



Stadt Murten
Ville de Morat

**Der Gemeinderat
Le Conseil communal**

Rathausgasse 17 • Postfach 326 • 3280 Murten

Immobilienstrategie

der Gemeinde Murten

Inhaltsverzeichnis

1.	Grundlagen	3
1.1	Zweck und Geltungsbereich	3
1.2	Gliederung des Immobilienportfolios.....	3
1.3	Verantwortlichkeiten	3
2.	Strategische Grundsätze	3
2.1	Eigentümerstrategie.....	3
2.2	Vorbildrolle.....	4
2.2.1	<i>Nachhaltigkeit</i>	4
2.2.2	<i>Architektur und Städtebau</i>	4
2.2.3	<i>Stadtentwicklung</i>	4
2.2.4	<i>Wohnen</i>	4
2.3	Objektstrategien.....	4
2.3.1	<i>Erhalten</i>	4
2.3.2	<i>Entwickeln</i>	4
2.3.3	<i>Halten</i>	5
2.3.4	<i>Abstossen</i>	5
2.4	Entwicklungs- und Werterhaltungsstrategie.....	5
2.5	Investitionsplanung und Finanzierung	5
2.6	Aktive Land- und Immobilienpolitik	5
3.	Verwaltungsvermögen	6
3.1	Liegenschaften des Verwaltungsvermögens	6
3.2	Ziele Verwaltungsvermögen	7
3.2.1	<i>Nutzerbedürfnisse</i>	7
3.2.2	<i>Wirtschaftlichkeit</i>	7
3.2.3	<i>Mietkosten</i>	7
3.3	Langfristige Bedarfsplanung und Optimierung.....	7
3.4	Koordination der Bedürfnisse	7
3.5	Transfer von Liegenschaften	7
3.6	Bauprojekte	7
3.7	Bewirtschaftungsstrategien nach Bereichen und Teilportfolios.....	8
3.7.1	<i>Verwaltungsliegenschaften (090)</i>	8
3.7.2	<i>Feuerwehr (140)</i>	8
3.7.3	<i>Zivilschutzanlagen (160)</i>	8
3.7.4	<i>Kindergärten (200)</i>	8
3.7.5	<i>Schulhäuser (294)</i>	8
3.7.6	<i>Stadtbibliothek (300)</i>	8
3.7.7	<i>Historisches Museum (301)</i>	8
3.7.8	<i>Kulturliegenschaften (309)</i>	9
3.7.9	<i>Denkmalpflege (310)</i>	9
3.7.10	<i>Hallen-, Schwimm- und Strandbad (341)</i>	9
3.7.11	<i>Sportanlagen (352)</i>	9
3.7.12	<i>Jugendschutz (540)</i>	9
3.7.13	<i>Werkhof (622)</i>	9
3.7.14	<i>Hafenanlage (669)</i>	9
3.7.15	<i>Friedhöfe (740)</i>	9
3.7.16	<i>Öffentliche Toiletten (780)</i>	10
3.7.17	<i>Forstwirtschaft (810)</i>	10
3.7.18	<i>Unbebaute Grundstücke</i>	10
3.7.19	<i>Liegenschaften im Eigentum Dritter oder mit Dritten</i>	10

4.	Verwaltungsvermögen	10
4.1	Liegenschaften des Finanzvermögens	10
4.2	Ziel Finanzvermögen	10
4.2.1	<i>Wirtschaftlichkeit</i>	10
4.3	Allgemeine Grundsätze Finanzvermögen	11
4.4	Umbauten und Sanierungen	11
4.5	Devestitionen	11
4.6	Bewirtschaftungsstrategien nach Bereichen und Teilportfolios	11
4.6.1	<i>Finanzliegenschaften</i>	11
4.6.2	<i>Landwirtschaftliche Gutsbetriebe</i>	12
4.6.3	<i>Unbebaute Grundstücke</i>	12
4.6.4	<i>Wald</i>	12
4.6.5	<i>Pflanzgärten</i>	12
5.	Glossar	12
5.1	Instandhaltung	12
5.2	Instandsetzung	12

1. Grundlagen

1.1 Zweck und Geltungsbereich

Die Immobilienstrategie der Stadt Murten orientiert sich an den Legislaturzielen des Gemeinderates 2016 bis 2021, dem Leitbild der Gemeinde sowie dem Energiestadtbericht und definiert die gültigen Grundsätze für den Umgang mit städtischen Immobilien und Grundstücken.

