



Immobilienstrategie Stadt Burgdorf 2024-2034

Inhalt

Teil A: Ausgangslage, Kurzanalyse und Handlungsfelder sowie Formales.....	3
1. Ausgangslage.....	3
2. Kurzanalyse und Handlungsfelder.....	5
3. Formales.....	7
Teil B: Strategische Leitsätze	8
Teil C: Ziele und Massnahmen.....	10
1. Ziele für das gesamte Immobilienportfolio.....	10
2. Ziele für das Verwaltungsvermögen	11
3. Ziele für das Finanzvermögen	11
4. Controlling und Reporting.....	12
5. Geplante Massnahmen	13

Beschlossen am 9. Dezember 2024 durch den Gemeinderat Stadt Burgdorf

Teil A: Ausgangslage, Kurzanalyse und Handlungsbedarf sowie Formales

1. Ausgangslage

Die Immobilienstrategie der Stadt Burgdorf 2024-2034 ist eine Zielformulierung des Gemeinderates sowie der Verwaltung und wurde am 9. Dezember 2024 durch den Gemeinderat verabschiedet. Die Strategie orientiert sich an den stadt-politischen, wirtschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen. Ein nachhaltiges und zweckdienliches Immobilienportfolio trägt massgeblich zur effizienten Erfüllung der vielfältigen öffentlichen Aufgaben bei. Es werden Ziele und Strategien definiert, welche in entsprechenden Massnahmenblätter konkretisiert und für die Umsetzung detailliert umschrieben sind. Die Immobilienstrategie ist dem strategischen Leitbild (künftig Vision2050, inklusive Stadtentwicklungskonzept) der Stadt Burgdorf untergeordnet und ist mit anderen Strategien der Stadt Burgdorf abgestimmt.

Makro-Lage und Bevölkerungsentwicklung der Stadt Burgdorf

Burgdorf ist gemäss Bundesamt für Statistik (BFS) eine «städtische Dienstleistungsgemeinde» und Teil der Hauptstadtregion Bern. Die Stadt Burgdorf konnte in den letzten 20 Jahren ein Wachstum der Bevölkerung von rund 15 % und damit verbunden auch eine grosse Zunahme an Schülerinnen und Schülern sowie von neuen Arbeitsplätzen verzeichnen. Die Wohnbevölkerung wies Ende 2023 einen Stand von rund 17'100 Einwohnerinnen und Einwohner auf. Für die kommenden Jahre wird für die Stadt Burgdorf ein im Vergleich zum Kanton Bern sowie zur Schweiz überdurchschnittlich starkes Bevölkerungswachstum prognostiziert (Stand 2029: ca. 19'500 Einwohnerinnen und Einwohner).

Wohn- und Arbeitsmarkt der Stadt Burgdorf

Die Stadt Burgdorf hatte Ende 2022 einen Bestand von 9'184 Wohneinheiten, wovon 1'499 Einfamilienhäuser (EFH) und 7'685 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind. Die EFH-Quote ist mit 16.3 % im landesweiten Vergleich (21.6 %) unterdurchschnittlich. Aktuell entstehen im Vergleich zum Bestand relativ viele neue Wohneinheiten, so sind die Hochbauinvestitionen in Wohnungen in den vergangenen Jahren stetig angestiegen auf rund CHF 37 Mio. im Jahr 2022. Für die kommenden Jahre ist ebenfalls mit einem starken Wachstum an Neubauwohnungen zu rechnen, insbesondere aufgrund der Arealentwicklungen rund um den Bahnhof Burgdorf. Mittelfristig verfügt Burgdorf über weitere, allenfalls transformierbare Industrieareale.

Für die Jahre 2025 bis 2040 wird mit einem Beschäftigungswachstum von rund 14'200 Vollzeitstellen auf gut 15'500 Vollzeitstellen gerechnet. Dies entspricht im Vergleich zum Kanton Bern einem überdurchschnittlichen Anstieg an Beschäftigten und im Vergleich zur Schweiz einem unterdurchschnittlichen Wachstum.

