung (Bevölkerungs-, Wirtschafts- und Infrastrukturentwicklung) erfolgt über Schlüsselliegenschaften, die auf dem Markt akquiriert werden.

Es werden Projektentwicklungen auf bebauten und unbebauten Parzellen geführt und begleitet sowie die Vertragsverhandlungen bei Transaktionen (Käufe und Verkäufe) geführt.

Nicht zur unmittelbaren Aufgabenerfüllung der Gemeinde erforderliche Liegenschaften sollen nach Möglichkeit mindestens als Grundeigentum der Gemeinde verbleiben (Vermietung, Verpachtung, Abgabe im Baurecht). Die Desinvestition (vgl. Kap. 6.5.2) bedarf einer konkreten Begründung.

5.4 ④ Zurückhaltung im Immobilienmarkt

Die Gemeinde ist ein zurückhaltender Akteur im Immobilienmarkt. Verzerrungen des freien Marktes durch Handlungen des Gemeinwesens sollen vermieden werden, so diese nicht durch konkrete öffentliche Interessen gerechtfertigt sind. Leistungen des Immobilienwesens sollen vorrangig privaten Akteuren überlassen oder an diese ausgelagert werden, wann immer dies möglich und zweckmässig ist, unter Berücksichtigung des Verfahrensaufwandes, der Kompetenzen und der Interessenwahrnehmung.

Die Bewirtschaftung der Immobilien ist nicht Bestandteil der kommunalen Sozial-, Wirtschafts- und Kulturpolitik und darf in der Regel zu keiner direkten oder indirekten Subventionierung von Unternehmen, Institutionen oder Individuen führen.

5.5 ⑤ Mit Masshaltigkeit einen gehobenen Lebensstandard bewahren

Bei allen Entscheiden wird die Entwicklung der Gemeinde als Wohn- und Lebensraum sowie als Wirtschaftsstandort gefördert. Dies erfolgt unter Beachtung der aktuellen Leistungsfähigkeit der Gemeinde und unter Vermeidung von Folgekosten für nachfolgende Generationen.

Der haushälterische Umgang mit Ressourcen ist im Immobilienbereich besonders wichtig, weil die Folgen erheblich und sehr langfristig wirken. Es wird gezielt einer Aufwärtsspirale der Ansprüche entgegengewirkt, die andernfalls zwar kurzfristig Interessenkonflikte zu überbrücken vermag, die finanziellen Spielräume aber langfristig einschränkt. Dies bedarf interdisziplinärer Gesamtsicht, Dialogbereitschaft, Engagement und Kreativität.

Bei zusätzlichen Raumbedürfnissen werden zunächst betriebliche oder organisatorische Optimierungen geprüft und umgesetzt, bevor bauliche Massnahmen in Frage kommen.

5.6 ⑥ Vorbildliche Berücksichtigung der Nachhaltigkeit

Gemäss kantonalem Richtplan (Massnahmenblatt C_08: Ortsplanung und Energieversorgung abstimmen) ist die Öffentliche Hand angehalten, die eigenen Bauten beispielhaft zu bauen, zu renovieren und zu betreiben. Wir erhalten und verbessern die Bausubstanz unserer Liegenschaften nachhaltig und nach wirtschaftlichen Kriterien.

Mit Hilfe des Energierichtplans werden die Voraussetzungen für die Umsetzung anspruchsvoller Energiezielsetzungen für gemeindeeigene und private Liegenschaften geschaffen.

Der Gebäudebestand wird daher systematisch auf seine energetischen Potenziale untersucht. Die Gemeinde hat mit der BEakom-Vereinbarung (Berner Energieabkommen)³ ein verbindliches Bekenntnis zu einer nachhaltigen und fortschrittlichen Energie-, Verkehrs- und Umweltpolitik abgegeben und dieses Engagement mit der Selbstverpflichtung zur Energiestadt-Zertifizierung noch einmal bekräftigt und verstärkt. Bei Neubauten wahren wir den Minergie-P-Standard bzw. GEAK Effizienzklasse A/A, bei Umbauten und Sanierungen wird der Minergie-Standard bzw. GEAK Effizienzklasse B/B angestrebt. Zu diesen Anforderungen verpflichten wir auch unsere Transaktionspartner im Liegenschaftsbereich (Käufer, Baurechtsnehmer, Entwicklungspartner etc.).

Ökologischen Aspekten wird über den Lebenszyklus der Gebäude hinweg Rechnung getragen. Damit sind sowohl deren Erstellung als auch Betrieb und Entsorgung zu berücksichtigen. Entsprechend werden Baumaterialien und Konstruktionsweisen bevorzugt, die wenig graue Energie⁴ enthalten, möglichst schadstofffrei sowie umweltschonend zu entsorgen bzw. leicht zu recyceln sind.

In der Freiraumgestaltung der Liegenschaften wird die Biodiversität durch die Verwendung einheimischer, standortangepasster Pflanzen gefördert.

In Anlage und Betrieb der Liegenschaften wird eine nachhaltige Mobilität gefördert.

5.7 ⑦ Einer hochstehenden Baukultur verpflichtet

Bauliche Tätigkeit ist immer einer hochstehenden architektonischen und städtebaulichen Qualität verpflichtet. Diese wird über qualitätssichernde Verfahren sichergestellt. Die Verhältnismässigkeit des Verfahrens sowie der Qualitätszielsetzung wird durch Lage, Dimension, Nutzung und ideelle Aspekte des Vorhabens bestimmt.