Sie sorgt dafür, dass die Tätigkeiten und Abläufe des Immobilienmanagements in eine einheitliche Richtung gelenkt werden. Damit wird Kontinuität und Transparenz geschaffen, was einen wirtschaftlichen Umgang mit der Ressource Raum sichert. Die Immobilienstrategie gilt für alle Hochbauten und Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Murten sowie für Liegenschaften, für die mit Dritteigentümern Mietverträge abgeschlossen wurden.

Die Immobilienstrategie gilt nicht für Strassenparzellen (Strassen, Wege, Plätze), welche in der Verantwortung der Abteilung Bauverwaltung-Tiefbau liegen, sowie das Werkleitungsnetz und die Liegenschaften der Industriellen Betriebe Murten (IB-Murten).

1.2 Gliederung des Immobilienportfolios

Das Gesamtportfolio ist aufgrund der vielfältigen Aufgaben der kommunalen Verwaltung sehr heterogen. Das Immobilienportfolio der Gemeinde Murten teilt sich in das Verwaltungsvermögen und das Finanzvermögen.

Es gelten dabei folgende Definitionen:

Das *Verwaltungsvermögen* umfasst alle Liegenschaften, welche unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen. Eine Veräusserung dieser würde die öffentliche Aufgabenerfüllung beeinträchtigen.

Das *Finanzvermögen* umfasst alle Liegenschaften, die nicht unmittelbar für kommunale Leistungen benötigt werden, also jene Liegenschaften, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden könnten.

Die Liegenschaften aus dem Verwaltungs- und Finanzvermögen werden aufgrund ihrer unterschiedlichen Zweckbestimmung nach verschiedenen Teilstrategien gesteuert und bewirtschaftet.

1.3 Verantwortlichkeiten

Der Gemeinderat ist für die Festlegung und für eine periodische Überprüfung der Immobilienstrategie verantwortlich. Die Liegenschaftsverwaltung trägt als Eigentümervertreterin der Gemeinde Murten die Gesamtverantwortung für das strategische und operative Immobilienmanagement aller Hochbauten und Grundstücke im Eigentum der Gemeinde Murten und der Mietobjekte. Die Liegenschaftsverwaltung übernimmt die Rolle als Bauherrenvertreterin bei Hochbauvorhaben der Gemeinde Murten.

2. Strategische Grundsätze

2.1 Eigentümerstrategie

Die Unterbringung der kommunalen (Verwaltungs-) Einheiten erfolgt nach organisatorischen und wirtschaftlichen Kriterien vorrangig in eigenen Gebäuden im Alleineigentum. Bei kleineren Flächen, dezentralen Standorten oder als Puffer (Flexibilität) sind externe Mietlösungen möglich. Ausgehend von einer langfristigen Planung kann auch die vorübergehende Vermietung von Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde an Dritte vorgesehen werden.

2.2 Vorbildrolle

Die Gemeinde Murten strebt in den folgenden Bereichen eine Vorbildrolle an:

2.2.1 Nachhaltigkeit

Die Gemeinde Murten strebt eine Vorbildfunktion im schonenden Umgang mit Ressourcen und nachhaltigem Handeln an. Bei allen kostenrelevanten Immobilienentscheidungen wird eine ganzheitliche Beurteilung der Aspekte Umwelt, Wirtschaft und Gesellschaft durchgeführt. Neue Bauten und Anlagen werden nach den Grundsätzen der Nachhaltigkeit entwickelt, realisiert und betrieben.