Das städtische Immobilienportfolio und dessen Bewirtschaftung

Die Stadt Burgdorf hält ein Immobilienportfolio mit einem Gebäudeversicherungswert von rund 312 Mio. CHF (Stand Ende 2023). Ein Grossteil der umfassenden Sanierungen von Altbauten erfolgte in den 60er bis 80er Jahren. Einige grosse Schulanlagen stammen aus den 50er und 60er Jahren. Die angespannte Finanzlage in den letzten Jahrzehnten schränkte den Spielraum für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen stark ein und erklärt den teilweise schlechten baulichen Zustand des Gebäudeparks, insbesondere im Verwaltungsvermögen (vgl. hierzu auch den Exkurs betreffend Kennzahlen).

Aktuell sind 5 Personen mit insgesamt 390 Vollzeitäquivalenten mit der Bewirtschaftung des städtischen Immobilienportfolios (inklusive Facility Management, Vertragsverwaltung, Vermietung) betraut.

Exkurs: Kennzahlen zum städtischen Immobilienportfolio (Ø 2019-2023)

Immobilien im Verwaltungsvermögen

Im Verwaltungsvermögen befinden sich 61 Liegenschaften mit insgesamt 69, internen und externen Mietverhältnissen.

Erträge in CHF (Ø 2019-2023, ohne interne Verrechnung)

Mietzinseinnahmen	754'349.00
Gebühren (Sport-, Kultur- und Freizeitanalgen)	46'137.00

Jährliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen

Instandhaltung/Instandsetzung in CHF (Ø 2019-2023)	1'410'000.00
GVB-Wert 2023 in CHF	232'430'300.00
Instandhaltung/Instandsetzung in Prozent GVB-Wert	0.60

Immobilien im Finanzvermögen

Im Finanzvermögen befinden sich 51 Liegenschaften mit insgesamt 163 Mietverhältnissen. Im Wohnbereich verfügt die Stadt Burgdorf primär über 3.5- und 4.5-Zimmerwohnungen.

Erträge 2023 in CHF (Ø 2019-2023)

Mietzinseinnahmen	1'746'251.00
Gebühren (Sport-, Kultur- und Freizeitanalgen)	6'680.00

Jährliche Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen

Instandhaltung/Instandsetzung in CHF (Ø 2019-2023)	1'160'000.00
GVB-Wert 2023 in CHF	79'784'000.00
Instandhaltung/Instandsetzung in Prozent GVB-Wert	1.45

2. Kurzanalyse und Handlungsfelder

Nachfolgende SWOT-Darstellung fasst die wichtigsten Stärken (Strengths), Schwächen (Weaknesses), Chancen (Opportunities) und Risiken (Threats) des städtischen Immobilienportfolios sowie der mit dem Immobilienmanagement betrauten Organisationseinheiten zusammen.