5.8 ⑧ Alleineigentum für optimale Handlungsfreiheit anstreben

Es wird grundsätzlich Alleineigentum angestrebt; insbesondere gilt dies für Liegenschaften im Verwaltungsvermögen. Stockwerkeigentum ist, um primär Nutzflächen bereit zu stellen, zu vermeiden, kann aber im Rahmen einer aktiven Bodenpolitik gerechtfertigt werden (Einflussnahme auf Liegenschaften und Areale).

5.9 ⑨ Gemeinsame Verantwortung für eine aktive Lebenszyklusbewirtschaftung

Alle Beteiligten im Immobilienwesen (vgl. Kap. 2.3) übernehmen gemeinsam Verantwortung. Es wird kreativ nach Synergien gesucht, um die Nutzerbedürfnisse mit städtebaulicher und architektonischer Qualität kostenbewusst zu harmonisieren.

Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung sind stufengerecht wahrzunehmen. Die strategischen Portfolioplanungen dienen der Optimierung und nachhaltigen Entwicklung der Portfolios.

Das Immobilienportfolio ist laufend zu optimieren. Im Einzelfall ist objektspezifisch aufgrund der Bedürfnisse zu klären, ob Miete, Kauf/Verkauf, Baurecht oder eine andere Finanzierungsform zweckmässig sind. Die finanzrechtlichen Spielräume sind soweit möglich auszureizen. Wirtschaftliche Ansätze und Modelle sind mit einzubeziehen.

³ Gemäss Vereinbarung mit dem kantonalen Amt für Umweltkoordination und Energie vom 3. Februar 2010

⁴ Mit „grauer Energie“ wird der Energieaufwand bezeichnet, der zu Förderung, Herstellung und Lieferung von Baumaterialien verbunden ist.

Bei Entscheiden werden dessen Auswirkungen auf den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie mit berücksichtigt (Erstellung, Betrieb, Rückbau).

5.10 ⑩ Den sozialen Zusammenhalt fördern

In einem lebenswerten und vielfältigen Gemeinwesen ist es eine öffentliche Aufgabe, schutzbedürftigen Individuen und Gruppen sowie sozialen Minderheiten Einrichtungen bereitzustellen, um gesellschaftliche Nachteile zu kompensieren. Es besteht dabei kein Anspruch auf Leistungen, die nicht gesetzlich garantiert sind. Jedoch ist die Gemeinde bemüht, die gesellschaftliche Vielfalt mit ergänzenden Infrastrukturen zu unterstützen unter der Voraussetzung, dass damit der gesellschaftliche Zusammenhalt gefördert wird.

6 Teilstrategien

Die Immobilienstrategie wird mittels folgender, auf Teilbereiche des Portfolios und Prozesse ausgerichtete Teilstrategien konkretisiert:

1. Teilstrategie Verwaltungsvermögen
2. Teilstrategie Finanzvermögen
3. Teilstrategie Baurecht
4. Teilstrategie Grundstücke ausserhalb von Bauzonen

Ergänzung findet die Strategie in Form operativ orientierter Leitfäden zu Schwerpunktthemen:

- Leitfaden Baurechtsverträge

6.1 Verwaltungsvermögen

Zum Verwaltungsvermögen werden sämtliche Immobilien im Gemeindegebrauch gerechnet, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Im Unterschied zum Finanzvermögen ist ihr Benutzerkreis meist offen.

Das Immobilienportfolio im Verwaltungsvermögen der Gemeinde hat einen bedeutenden Wert und beinhaltet unter anderem auch historische Bauten. Die Denkmalpflege ist zuständig für die im Inventar der kulturhistorischen Schutzobjekte enthaltenen gemeindeeigenen Bauten. Sowohl die Liegenschaftsverwaltung wie auch die Denkmalpflege sind beim Unterhalt der Liegenschaften dem Prinzip der Nachhaltigkeit und Wirtschaftlichkeit verpflichtet. Bei Renovationsarbeiten an historischen Bauten legen wir Wert auf eine gute Zusammenarbeit zwischen Liegenschaftsverwaltung und Denkmalpflege. Das regelmässige Beobachten von Veränderungen an Liegenschaften und seiner Ausstattung ermöglicht, Schäden frühzeitig zu erkennen und zum optimalen Zeitpunkt zu korrigieren. Damit werden Kosten gespart, da der Aufwand exponentiell mit der Dauer des versäumten Unterhalts steigt.

Im Verwaltungsvermögen spielt der gesellschaftliche Aspekt der Nachhaltigkeit bei Raumbedarfs- und Nutzungsoptimierungen eine wichtige Rolle. Der ökonomische Aspekt kommt bei der Werterhaltung und in der wirtschaftlichen Raumnutzung zum Ausdruck. Im Bereich der ökologischen Nachhaltigkeit liegt ein spezieller Akzent auf der Energieeffizienz von Gebäuden.

Die Nachhaltigkeit als leitende Portfoliostrategie bestimmt auch die strategischen Schwerpunkte kommen-der Jahre: Die Werterhaltung und Energieoptimierung der Gebäude, die wirtschaftliche Raumnutzung und die Optimierung des Immobilienbestandes.

6.2 Finanzvermögen

Wir sind Eigentümer von direkt gehaltenen Immobilien, die der Gemeinde als Finanzanlagen dienen. Damit sollen inflationsgeschützte, stabile und nachhaltige Erträge erzielt werden.

Wir verfügen im Finanzvermögen über folgende Kategorien von Immobilien:

1. Liegenschaften
2. Baurechte
3. Unbebaute Grundstücke

Wir sind Eigentümer von Liegenschaften in Muri bei Bern, die als Finanzanlagen und zur Unterstützung der Wohnpolitik dienen. Wir konzentrieren uns bei unseren Wohnliegenschaften schwerpunktmässig auf Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. Wir besitzen zudem Geschäftliegenschaften und Geschäftsräume in Liegenschaften mit gemischter Nutzung.