2.2.2 Architektur und Städtebau

Bei Neubauten und Sanierungen leistet die Gemeinde Murten einen Beitrag an eine attraktive architektonische und städtebauliche Entwicklung und berücksichtigt dabei das bauhistorische Erbe und die baukulturellen Werte der Stadt Murten.

2.2.3 Stadtentwicklung

Die Gemeinde Murten unterstützt mit ihren Liegenschaften die Angebotsvielfalt in der Gemeinde. Sie kann Flächen mit öffentlichen Nutzungen an lokale Unternehmen, Vereine oder Organisationen preisgünstig vermieten. Für vorübergehend leerstehende Flächen oder Liegenschaften werden sinnvolle Zwischennutzungsverträge soweit möglich mit öffentlichen Nutzungen abgeschlossen.

2.2.4 Wohnen

Die Gemeinde Murten kann Wohnungen halten. Diese vermietet sie grundsätzlich zu marktkonformen Preisen. Die Gemeinde Murten kann ihre Grundstücke zu vergünstigten Konditionen im Baurecht an gemeinnützige oder an andere Organisationen abgeben, welche verpflichtet werden, preisgünstigen Wohnungsbau zu erstellen.

2.3 Objektstrategien

Die Objektstrategien richten sich nach den Bewirtschaftungsstrategien nach Teilportfolio (s. Punkt 3.7) und werden wie folgt definiert:

2.3.1 Erhalten

Der Standort entspricht den aktuellen Nutzerbedürfnissen, erfüllt eine öffentliche Aufgabe oder kann nicht veräussert werden (z. Bsp. Ringmauer). Das Objekt wird erhalten und entsprechend unterhalten. Die ordentlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten sind fachgerecht durchzuführen.

2.3.2 Entwickeln

Der Standort oder das bestehende Objekt besitzt ein Potenzial und wird deshalb weiterentwickelt.

Es wird eine normale Instandhaltung betrieben. Instandsetzungen und Erneuerungen werden im Hinblick auf eine Entwicklung durchgeführt.

2.3.3 Halten

Die Nachfrage zum Standort oder zum bestehenden Objekt ist offen und ungeklärt. Instandsetzungen sind in dieser Strategie nicht vorgesehen. Es werden nur zwingend notwendige Instandhaltungs- und keine Instandsetzungsarbeiten geführt. Bei einer Vermietung an Dritte muss der Zustand ordnungsgemäss sichergestellt werden. Der Zeithorizont dieser Strategie ist auf 2-3 Jahre befristet, danach muss eine Entscheidung über eine andere strategische Ausrichtung gefällt werden.

2.3.4 Abstossen

Der Standort oder das bestehende Objekt dient nicht zur Erfüllung der Gemeindeaufgaben (Verwaltungsliegenschaften) oder als Liegenschaft im Finanzvermögen stellt es für die Gemeinde keinen strategischen Wert dar und die Liegenschaft kann deshalb veräussert oder getauscht werden. Die Liegenschaftsvergabe im Baurecht muss geprüft werden. Es werden nur Instandhaltungs- und Instandsetzungsaufgaben getätigt, welche einen sinnvollen Mehrwert auf dem Verkaufspreis generieren. Der Zeithorizont dieser Strategie ist grundsätzlich auf 2 Jahre nach deren Freigabe umzusetzen.

2.4 Entwicklungs- und Werterhaltungsstrategie

Die Entwicklung des städtischen Immobilienportfolios orientiert sich an den langfristigen Bedürfnissen und Zielen der Gemeinde Murten. Im Aufbau begriffen ist eine Erhaltungsplanung aller wichtigen Liegenschaften. Dadurch kennt die Liegenschaftsverwaltung den Unterhaltszustand der Immobilien und formuliert eine Entwicklungs- und Werterhaltungsstrategie als Grundlage für die langfristige Finanzplanung (20 Jahre). Dabei wird den Lebenszykluskosten einer Liegenschaft besondere Beachtung geschenkt. Im Rahmen der Unterhaltspolitik werden die Kosten und Nutzen des gesamten Lebenszyklus der Liegenschaften berücksichtigt.