Stärken	Schwächen	Chancen	Risiken
<u>Immobilienportfolio</u> A1 Portfolio liegt ganzheitlich verteilt und den- noch schnell und gut erreichbar auf dem ganzen Stadtgebiet A2 (Schlechter) Zustand des Portfolios ist be- kannt und Herausforderung anerkannt (vgl. hierzu auch Schwächen) A3 Mit der initiierten Entwicklung von «B.move» wird ein wichtiges Projekt das Immobilienportfolio ergänzen <u>Organisation</u> A4 Schnelle Reaktionszeit, kurze Wege bis auf Stufe Gemeinderat A5 Eingespieltes Team mit guter Fachkompe- tenz im Bereich Immobilien und hoher Fle- xibilität A6 Zusammenarbeit mit anderen Direktionen funktioniert grösstenteils im Rahmen von Verwaltungsaufgaben gut. Um für die kom- menden Herausforderungen gerüstet zu sein, soll die strategische Zusammenarbeit mit den Direktionen optimiert werden. A7 Gute Kenntnisse über das Immobilienportfo- lio, welches eine überblickbare Grösse hat A8 Wichtige Instrumente wie die Raumbedarfs- planung und die Definition von Raumstan- dards (primär für Verwaltungs- und Schul- anlagen) sind vorhanden resp. in Erarbei- tung	<u>Immobilienportfolio</u> B1 Portfolio ist tendenziell überaltert, teilweise befinden sich die Liegenschaften in einem schlechten baulichen Zustand, entspre- chend hoher Sanierungsbedarf B2 Aktuell grosser Gap zwischen Zustand Lie- genschaften und Zielsetzungen in Klimastra- tegie (Heizungen, CO2-Neutralität), ent- sprechend hoher Sanierungsbedarf B3 Begrenzte finanzielle Mittel, um Überalte- rung und baulich schlechtem Zustand der Liegenschaften entgegenzuwirken sowie Herausforderungen betreffend Umsetzung Klimastrategie zu meistern B4 Fehlende Portfolio-Strategie (halten/be- wirtschaften, entwickeln, verkaufen) B5 Fehlendes Wissen über die bestehende und künftige Immobilien-Markt-Entwicklung (Makro- und Mikrolagen) B6 Fehlende Prozesse und Instrumente für eine aktive Portfolio-Bewirtschaftung <u>Organisation</u> B7 Knappe personelle Ressourcen B8 Optimierung der internen Hauptprozesse noch offen B9 Fehlendes Tool für branchenübliches Port- foliomanagement B10 Fehlendes Reservationstool für Vermietung an Dritte B11 Fehlendes Portfolio-Management- und Pro- jekt-Entwicklungs-Know-How B12 Wenig Dynamik in der Anwendung der akti- ven Immobilien- und Landpolitik in Sinne ei- ner unterstützenden und vorausschau- den Stadtentwicklung	<u>Immobilienportfolio</u> C1 Im Falle der Realisierung von «B.move» wer- den diverse Liegenschaften frei, was ent- sprechendes Entwicklungspotential mit sich bringt C2 Wachsende Bevölkerung erhöht ggf. auch fi- nanzielle Handlungsspielräume für das Im- mobilienportfolio C3 Engere Zusammenarbeit im Prozess der strategischen Planung mit der Stadtentwik- lung eröffnet neuen Möglichkeiten und Handlungsspielräume, das Immobilienport- folio zu optimieren <u>Organisation</u> C4 Falls mehr Transparenz geschaffen werden kann, erleichtert dies das zielführende Ma- nagement des Immobilienportfolios C5 Immobilien-Entwicklungs-Knowhow könnte die proaktive Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklung fördern (Geschäftsmo- delle entwickeln) C6 Neuorganisation der stadtinternen Zusam- menarbeit schafft bereichsübergreifende Handlungsspielräume C7 Durch den Zugriff auf Immobilien-Entwick- lings-Grundlagen-Daten und die Beschaf- fung und den Einsatz zeitgemässer Techno- logien können Wissenslücken gefüllt und Ar- beits-Prozesse optimiert werden (digitale Transformation)	<u>Immobilienportfolio</u> D1 Aufgrund wachsender Bevölkerung zusätzli- che Infrastruktur (z. B. Schul- und Sportan- lagen) benötigt D2 Verpassen von Entwicklungschancen durch lückenhaftes Knowhow und vorausschau- ende Perspektive D3 Investitionsstau durch Aufschub oder das Nichterkennen von vorhandenen Hand- lungsfeldern D4 Verschärfung der Vorgaben an Immobilien durch geopolitische Entwicklungen, die Po- litik und die Gesetzgebung und Regulierun- gen D5 Fehlende oder kleingehaltene Ressourcen, um wichtige Handlungsfelder zu bearbeiten und das Immobilien-Portfolio zu ertüchti- gen <u>Organisation</u> D6 Zunehmend hohe Ansprüche an das Know- how der Immobilienverantwortlichen (Nachhaltigkeit, Digitalisierung, Portfolio- Management) D7 Zunehmende Komplexität der Immobilien- geschäfte (z. B. Ansprüche Nachbarn, Bau- bewilligung) D8 Zunehmende Ansprüche der Stakeholder betreffend Transparenz (z. B. betr. Zielset- zung, Nachhaltigkeit, Wirtschaftlichkeit) D9 Eine nicht auf Wirkung und auf Handlungs- felder ausgelegte und abgestimmte Organi- sation

Aus der vorliegenden SWOT-Analyse ergeben sich für die kommenden Jahre insbesondere nachfolgende **Handlungsfelder**. Die jeweiligen Auswirkungen aus der vorangehenden Analyse und die entsprechenden Massnahmen sind beim jeweiligen Handlungsfeld abgebildet (A – D aus Analyse, M für Massnahmen):

Wachstums- und Entwicklungsdynamik Rechnung tragen

C2, D1,
M1

Der in den letzten Jahren und auch künftig zu erwartenden Wachstums- und Entwicklungsdynamik der Stadt Burgdorf ist Rechnung zu tragen. Dies betrifft insbesondere zusätzliche Kapazitäten bei der Schul- und Sportinfrastruktur.