Wir verfolgen eine faire Mietzinspolitik, die wirtschaftliche und soziale Aspekte berücksichtigt und diese verbindet, indem wir bei Neu- und Wiedervermietungen die Miete im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen als Marktmiete neu festlegen und indem wir während der Mietdauer die Mieten bestehender Mietverhältnisse periodisch dem Referenzzinssatz anpassen. Auf diese Weise können markante Mietzinssteigerungen vermieden werden.

Mit der Bewirtschaftung wird gesamthaft ein externer Dienstleister betraut. Diese ist langfristig orientiert. In regelmässigen Abständen erfolgt eine Überprüfung des Mandats und ggf. eine Neuausschreibung der Leistung, um sicherzustellen, dass diese zu marktgängigen Bedingungen erbracht wird.

6.3 Baurechte

Wir sind Eigentümer von Baurechtsparzellen, die dazu dienen, die langfristige Entwicklung der Gemeinde zu gestalten und unseren Handlungsspielraum zu erhalten.

Wir erhalten durch die Vergabe von marktgerechten Baurechten inflationsgeschützte Erträge und lassen die nächsten Generationen an der Bodenwertsteigerung teilhaben.

Um den familienfreundlichen Wohnungsbau zu fördern, kann bei genossenschaftlichem Wohnungsbau ein reduzierter Ansatz des Marktpreises für das Baurecht berücksichtigt werden.

Alle übrigen Baurechte (Renditeobjekte oder Gewerbe) werden wenn möglich zu Marktpreisen vergeben.

Wir wirken bei Neuvergaben und Anpassungen von Baurechtsverträgen mithilfe des Leitfadens Baurechtsverträge darauf hin, dass unsere Baurechtsnehmer ebenfalls die Ziele fördern.

6.4 Nicht-Bauland

Wir sind Eigentümer von Wald, der als Erholungsgebiet und ökologischer Ausgleich zum bebauten Wohngebiet sowie zur wirtschaftlichen Nutzung dient. Bei der Pflege des Waldes achten wir darauf, dass die festgelegten Grenzen nicht zu Lasten von Bauzonen und Landwirtschaftsgebieten verschoben werden. Wir stellen für unsere Waldflächen eine einheitliche Eigentümervertretung und eine professionelle und effiziente Bewirtschaftung sicher. Wir sind Eigentümer bzw. Verpächter eines Landwirtschaftsbetriebs sowie von Wald und Landwirtschaftsland.

Wir erfüllen unsere pachtvertraglichen Eigentümergepflichtungen, indem wir wirtschaftliche und betrieblich notwendige Unterhaltmassnahmen und Investitionen vornehmen und die umwelt- und naturverträgliche Landwirtschaft fördern und unterstützen. Landwirtschaftsbetriebe können auch Erholungs- und Schulungsfunktionen haben, sofern dies entsprechend finanziert ist.

Als zunehmend urban geprägt Gemeinde am städtischen Rand versuchen wir, ein ländliches Erbe zu pflegen. Bei einer schwieriger werdenden zweckmässigen Landbewirtschaftung erfährt die Pflege der Kulturlandschaft eine wachsende Bedeutung. Es wird stets ein ausgewogenes Verhältnis zwischen den Bedürfnissen der Freizeit / Erholung, Landwirtschaft / Landschaftspflege und Ökologie gesucht.

Wir achten beim Abschluss der Pachtverträge, dass die Auflagen des Natur- und Landschaftsschutzes, des Gewässer- und Umweltschutzes bekannt sind und beachtet werden.

6.5 Transaktionen

Wir legen unsere Kauf- und Verkaufspreise bei Transaktionen entweder zu Marktpreisen oder aufgrund einer externen Schätzung fest. Über Transaktionen entscheidet je nach Kompetenzgrenze der Gemeinde- bzw. Grosse Gemeinderat oder das Stimmvolk.

Wir stellen sicher, dass der Datenschutz und die wirtschaftlichen Interessen der Gemeinde gewahrt bleiben. Aus diesem Grund informieren wir restriktiv über Käufe und Verkäufe und veröffentlichen grundsätzlich keine Preise.

6.5.1 Investitionen (Erwerb)

Der Erwerb von Liegenschaften zur Zweckbestimmung Verwaltungsvermögen bedarf eines langfristigen verifizierten Nutzungsbedarfs und muss einen zweckmässigen Unterhalt und Betrieb gewährleisten. Betriebliche Optimierung kommt vor der Initiierung eines solchen Investitionsvorhabens. Mittels betrieblicher Optimierungen hinsichtlich Arbeitsprozessen, Standorten, Flächenbedarf und Organisationsvarianten sind neue Investitionen möglichst zu vermeiden. Bevor neue Investitionsprojekte in Angriff genommen werden und die Planung/ Projektierung ausgelöst wird, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine betriebliche Optimierung eingehend geprüft worden ist, das gestellte Ziel damit jedoch nicht erreicht werden kann.

Der Erwerb von Liegenschaften zur Zweckbestimmung Finanzvermögen bedarf eines Rentabilitätsnachweises und erfolgt üblicherweise auf der Basis professioneller Gutachten, welche die Rentabilität des Erwerbs vor dem Hintergrund der geplanten Zweckbestimmung belegen. Im Falle vereinfachter ad-hoc-Bewertungen ist die Einhaltung eines Kapitalisierungszinssatzes (KZS) von 5.0% der zu tätigen Investitionen mittels der Formel

$$\text{Mieteinnahmen p.a.} / \text{KZS} \times 100$$

nachzuweisen.

Begründete Ausnahmen von obigen Anforderungen können erteilt werden, wenn mit der Investition übergeordnete Ziele oder Synergien erzielt werden können („Schlüsselobjekte /-areale“).