2.5 Investitionsplanung und Finanzierung

Die Gemeinde Murten verfügt über eine kurz- und mittelfristige Investitionsplanung im Bereich Immobilien. Die Finanzierung ist im Finanzplan mit 5-jährigem Betrachtungshorizont dargestellt.

2.6 Aktive Land- und Immobilienpolitik

Zur Sicherstellung eines wirtschaftlichen und nachhaltigen Umgangs mit Immobilien wird die Liegenschaftsverwaltung mittelfristig über die erforderlichen Immobiliendaten und geeignete immobilienwirtschaftliche Steuerungsinstrumente zur Verifikation von Immobilienleistungen und künftigen Immobilienentscheiden verfügen. Dazu gehören insbesondere Daten zum Zustand und zur Nutzung der Immobilien sowie eine Liegenschaftsrechnung nach immobilienwirtschaftlichen Bedürfnissen. Alle Immobiliendaten werden von der Liegenschaftsverwaltung zentral erfasst und nachgeführt.

3. Verwaltungsvermögen

3.1 Liegenschaften des Verwaltungsvermögens

Die Liegenschaften der Gemeinde Murten im Verwaltungsvermögen werden aktuell in folgende Teilportfolio (Kategorien) eingeteilt:

Teilportfolio (Kategorien)	Konto	Objekte, Zweckbestimmungen
Verwaltungs-liegenschaften	090	– Verwaltungsgebäude – Pumpstationen – Reservoir – Trafostationen
Feuerwehr	140	– Feuerwehrzentralen – Feuerwehrremisen
Zivilschutzanlagen	160	– Zivilschutzanlagen
Kindergärten	200	– Kindergärten
Schulhäuser	294	– Schulhäuser – Turnhallen – Nebenhäuser, Schulpavillons
Stadtbibliothek	300	– Bibliothek (mit Ludothek)
Historisches Museum	301	– Museum – Depot für Museum
Kulturliegenschaften	309	– Musiklokal, Tambourenlokal – Ofenhäuser – Vereinslokale (Dorfvereine etc.)
Denkmalpflege	310	– Ringmauer – Berntor und weitere Stadttürme
Hallen- Schwimm- und Strandbad	341	– Hallen, Schwimm- und Strandbad
Sportanlagen	352	– FC-Garderobe – Fussballplätze – Skateranlage
Jugendschutz	540	– Jugendzentrum ROXX
Werkhof	622	– Werkhofgebäude – Remisen
Hafenanlage	669	– Gebäude zum Hafen gehörend
Friedhof	740	– Friedhofgebäude
Öffentliche Toiletten	780	– Öffentliche Toiletten
Forstwirtschaft	810	– Waldhäuser
Unbebaute Grundstücke		
Liegenschaften im Eigentum Dritter oder mit Dritten (z.B. Gemeindeverbände)		– ARA Region Murten (Gemeindeverband) – Feuerwehr Region Murten (Gemeindeverband) – Orientierungsschule Region Murten - OSRM (Gemeindeverband) – Gesundheitsnetz des Seebezirks – GNS (Gemeindeverband) – City Parking Murten (Aktiengesellschaft Parkhaus Murten AG) – Konservatorium

3.2 Ziele Verwaltungsvermögen

3.2.1 Nutzerbedürfnisse

Die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens dienen in erster Linie dazu, die Gemeinde Murten bei der Erfüllung ihrer Kernaufgaben zu unterstützen. Vorrangige Zielsetzung an das Immobilienmanagement ist die optimale Erfüllung der Nutzerbedürfnisse zu angemessenen Kosten. Die Bereitstellung und Bewirtschaftung der Immobilien erfolgen nach den aktuellen Bedürfnissen der Nutzer unter Berücksichtigung der zukünftigen Raumbedürfnisse und dem langfristigen Unterhaltsbedarf.

3.2.2 Wirtschaftlichkeit

Bei der Bereitstellung, dem Erhalt und der Bewirtschaftung der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen wird ein möglichst optimales Kosten-Nutzen-Verhältnis angestrebt. Bei zusätzlichen Raumbedürfnissen werden zunächst betriebliche oder organisatorische Optimierungen geprüft und umgesetzt, bevor bauliche Massnahmen in Frage kommen.