Hohe Sanierungsanstrengungen notwendig

B1, B2
M4

Mit Blick auf die Klimastrategie und auf den aktuellen Gebäudezustand sind in den kommenden Jahren hohe Sanierungsanstrengungen notwendig. Die Planung der hierfür notwendigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen ist möglichst rasch an die Hand zu nehmen.

Enge Abstimmung zwischen Immobilienstrategie und Finanzplanung notwendig

B3,
M8

Um die notwendigen Neuinvestitionen (Ausbau Infrastruktur) sowie Sanierungsanstrengungen (Klimastrategie, Gebäudezustand) langfristig finanzieren zu können, ist eine enge Abstimmung zwischen Immobilienstrategie und Finanzplanung notwendig.

Projekt B.move weiterverfolgen

A3, C1
M5

Das bereits gestartete Projekt «B.move» mit dem Ziel, die Stadtverwaltung in einem Neubau zu zentralisieren, ist konsequent weiterzuverfolgen. Die dadurch freiwerdenden Liegenschaften sind im Anschluss neu auszurichten.

Genügend und geeignet qualifizierte personelle Ressourcen bereitstellen

A5, A7, B7, D5, D6, D7
M2

Um diese anspruchsvollen Herausforderungen meistern und auch innovativen Entwicklungen Rechnung tragen zu können, sind genügend personelle Ressourcen mit den geeigneten Qualifikationen und dem benötigten Knowhow zur Verfügung zu stellen, und/oder zu beschaffen

Branchenübliche Daten und Instrumente zur Verfügung stellen

A8, B4, B5, B6, B9, B10, B11, C7
M2, M6

Für ein effizientes und zeitgemässes Immobilien- und Portfoliomanagement sind geeignete Daten zu beschaffen/pflegen und branchenübliche Instrumente zu evaluieren und zu beschaffen.

Enge Abstimmung mit Stadtentwicklung schafft Handlungsspielräume und eröffnet Chancen

A6, B4, B5, B6, B11, B12, C3,
C4, C5, C6, D1, D2, D3, D8
M2, M3

Mit dem Stadtentwicklungs-Konzept (STEK), vormals Kommunalen Siedlungsrichtplan Burgdorf 2035 wird in den nächsten zwei Jahren der Rahmen der Stadtentwicklung neu definiert. Bei dieser Entwicklung werden u.a. markt- und gesellschaftsspezifische Einflussfaktoren ermittelt und Lenkungs-Massnahmen für die Gestaltung der zukünftigen Stadt erarbeitet. Mit dem Bekenntnis zu einer aktiven Immobilien- und Landpolitik verfügt die Stadt über die Möglichkeit, sich proaktiv und im Interesse der Wahrung des übergeordneten öffentlichen Interesses zu positionieren und zu agieren. Die wirkungsorientierte und nachhaltige Entwicklung von strategisch wichtigen Grundstücken soll sichergestellt werden. Dazu ist eine enge Zusammenarbeit zwischen der Stadtentwicklung und der Immobilienentwicklung notwendig.

3. Formales

Aufbau Immobilienportfolio und nachfolgendes Dokument

Die Immobilien der Stadt Burgdorf sind in Verwaltungs- und Finanzvermögen unterteilt. Diese sind nochmals in thematisch zusammenhängende Teilportfolios untergliedert. Inhaltlich sind im nachfolgenden Dokument zuerst strategische Leitsätze aufgeführt (Teil B). Teil C enthält in Ziffer 1 zuerst Ziele, welche sowohl für das Verwaltungs- als auch das Finanzvermögen Gültigkeit haben. Ziffer 2 geht auf die Ziele ein, welche ausschliesslich für das Verwaltungsvermögen, Ziffer 3 auf jene, welche ausschliesslich für das Finanzvermögen wichtig sind. Ziffer 4 beschreibt das Strategiecontrolling, Ziff. 5 enthält schliesslich die geplanten Massnahmen inkl. Umsetzungsplanung.