6.5.2 Desinvestitionen (Veräusserung)

Beim Entscheid, ob ein Objekt des Finanzvermögens verkauft werden soll oder nicht, sind folgende Kriterien zu beachten:

1. Lage der Objekte: Gebäude an strategisch wichtiger Lage werden nicht veräussert (Wahrung der Handlungsfreiheit).
2. Grösse der Objekte: Kleinere Objekte werden tendenziell desinvestiert (Konzentration der finanziellen und personellen Mittel auf grössere Objekte).
3. Unterhaltsbedarf: Liegenschaften mit grösserem Unterhaltsbedarf werden verkauft.
4. Marktfähigkeit: Verkäufe erfolgen nur dann, wenn auf dem Markt ein guter Preis erzielt werden kann.
5. Rendite: Renditestarke Liegenschaften werden tendenziell behalten.
6. Mitbestimmung: Wo die Mitbestimmung bei der Nutzung einer Liegenschaft wichtig erscheint, wird auf den Verkauf verzichtet oder eine Abgabe im Baurecht erwogen.
7. Haushälterischer Umgang mit Grund und Boden: Im Rahmen der Desinvestitionen soll auch ein übergeordnetes Postulat der modernen Siedlungsentwicklung, nämlich der haushälterische Umgang mit dem bereits eingezonten Boden, berücksichtigt werden. Heute unterdurchschnittlich genutzte Parzellen der Gemeinde sollen deshalb, soweit möglich und sinnvoll, einer verdichteten Nutzung zugeführt werden. Im Gegenzug kann darauf verzichtet werden, kleinere punktuelle weitere Einzonungen in heute intakten Grünbereichen vorzunehmen.

7 Objektstrategien (Grundsätze)

Die Objektstrategien haben die spezifischen Merkmale und Perspektiven des einzelnen Gebäudes bzw. der Anlage im Fokus. Ihre Umsetzung liegt in der Zuständigkeit von Eigentümer, Betreiber und Nutzer. Jeder Liegenschaft wird eine der folgenden Objektstrategien zugewiesen:

Die Standardstrategie für sämtliche Objekte des Immobilienportfolios mangels anderer Definition ist „Fortführung“ (Instandhaltung). Andere Objektstrategien bedürfen einer konkreten Begründung. Grundlage für das „Objektrating IST“ bildet eine Einstufung in vier Kategorien (A (beste) bis D (schlechteste)), die unter Berücksichtigung von Eigentümer-, Betreiber-, Nutzer- und Umweltaforderungen erfolgt.

Der Zustand der kommunalen Gebäude wird periodisch ermittelt und daraus die anfallenden Instandsetzungsmassnahmen abgeleitet. Der resultierende Substanzwert ist der Zustandswert (IST-Wert) in Prozenten im Verhältnis zum Neuwert. Es wird ein durchschnittliches Substanzwertziel von 80% angestrebt („sichtbar gebrauchter Zustand, voll gebrauchstauglich“). Der späteste Zeitpunkt für eine Instandsetzung liegt in der Regel bei einem Zustandswert von 60%; darunter drohen Folgeschäden oder Einschränkungen der Gebrauchstauglichkeit.

Objektstrategie	Beschreibung	Objektrating IST	Unterhaltsziele	Investitionsstrategie		
				Wertvermehrung	Neuinvestition	Desinvestition
Fortführung	Fortführung der bestehenden Liegenschaft, IS, Renovation	A	IH / IS nach bautechnischer Logik und Erfordernis	Nein	Nein	Nein
Optimierung Bestand	Strukturelle Optimierung der bestehenden Liegenschaft, Umbau	B	IH / IS nach bautechnischer Logik koordiniert mit Optimierung	Zum Teil	Nein	Nein
Erweiterung / Anbau	Aufbau, Anbau, Erweiterung der bestehenden Liegenschaft	C	IH / IS nach bautechnischer Logik koordiniert mit Erweiterung	Ja	Zum Teil	Nein
Ersatz auf bestehendem Grundstück	Ersatzneubau auf gleicher Parzelle	C ... D	auf Abbruch bewirtschaften. Sicherheit gewährleisten	Nein	Ja, Gebäude	Nein
Ersatz auf neuem Grundstück	Ersatzneubau an neuem Ort	C ... D	auf Abbruch bewirtschaften. Sicherheit gewährleisten	Nein	Ja, Ersatzstandort	Ja
Überprüfen / Abwarten / Halten	Liegenschaft mit min. Aufwand betriebsfähig halten. "Auf Zusehen" bewirtschaften		IS minimal, "Pflasterli / Zeitgewinnung" bis grössere IS-Massnahmen nötig werden	Nein	Nein	Nein

Abbildung 2: Objektstrategie (Normstrategien)

7.1 Definitionen und Begriffe

Unterhalt (UH): Als Unterhaltskosten gelten wiederkehrende Aufwendungen für den Erhalt der Liegenschaft in ertragsfähigem Zustand

Instandhaltung (IH): Die Instandhaltung beinhaltet die 'Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen (SIA 469). Es sind Reparaturmassnahmen an Bauteilen oder Ersatz einzelner Geräte oder Installationen. Die jährlichen Aufwendungen betragen als Richtwert 0.4% des Gebäudeneuwertes (+/- je nach Gebäudealter). In der Regel übersteigen die Instandhaltungsmassnahmen im Einzelfall den Betrag von CHF 10'000.- bis 20'000.- nicht. Instandhaltung ist eine Aufwandposition.