3.2.3 Mietkosten

Alle Mietflächen werden nach dem Prinzip der Internen Kostenmiete vermietet. Dabei werden die Kosten der Liegenschaften so erfasst, dass sie verursachergerecht zugeordnet werden können.

3.3 Langfristige Bedarfsplanung und Optimierung

Der Raumbedarf hängt direkt vom Leistungsauftrag der Nutzer (Abteilungen, Schulen etc.) und deren Entwicklung ab. Die langfristige Immobilienplanung stützt sich auf Nutzerstrategien (Bildung, Kultur, Sportinfrastruktur etc.) und davon abgeleiteten Bedarfsplanungen (kein Projekt ohne Strategie!). Die adäquate Nutzung der bestehenden Liegenschaften wird von der Liegenschaftsverwaltung periodisch überprüft und optimiert.

3.4 Koordination der Bedürfnisse

Die jeweiligen Abteilungsleiter oder Kommissionen können Raumbedürfnisse anmelden. Die Liegenschaftsverwaltung sorgt für die ressortübergreifende Koordination der Flächenbedürfnisse und beurteilt und priorisiert einzelne Massnahmen je nach Dringlichkeit und Wirtschaftlichkeit. Sie gibt eine Empfehlung zuhanden des Gemeinderats ab.

3.5 Transfer von Liegenschaften

Nicht mehr für die öffentliche Aufgabenerfüllung genutzte Immobilien werden vom Verwaltungsvermögen in das Finanzvermögen transferiert, um gemäss entsprechender Objektstrategie bewirtschaftet, getauscht oder verkauft zu werden.

3.6 Bauprojekte

Bei Neu- und Umbauprojekten steht bei den Planungs- und Bauphasen eine Lebenszyklusbetrachtung im Vordergrund. Ziel ist eine optimale Berücksichtigung aller Sichtweisen (Eigentümer, Betreiber, Nutzer/Mieter).

3.7 Bewirtschaftungsstrategien nach Bereichen und Teilportfolios

3.7.1 Verwaltungsliegenschaften (090)

Für eine Optimierung der Strukturen und der Prozesse der städtischen Verwaltung wird eine stetige Reduktion der Verwaltungsstandorte angestrebt. Die Liegenschaften sollen einen repräsentativen Wert vermitteln.

3.7.2 Feuerwehr (140)

Der Bezug des neuen Feuerwehrzentrums ist per Mitte 2019 vorgesehen. Damit sind die Bedürfnisse der Feuerwehr langfristig abgedeckt. Das Gebäude an der Bernstrasse 9 wird frei und kann einer anderen Nutzung zugefügt werden.

3.7.3 Zivilschutzanlagen (160)

Diverse Zivilschutzräume werden heute teilweise von den Dorfvereinen genutzt. Dabei bestehen Nutzungsvereinbarungen. Die Zivilschutzanlage an der Bernstrasse wird teilweise durch das Museum genutzt.

3.7.4 Kindergärten (200)

Der Entscheid des Staatsrates zur Basisstufe wird sich massgebend auf die Raumplanung für die Kindergärten auswirken, daher müssen die Vorgaben des Kantons abgewartet werden, um die Bedürfnisse für die Kindergärten formulieren zu können.

3.7.5 Schulhäuser (294)

Gemäss der Schulraumplanung (2012) werden für den zukünftigen Schulbedarf die Potenziale der bestehenden Schulanlagen Berntorschulhaus und Längmatt mit der Aufstockung und Umbau des Schulhauses Längmatt ausgeschöpft.

Unklar bleibt zurzeit die Entwicklung der Primarschulhäuser in den übrigen Ortsteilen (JLS). Die Planung für neue Schulanlagen oder deren Umgestaltung ist im Sinne einer rollenden Planung voranzutreiben und das erforderliche Bauland zu sichern bzw. zu erwerben.