Begriff Finanzvermögen

Das Finanzvermögen umfasst alle Liegenschaften der Stadt Burgdorf, welche nicht unmittelbar und primär für städtische Aufgaben benötigt werden und veräussert werden können. Die Liegenschaften im Finanzvermögen dienen der Erzielung einer marktgerechten, nachhaltigen Rendite und/oder strategischen Zielen.

Begriff Verwaltungsvermögen

Das Verwaltungsvermögen dient der hoheitlichen, wirtschaftlichen und wirksamen Erfüllung sämtlicher, durch die Stadt Burgdorf unmittelbar zu erbringenden öffentlichen Aufgaben. Die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen erzielen grundsätzlich keine Renditen.

Teil B: Strategische Leitsätze

Gemeinderat und Verwaltung orientieren sich in Bezug auf das Verwaltungs- und Finanzvermögen der Stadt Burgdorf an nachfolgenden Leitsätzen:

Leitsatz 1 **Aktive Immobilien- und Landpolitik**

Die Stadt Burgdorf betreibt eine aktive Immobilien- und Landpolitik mit dem Ziel, den Wohn- und Wirtschaftsstandort Burgdorf zu stärken, beziehungsweise zu fördern.

Die Stadt Burgdorf erwirbt Grundstücke und/oder Areale, wenn es aus Entwicklungs-, Arrondierungs- oder städtebaulicher Sicht strategisch sinnvoll ist.

Im Grundsatz werden keine Grundstücke verkauft, sondern im Baurecht abgegeben. Veräusserungen von Grundstücken/Arealen hingegen werden nicht aufgrund kurzfristiger wirtschaftlicher Interessen wahrgenommen.

Leitsatz 2 **Nachhaltigkeit**

Die Stadt Burgdorf richtet ihre Immobilien- und Landpolitik langfristig und ökologisch, sozial sowie wirtschaftlich nachhaltig aus.

Sämtliche Ziele und Massnahmen zur ökologischen Dimension der Nachhaltigkeit sind in der Klimastrategie Burgdorf 2030 enthalten und werden dort behandelt. Die wirtschaftliche und soziale Dimension der Nachhaltigkeit wird vorliegend abgehandelt.

Leitsatz 3 **Innovative Lösungen und partnerschaftliche Modelle**

Die Stadt Burgdorf strebt im Sinne einer aktiven Immobilien- und Landpolitik auch neue, innovative Lösungen an und erarbeitet dafür geeignete Entwicklungs-, Beteiligungs-, Anlage- und Geschäfts-Modelle (z. B. mit anderen Gemeinwesen, Privaten).

Leitsatz 4 **Baukultur**

Die Stadt Burgdorf trägt mit der Entwicklung, Planung und Realisierung ihrer Bauvorhaben (auch Freiräume) einen wesentlichen und vorbildlichen Beitrag zur Weiterentwicklung einer qualitativ hochstehenden Baukultur bei.

Leitsatz 5 **Mehr Effizienz und Kundennähe dank B.move**

Die Stadt Burgdorf strebt mit dem zentralen Neubau für die Stadtverwaltung – genannt Projekt B.move – folgende Ziele an:

- *Zusammenfassen von sechs Standorten mit rund 250 Arbeitsplätzen*
- *Verbesserung der Wirtschaftlichkeit und Effizienz*
- *Verbesserung der Arbeitsplatzqualität und Zusammenarbeit*
- *Optimierung der directions- und bereichsübergreifenden Arbeits- und Kommunikationsprozesse*

- *Unterstützung der sich wandelnden Unternehmerstruktur der Stadt Burgdorf*

Das Szenario „Lyssachstrasse“ wird gemäss Stadtratsbeschluss konkretisiert und – vorbehältlich des Entscheids des zuständigen Kreditorgans - umgesetzt.

Teil C: Ziele und Massnahmen

1. Ziele für das gesamte Immobilienportfolio

Nachfolgende Zielsetzungen gelten für das gesamte Immobilienportfolio der Stadt Burgdorf, d. h. sowohl für das Verwaltungs- als auch das Finanzvermögen.

Nachhaltigkeit – Ökologische Dimension

- 1.1 Die Stadt Burgdorf richtet ihr Handeln nach den formulierten Zielen und Massnahmen der Klimastrategie Burgdorf (Klimaschutz und Klimaanpassungen) aus. Die entsprechenden Massnahmen sind in der Klimastrategie Burgdorf enthalten und werden vorliegend nicht weiter abgehandelt.