Instandsetzung (IS): Die Instandsetzung beinhaltet die zyklischen Aufwendungen für 'Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für bestimmte Dauer' (SIA 469). Es ist die Erneuerung eines umfassenden Bauteils des Gebäudes, so dass wieder ein neuer Lebenszyklus entsteht. Instandsetzung kompensiert die Altersentwertung und wird erst gegen Ende der Lebensdauer eines Bauteils vorgenommen. Instandsetzungen können teilweise einen wertvermehrenden Anteil aufweisen und eine Mietzinsanpassung bewirken, wenn sie umfassend sind oder einen erhöhten Qualitätsstandard ergeben. Instandsetzungen, mitunter auch Renovationen genannt, haben meistens Projektcharakter und fliessen als Investitionen, unter Berücksichtigung entsprechender Verpflichtungskredite, in die Gemeinderrechnung.

8 Anhang

8.1.1 Liegenschaftsbestand in der Gemeinde (Plan)

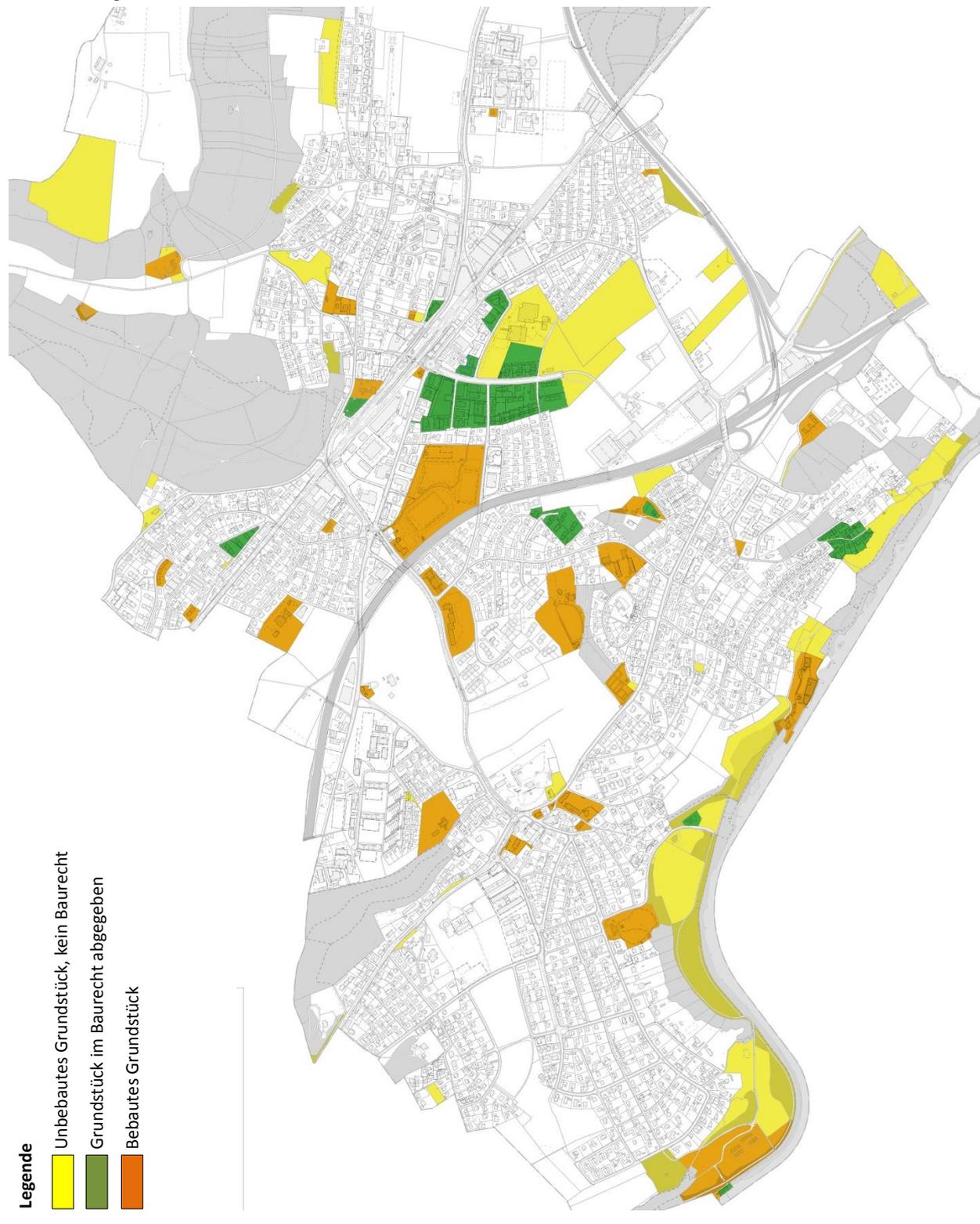


Abbildung 3: Übersichtsplan, Stand 31.12.2015
Immobilienstrategie_August 2016.docx