3.7.6 Stadtbibliothek (300)

Die Angebote von Stadtbibliothek und Ludothek werden von der Bevölkerung rege benutzt und entsprechen einem Bedürfnis. Der Gemeinderat will die entsprechenden Dienstleistungen auch inskünftig anbieten und langfristig gewährleisten können. Mit der Umnutzung und Umbau der Liegenschaft im Jahre 2016 an der Schaalgasse 6 konnten die Bedürfnisse umgesetzt werden.

3.7.7 Historisches Museum (301)

Das Museum soll weiterhin seinen festen Platz im kulturellen Angebot von Murten behalten. Die Liegenschaft der „Alten Mühle“ wurde vor der Gründung der „Stiftung Museum Murten“ für den Museumsbetrieb evaluiert; sie ist für andere Zwecke kaum geeignet, und eine anderweitige Platzierung des Museumsbetriebes bietet sich derzeit nicht an. Der heutige Standort soll so gestärkt werden und für die künftige Entwicklung des Museums Möglichkeiten bieten können. Als Depot für die Museumsgüter wird die ehemalige Zivilschutzanlage an der Bernstrasse 9 genutzt. Siehe auch 3.7.3

3.7.8 Kulturliegenschaften (309)

Die Infrastrukturen im Eigentum der Gemeinde Murten im Bereich Kultur sind vielfältig und umfassen zum Beispiel das KiB (Kultur im Beaulieu), Musiklokal (Tambourenlokal), Vereinslokale, Altes Schulhaus Salvenach und diverse Ofenhäuser. Die Vermietung der gemeindeeigenen Räume (zum Beispiel die Aula der Primarschule Längmatt) richtet sich nach Nutzungsvereinbarungen und Benützungsordnungen. Mit externen Betreibern von kulturellen Einrichtungen werden Leistungsvereinbarungen abgeschlossen.

3.7.9 Denkmalpflege (310)

Die Gemeinde Murten besitzt historische Bauten, welche aus Sicht des Denkmalschutzes einzigartig und aufgrund der Lage nicht zu ersetzen sind (Ringmauer, Berntor, weitere Türme etc.). Die Bewirtschaftung dieser Liegenschaften erfolgt zu den allgemein definierten Grundsätzen sowie dem zu erarbeitenden Instandhaltungskonzept Stadtbefestigung. Die Gemeinde Murten erhält teilweise für die ausgeführten Konservierungs- und Restaurierungsmassnahmen Subventionen von Seite Kanton und Bund (zu je 25%).

3.7.10 Hallen-, Schwimm- und Strandbad (341)

Das Hallen-, Schwimm- und Strandbad (HSSB) wird von einer selbstständigen öffentlich-rechtlichen Körperschaft betrieben und unterhalten. Diese erstellt ein Betriebs- und Unterhaltungskonzept für das Gebäude sowie ein Instandhaltungskonzept für die ganze Liegenschaft.

3.7.11 Sportanlagen (352)

Der Fussballplatz Pra Pury soll mittelfristig für Wohnbauerweiterung frei gegeben werden. In diesem Zusammenhang muss ein Ersatzplatz gesucht und gefunden werden. Eventuell wird eine Erweiterung im Gebiet des Fussballplatzes Prehl in Betracht gezogen.

3.7.12 Jugendschutz (540)

Mit der Umnutzung und Umbau des Jugendhauses ROXX am Wilerweg ist der Bedarf an Räumen für den Jugendschutz ausgeschöpft. Es fehlen Stauräume für Material. Diesbezüglich muss eine Lösung gesucht werden.

3.7.13 Werkhof (622)

Der Standort des Werkhofes entspricht den aktuellen Bedürfnissen und soll vorerst im heutigen Umfang beibehalten werden.

3.7.14 Hafenanlage (669)

Die Strategie der Hafenanlage ist zu definieren. Der Bedarf nach grösseren Bootsplätzen muss auf die im regionalen Richtplan festgelegte maximale Anzahl an Bootsplätzen abgestimmt werden.