8.1.2 Übersicht der Liegenschaften

Liegenschaften der Einwohnergemeinde Muri bei Bern

Stand: Juli 2016

Parzelle	Objektbezeichnung	Strasse, Nr.	Objekt-Nr.	Verm.	Objektstrategie	Baujahr	GVB- Wert	Volumen	Denkmal	GF (EBH)	E-Klasse (EBH)	E-Bezugs-Fläche
112 SA Aebnit - Schulgebäude Süd	Aebnitstrasse 15		2170	V.V.	Fortführung	1959	4'194'600	6'170	sw	1'844	D	1'755
112 SA Aebnit - Garage	Aebnitstrasse 15A		2170	V.V.	Fortführung	1980	21'000	45				0
112 SA Aebnit - Aula	Aebnitstrasse 17		2170	V.V.	Fortführung	1959	3'035'000	4'741	sw	1'153	D	716
112 SA Aebnit - Schulgebäude Nord	Aebnitstrasse 19		2170	V.V.	Fortführung	1960	4'060'500	6'180	sw	1'822	D	1'729
112 SA Aebnit - Turnhalle	Aebnitstrasse 21		2170	V.V.	Fortführung	1961	2'850'000	5'415	sw	1'113	G	719
915 Wohnhaus	Alpenstrasse 51		9630	F.V.	Fortführung	1947	1'130'000	1'458			(D)	315
1672 Wohnhaus	Alpenstrasse 53		9630	F.V.	Fortführung	1947	1'140'000	1'458			(D)	315
1723 Wohnhaus	Alpenstrasse 55		9630	F.V.	Fortführung	1947	1'140'000	1'458			(D)	315
3119 Velounterstand	Bahnhofstrasse 39A			V.V.	Fortführung	1988	20'000	81				0
487-001 Mattenhofsaal (STWE)	Bahnhofstrasse 4		3291	V.V.	Fortführung	1999	275'577	?		693		693
3119 Einstieghalle (STWE, Nutzung Bärtschihus)	Bahnhofstrasse 41		620	V.V.	Fortführung	1986	128'000	?				0
2571 Kindergarten	Beethovenstrasse 17		2170	V.V.	Fortführung	1971	541'400	792			(G)	160
734 Kindergarten (Doppelk.)	Belpstrasse 15		2170	V.V.	Erweiterung / Anbau	1955	845'900	1'521	ew		G	264
2070 SA Melchenbühl - Abwartwohnung	Bersetweg 21		2170	V.V.	Fortführung	1971	850'000	1'310		214	E	133
2070 SA Melchenbühl - Schulhaus	Bersetweg 23		2170	V.V.	Fortführung	1971	5'630'000	8'415		2'283	E	1'578
2070 SA Melchenbühl - Turnhalle	Bersetweg 25		2170	V.V.	Fortführung	1971	5'400'000	8'302		1'936	E	1'316
2070 Doppelkindergarten Melchenbühl	Bersetweg 27		2170	V.V.	Fortführung	2014	1'250'000	1'866		476	A / Min-P	476
17 + 18 Bodenackergut - Schopf (Anteil)	Bodenacher 1		9630	F.V.	Fortführung	1939	75'000	378				0
16 Bodenackergut - Bauernhaus	Bodenacher 2		9630	F.V.	Fortführung	1900	1'700'000	2'985	ew		(D)	245
16 Bodenackergut - Fahrzeugunterstand	Bodenacher 2A		9630	F.V.	Fortführung	1997	30'000	157				0
16 Bodenackergut - Stall, Holzhaus	Bodenacher 4		9630	F.V.	Fortführung	1997	765'000	2'073				0
16 Bodenackergut - Futterlager	Bodenacher 4A		9630	F.V.	Fortführung	1997	530'000	1'700				0
16 Bodenackergut - Scheune	Bodenacher 4B		9630	F.V.	Fortführung	1997	300'000	1'330				0
16 Fährhaus	Bodenacher 6A		6310	V.V.	Fortführung	1925	110'100	137				0
2062 Kindergarten (Doppelk.)	Brüggliweg 2		2170	V.V.	Ersatz auf neuem GS	1959	902'400	1'212			*	*
467 Kindergarten	Dentenbergrasse 6A		2170	V.V.	Fortführung	1936	338'400	500			**	111
1086 Schützenhaus	Dentenbergrasse 73		1610	V.V.	Optimierung Bestand	1928	750'000	1'368		293		0
1086 Schützenhaus (Pistolstand)	Dentenbergrasse 73A		1610	V.V.	Fortführung	1990	125'000	251				0
1086 Schützenhaus (Schlessa, Kleinkaliber)	Dentenbergrasse 73B		1610	V.V.	Fortführung	1974	?	?				0
2868 Freizeitzentrum / Bärtschihus	Dorfstrasse 14		3422	V.V.	Optimierung Bestand	1918	4'830'000	5'761	ew		(D)	1'293
2868 Schopf	Dorfstrasse 16		3422	V.V.	Fortführung	1988	80'000	315				0
2868 Schopf	Dorfstrasse 16A		3422	V.V.	Fortführung	1915	55'000	180				0