3.7.15 Friedhöfe (740)

Mit dem Neubau des Unterhaltsgebäudes im Friedhof von Murten konnte das Material zentralisiert werden. Die Anlagen müssen den gültigen Hygienevorschriften entsprechen.

3.7.16 Öffentliche Toiletten (780)

Eine Modernisierung der Anlagen mit vandalensicheren Apparaten wird angestrebt. Die Anlagen richten sich nach den gültigen Hygienevorschriften.

3.7.17 Forstwirtschaft (810)

Die Waldhütten werden in Zusammenarbeit mit dem Forstbetrieb Region Murtensee betrieben und unterhalten.

3.7.18 Unbebaute Grundstücke

Die unbebauten Grundstücke in der Zone im Allgemeinen Interesse dienen zur langfristigen Standortsicherung und als langfristige Reservefläche für öffentliche Aufgaben und Bedürfnisse.

3.7.19 Liegenschaften im Eigentum Dritter oder mit Dritten

Für Liegenschaften Dritter bestehen separate Vereinbarungen.

4. Verwaltungsvermögen

4.1 Liegenschaften des Finanzvermögens

Die Liegenschaften des Finanzvermögens gliedern sich gemäss ihrer Nutzung in folgende Bereiche und Teilportfolios:

Teilportfolio	Konto	Zweckbestimmungen
Finanzliegenschaften	942	– Wohnhäuser – Gewerbebauten – Unterstände, Garagen
Landwirtschaftliche Gutsbetriebe	943	– Bauernhöfe, Landwirtschaftliche Bauten, Stöckli
Unbebaute Grundstücke		– Land Bauzonen – Land in Nichtbauzonen (Landwirtschaftszonen, Schutzzonen etc.) – Pachtland – Baurechte – Wald – Pflanzgärten

4.2 Ziel Finanzvermögen

4.2.1 Wirtschaftlichkeit

Die Liegenschaften des Finanzvermögens dienen nicht primär städtischen Raumbedürfnissen, weshalb sich deren Bewirtschaftung auf wirtschaftliche Kriterien und insbesondere auf die Ertragsoptimierung konzentriert. Es werden marktkonforme Erträge bei allen Mietvertragsverhältnissen und eine nachhaltige Wertentwicklung angestrebt. Die Liegenschaften gelten generell als Renditeobjekte und mit diesen soll über das Gesamtvermögen gesehen ein Gewinnbeitrag erzielt werden.

4.3 Allgemeine Grundsätze Finanzvermögen

Im Rahmen der Liegenschaften des Finanzvermögens wird keine Expansionsstrategie verfolgt. Jedoch können, auf eine konkrete Notwendigkeit hin, Käufe einzelner Liegenschaften in Absprache mit dem Gemeinderat, Immobilien initiiert und je nach Höhe des voraussichtlichen Kaufpreises dem Gemeinderat bzw. dem Generalrat zur Genehmigung vorgelegt werden.

4.4 Umbauten und Sanierungen

Bei Umbau- und Sanierungsprojekten steht bei den Planungs- und Bauphasen die Lebenszyklusbetrachtung im Vordergrund. Ziel ist eine optimale Berücksichtigung aller Sichtweisen (Eigentümer, Betreiber, Nutzer/Mieter). Die Massnahmen konzentrieren sich auf Wirtschaftlichkeit wie beispielsweise Überwälzbarkeit der Investitionen auf den Mietzins, Umnutzungen oder eine gezielte Reduktion von Leerständen.

4.5 Devestitionen

Das Mitte der 1990er Jahre im Lichte der Bemühungen um die Sanierung der Gemeindefinanzen erarbeitete und 2002 aktualisierte Devestitionskonzept enthält verschiedene Grundsätze, die nach wie vor Gültigkeit haben.

Vor dem Hintergrund einer allgemeinen Zielsetzung, gemäss welcher Erträge aus Devestitionen hauptsächlich für den Abbau von Schulden verwendet und in zweiter Linie zur Finanzierung dringend nötiger Investitionen herangezogen werden sollen, wurden dem Devestitionskonzept die Liegenschaften des Finanzvermögens, die Bauland-, Landwirtschafts- und Waldparzellen sowie die übrigen Anlagen des Finanzvermögens und Beteiligungen zugrunde gelegt. Im Rahmen der Immobilienstrategie interessieren primär die Liegenschaften des Finanzvermögens, für welche folgende Grundsätze gelten:

Liegenschaften sollen veräussert werden, wenn

- ihre Renditen ungenügend sind,
- wenn eine private Nutzung für die Gemeinde Vorteile bringt (z.B. finanziell, konzeptionell, etc.)

bzw. im Eigentum der Gemeinde verbleiben grundsätzlich, wenn sie

- einen hohen denkmalpflegerischen Stellenwert aufweisen,
- als künftige Land- oder Raumreserve dienen,
- langfristig möglicherweise öffentlichen Zwecken dienen könnten oder
- bestimmte zweckgebundene Aufgaben erfüllen.

4.6 Bewirtschaftungsstrategien nach Bereichen und Teilportfolios

4.6.1 Finanzliegenschaften

Wohnungen werden bei Neu- und Wiedervermietung zu aktuellen Marktkonditionen vermietet.

Bei laufenden Mietverhältnissen wird der gesetzliche Spielraum zur Mietzinsanpassung ausgeschöpft. Wertvermehrende Investitionen werden den Mietern nach geltender Rechtspraxis überwält.

4.6.2 Landwirtschaftliche Gutsbetriebe

Die Gemeinde Murten besitzt die beiden Gutsbetriebe „Chantemerle“ und „Erli“. Sie lässt diese gemäss den heutigen Landwirtschaftsnormen bewirtschaften. Bei Pachtende (z.B. infolge Pensionierung des Pächters) überprüft die Liegenschaftsverwaltung zusammen mit dem Ressort Landwirtschaft die Strategie des Gutsbetriebes.

4.6.3 Unbebaute Grundstücke

Die Gemeinde Murten besitzt als strategische Landreserve unbebaute Grundstücke in der Bauzone, der Landwirtschafts- und der Zone im Allgemeinen Interesse.

Die Grundstücke in der Bauzone werden einzeln analysiert und stehen je nach Eignung für Immobilienentwicklungen oder als Ersatzflächen zur Verfügung. Für die unbebauten Grundstücke werden so weit wie möglich Erträge aus Pacht oder Zwischennutzungen wie Parkplätzen, Aussenlagerflächen etc. generiert.

Die Gemeinde Murten kann Grundstücke im Baurecht abgeben. Diese Grundstücke dienen dazu, die langfristige Entwicklung der Gemeinde zu gestalten und den Handlungsspielraum zu erhalten. Durch die Vergabe von Baurechten lassen sich inflationsgeschützte Erträge erzielen und die nächste Generation an der Bodenwertsteigerung teilhaben. Baurechtsverträge sind bezüglich den Kriterien wie Basiszinssatz, Neuerschätzung und Heimfallentschädigung entsprechend den aktuellen Gesetzen und Marktverhältnissen abzuschliessen.

4.6.4 Wald

Die Gemeinde Murten verfügt über Grundstücke mit einem überwiegenden Flächenanteil in der Zone Waldareal. Diese werden durch den Forstbetrieb Region Murtensee bewirtschaftet.

4.6.5 Pflanzgärten

Die Stadt verfügt über verschiedene Pflanzgärten. Die Gartenanteile werden zu günstigen Preisen an geeignete Pächter unter einheitlichen Konditionen verpachtet (Gartenordnung – Pflanzgärten im Eigentum der Gemeinde Murten).

5. Glossar

5.1 Instandhaltung

Die *Instandhaltung* beinhaltet die 'Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen' (SIA 469). Es sind Reparaturmassnahmen oder Wartungsarbeiten an Bauteilen oder Ersatz einzelner Geräte oder Installationen vorzusehen.

5.2 Instandsetzung

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.

Angenommen vom Gemeinderat am 28. Mai 2018