Liegenschaften der Einwohnergemeinde Muri bei Bern

Stand: Juli 2016

Parzelle	Objektbezeichnung	Strasse, Nr.	Objekt-Nr.	Verm.	Objektstrategie	Baujahr	GVB- Wert	Volumen	Denkmal	GF (EBH)	E-Klasse (EBH)	E-Bezugs-Fläche
468 SA Dorf - Schulhaus		Dorfstrasse 39	2170	V.V.	Fortführung	1906	2'500'000	3'612	sw	1'074	(D)	962
468 Freizeitwerkstatt		Dorfstrasse 39A	2170	V.V.	Fortführung	1959		0				0
468 SA Dorf - Garage		Dorfstrasse 39B	2170	V.V.	Fortführung	1978		0				0
2543 Egghölzligut - Wohntrakt		Egghölzliweg 18	2170	V.V.	Überprüfung / Abw. / H.	1777	1'410'000	3'160	sw		(G)	200
2543 Egghölzligut - Wirtschaftstrakt / Scheune		Egghölzliweg 18	9630	F.V.	Überprüfung / Abw. / H.							0
2543 Egghölzligut - Unterstand		Egghölzliweg 18A	9630	F.V.	Fortführung	1992	22'500	150				0
2543 Asylunterkunft/Wohncontainer		Egghölzliweg 20	5730	V.V.	Fortführung	1995	590'000	788		216		225
1398 Friedhofgebäude / Abdankungshalle		Friedhofstrasse 1	7710	V.V.	Fortführung	1971	2'665'000	5'440		764	E	650
1398 Einstellraum		Friedhofstrasse 1A	7710	V.V.	Fortführung	1971	100'000	234				0
1398 Wohnhaus		Friedhofstrasse 3	7710	V.V.	Fortführung	1971	1'000'000	1'298		435	F	152
2634-006 STWE Bibliothek EG		Füllerichstrasse 51	3210	V.V.	Fortführung	1977		263				
2429 Postgebäude		Füllerichstrasse 55	9630	F.V.	Ersatz auf best. GS	1970	2'101'500	2'013			*	*
2478-001 Einstellhalle (Sammelschutzraum)		Füllerichstrasse 66A	1620	Zivilisch	Fortführung	1972						0
1481 Kindergarten (Aebnit)		Grossweidweg 5	2170	V.V.	Fortführung	1968	417'400	610	sw		G	138
1089 Scheibenstand 300 m		Gümligental 23	1610	V.V.	Fortführung	1993	110'000	368				0
1089 Scheibenmagazin		Gümligental 25	1610	V.V.	Fortführung	1947	26'000	66				0
172 Stall, Holzhaus		Haldenau 24	9630	F.V.	Fortführung	1977	35'000	153				0
56 Auguetbrücke (Anteil)		Haldenweg 100	6150	V.V.	Fortführung	1900	902'400	1'098	sw			0
2408 Kindergarten (Stöckli)		Krävigeweg 76	2170	V.V.	Optimierung Bestand	1900	631'600	560	sw		(D)	112
1250 Aarebad - Kiosk/Kassenhaus		Kriegliweg 40	3411	V.V.	Fortführung	1960	500'000	999	ew			0
1250 Aarebad - Garderobe		Kriegliweg 42	3411	V.V.	Fortführung	1960	320'000	735	ew			0
1250 Aarebad - Garderobe		Kriegliweg 44	3411	V.V.	Fortführung	1960	300'000	735	ew			0
1250 Aarebad - Kabinengebäude		Kriegliweg 46	3411	V.V.	Fortführung	1967	310'000	641	ew			0
1250 Aarebad - Filtergebäude		Kriegliweg 50	3411	V.V.	Fortführung	1958	1'760'000	1'100				0
Waldhaus		Kriegliweg 60		V.V.	Fortführung	1950	75'000	209				0
1761 KITA Kunterbunt		Meisenweg 12	5451	V.V.	Fortführung	1951	1'300'000	1'653		510	(G)	457
3362 Pflanzland (Moos/Ost)		Moosstrasse	942	F.V.	Fortführung	2013	-	0		0		0
293 Pflanzland (Moos/West)		Moosstrasse	942	F.V.	Fortführung	?	-	0		0		0
290 Wohnhaus (altes Pumpwerk)		Moosstrasse 19	9630	F.V.	Fortführung	1961	1'890'000	3'122			(D)	414
3362 WC-Anlage/Unterstand (Hornusseru.)		Moosstrasse 22	780	V.V.	Fortführung	1992	120'000	189				0
3362 Asylunterkunft		Moosstrasse 24	5730	V.V.	Fortführung	1997	590'000	788		198		225
887 Wohnhaus		Nussbaumallee 2E	9630	F.V.	Optimierung Bestand	1924	1'100'000	1'380		310	(D)	316

Liegenschaften der Einwohnergemeinde Muri bei Bern

Stand: Juli 2016

Parzelle	Objektbezeichnung	Strasse, Nr.	Objekt-Nr.	Verm.	Objektstrategie	Baujahr	GVB- Wert	Volumen	Denkmal	GF	E-Klasse (EBH)	E-Bezugs- Fläche
1124	Grabkapelle (Holzapfel)	Pourtalésstrasse 111	9630	F.V.	Fortführung	1932	22'1'700	244	sw	30		0
2394	Villa Mettlen/Musikschule	Pourtalésstrasse 35	3423	V.V.	Optimierung Bestand	1750	8'800'000	6'472	sw	1'556	(D)	1'260
2394	Gerätehaus	Pourtalésstrasse 35B	3423	V.V.	Optimierung Bestand	1900	12'000	38				0
2394	Eishaus	Pourtalésstrasse 35C	3423	V.V.	Optimierung Bestand	1800	125'000	229	sw			0
225	SA Horbern - Turnhallentrakt	Rainweg 5	2170	V.V.	Fortführung	1957	7'560'000	11'877		1'083	F	503
225	SA Horbern - Schultrakt	Rainweg 7	2170	V.V.	Fortführung	1957	-	-		1'718	F	1'837
2828	SA Moos - Sporthalle	Rohrmattstrasse 10	2170	V.V.	Fortführung	1974	13'100'000	27'257		5'104	D	3'231
2828	SA Moos - Zivilschutzanlage	Rohrmattstrasse 10	2170	Z.S.	Fortführung		-	-			D	0
2828	SA Moos - Schulhaus	Rohrmattstrasse 12	2170	V.V.	Fortführung	1974	19'450'000	31'468		6'009	D	5'813
2828	Abwärtswohnung	Rohrmattstrasse 14	2170	V.V.	Fortführung	1974	1'150'000	1'543		292	D	255
2828	Kindergarten (Doppelk.)	Rohrmattstrasse 16	2170	V.V.	Fortführung	1974	1'320'000	2'117		300	D	300
653	Wohn-und Geschäftshaus (alte Post)	Schulhausstrasse 6	9630	F.V.	Überprüfung / Abw. / H.	1918	1'000'000	1'375			(E)	241
123	Werkhofgebäude / Wohntrakt	Seidenberggässchen 23	6150	V.V.	Fortführung	1971		-			**	1'625
123	Werkhofgebäude / Werkhof / Einstellraum	Seidenberggässchen 23	6150	V.V.	Fortführung	1968	11'200'000	18'847			(D)	743
123	Lagerhalle	Seidenberggässchen 23A	6150	V.V.	Fortführung	1968	130'000	408				0
1070	SA Seidenberg - Turnhalle	Seidenberggässchen 27	2170	V.V.	Fortführung	1929	2'100'000	3'700	ew	2'315	D	568
1070	SA Seidenberg - Schulhaus (Unterstufe)	Seidenberggässchen 29	2170	V.V.	Fortführung	1929	7'050'000	10'494	ew	2'599	D	2'273
1070	SA Seidenberg - Schulhaus (Oberstufe)	Seidenberggässchen 31	2170	V.V.	Fortführung	1929	10'200'000	15'106	ew	3'418	D	3'152
1070	SA Seidenberg - Schulhaus (Zwischentrakt)	Seidenberggässchen 31B	2170	V.V.	Fortführung	1970				657	D	574
124	SZ Füllerich - Turnhalle, Garderobe	Seidenberggässchen 7	3412	V.V.	Fortführung	1953	4'350'000	7'242		1'535	**	1'103
124	SZ Füllerich - Gerätehaus 2/Unterstand	Seidenberggässchen 7A	3412	V.V.	Fortführung	1986	120'000	374				0
124	SZ Füllerich - Gerätehaus 1	Seidenberggässchen 7C	3412	V.V.	Fortführung	1997	50'000	45				0
523	Kindergarten	Sonnenweg 44	2170	V.V.	Fortführung	1971	776'000	1'224			(G)	165
107	KITA Jamballa	Steinhübelweg 13	5451	V.V.	Fortführung	1975	900'000	834		435	(F)	277
107	KITA Jamballa - Oekonomiegebäude	Steinhübelweg 13 A	5451	V.V.	Fortführung	1951	135'000	293				0
66	Asylunterkunft	Tannental 2	5730	V.V.	Fortführung	2001	734'100	1'458	ah	432	(G)	288
66	Asylunterkunft	Tannental 2A	5730	V.V.	Fortführung	2001	734'100	1'458	ah	432	(G)	309
66	Asylunterkunft	Tannental 2B	5730	V.V.	Fortführung	2001	1'256'400	2'439	ah	636	(G)	566
29	Wohnhaus (Lehrerstöckli)	Thunstrasse 88	9630	F.V.	Fortführung	1843	800'000	932			(F)	170
115	Friedhof / Gerätehaus ("alte" Leichenhalle)	Thunstrasse 159	7710	V.V.	Fortführung	1922	150'000	225		39		0
156	Gemeindehaus	Thunstrasse 74	0290	V.V.	Überprüfung / Abw. / H.	1969	8'500'000	9'457	ew	3'013	D	2'568
156	RBS - Station	Thunstrasse 74A	0290	VV	Überprüfung / Abw. / H.	1969	290'000	578	ew	143	(E)	60

Liegenschaften der Einwohnergemeinde Muri bei Bern

Stand: Juli 2016

Parzelle	Objektbezeichnung	Strasse, Nr.	Objekt-Nr.	Verm.	Objektstrategie	Baujahr	GVB- Wert	Volumen	Denkmal	GF	E-Klasse (EBH)	E-Bezugs-Fläche
156	Einstellhalle	Thunstrasse 74B	0290	VV	Überprüfung / Abw. / H.	1969	1'360'000	3'881		1'013		0
137	Wohn-und Geschäftshaus (altes Gde.haus)	Thunstrasse 84	9630	F.V.	Optimierung Bestand	1900	2'540'000	2'500	sw		D	620
1244	Gartenanlage / Pflanzland	Villette Gartenanlage	942	F.V.	Ersatz auf neuem GS	?	-	0				0
1185	Wohnhaus	Wiesenstrasse 35	9630	F.V.	Fortführung	1965	1'400'000	1'783			D	465
1185	Wohnhaus	Wiesenstrasse 35A	9630	F.V.	Fortführung	1965	1'400'000	1'783			D	465
3233	Wohnstock / Notwohnung	Worbstrasse 104	5600	V.V.	Fortführung	1900	350'000	475	ew	168		
3233	Pächterhaus	Worbstrasse 108	5600	V.V.	Fortführung	1900	820'000	1'294	ew	452		
124	SZ Füllerich - Toilettengebäude (Tennisplatz)	Worbstrasse 168A	4312	V.V.	Fortführung	?	175'000	251				0
330	Jugendtreff, Wohnhaus	Worbstrasse 211	5440	V.V.	Ersatz auf neuem GS	1900	1'130'000	1'368	ew	88	E	448
330	Jugendtreff, Wohnhaus	Worbstrasse 211	5600	V.V.	Ersatz auf neuem GS					132	E	
9009	Sanitätshilfsstelle	Worbstrasse 296A	1620	Zivilisch	Fortführung	?	?			1'549		0
Parz.	Objektbezeichnung	Strasse, Nr.	Objekt-Nr.	Verm.	Objektstrategie	Baujahr	Wert	Volumen	Denkmal	GF	E-Klasse (EBH)	E-Bezugs-Fläche
						104	174'758'577	269'729	31	50'745	56	45'863

Legende: F.V. = Finanzvermögen; V.V. = Verwaltungsvermögen; sw = schützenswert; ew = erhaltenswert; ah = Anhang; GF = Geschossfläche; EBH = Energiebuchhaltung

*stillgelegtes oder zu ersetzendes Objekt; **Feststellungs-GEAK nach Sanierung pendent

Vom Gemeinderat genehmigt am 15. August 2016

Gemeinderat Muri bei Bern

Der Präsident



Thomas Hanke

Die Sekretärin



Karin Pulfer