Nachhaltigkeit – Wirtschaftliche Dimension

- 1.2 Bei Investitionsentscheidungen (Neubauten, Sanierungen) sind Kosten und Nutzen über den gesamten Lebenszyklus der Liegenschaft sowie die dazugehörenden Betriebskosten zu berücksichtigen.
- 1.3 Die Erträge und Kosten sämtlicher Immobilien werden transparent, strukturiert und nachvollziehbar dargestellt.

Nachhaltigkeit – Soziale Dimension

- 1.4 Die Stadt Burgdorf strebt mit der Ausrichtung des eigenen Immobilienportfolios, unter Anwendung der aktiven Boden- und Liegenschaftspolitik eine Durchmischung des städtischen Wohnangebots an. Dazu können Grundstücke gekauft, entwickelt und Beteiligungen an Wohnbaugenossenschaften eingegangen werden.
- 1.5 Die Stadt Burgdorf ist bestrebt, den charakteristischen Merkmalen der unterschiedlichen Stadtteile folgend, eine ausgewogene soziale Durchmischung der Wohnbevölkerung zu fördern und dazu aktiv Liegenschaften zu erwerben. Als Basis dazu dienen Kenntnisse zur bestehenden sozioökonomischen Struktur. Bei Bedarf setzt sie sich für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum für sozioökonomisch benachteiligte Gruppen bei ihren Neubau- und Sanierungsprojekten angemessen ein.

Eigentumsverhältnisse

- 1.6 Die Stadt Burgdorf hält ihre Liegenschaften grundsätzlich als Alleineigentümerin. Ausnahmen sind möglich, sofern strategische Interessen der Stadt Burgdorf vorliegen.
- 1.7 Die Stadt Burgdorf beteiligt sich an Dritten, sofern strategische Interessen vorliegen. Allfällige Bestimmungen des Beteiligungsmanagements sind zu befolgen.

2. Ziele für das Verwaltungsvermögen

Nachfolgende Ziele beziehen sich ausschliesslich auf das Verwaltungsvermögen.

Verwaltungsgebäude, Werkbetrieb und Friedhof/Krematorium, Bauten für die Öffentliche Sicherheit

- 2.1 Die Stadt Burgdorf strebt eine weitsichtige und auf Langfristigkeit ausgelegte Bedarfsdeckung ohne die Miete von Drittliegenschaften an und ist bestrebt, Leerstände zu vermeiden.
- 2.2 Die Liegenschaften unterstützen optimale Betriebsabläufe und geringe Lebenszykluskosten

Bildungsinfrastruktur

- 2.3 Die aktuellen und künftigen Wohnbauprojekte und Entwicklungsszenarien im gesamten Stadtgebiet bilden die Grundlage für die Bedarfsermittlung und -deckung für die Schulraumplanung. Die Ermittlung der Schülerzahlentwicklung und die Lokalisierung von Quell- und Zielfaktoren wird mit einer engen Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklung sichergestellt. Dabei können Datenbanken und digitale Instrumente eingesetzt werden.
- 2.4 Bei der Auslastung der Schulrauminfrastruktur haben die Bedürfnisse des Schulbetriebs Priorität. Eine ergänzende Nutzung der Infrastruktur durch Dritte ausserhalb der ordentlichen Schulzeiten zur Optimierung der Auslastung wird angestrebt.

Sportinfrastruktur

- 2.5 Die Bereitstellung und der Ausbau der Sportinfrastruktur orientieren sich an den Bedürfnissen der Schulen der Stadt. In zweiter Priorität steht die Sportinfrastruktur auch Dritten zur Verfügung.
- 2.6 Um die Betriebskosten der Sportinfrastrukturen zu optimieren, wird die zusätzliche Auslastung durch Dritte (Vereine, etc.) angestrebt.
- 2.7 Zur ergänzenden Bedarfsdeckung können Kooperationen mit Drittanbietern von Sportinfrastrukturen eingegangen werden.

*Hinweis zu **Infrastrukturanlagen** (Strassen, Wege, Parkieranlagen und Kunstbauten) und übrige öffentliche Infrastruktur: Die Bereitstellung und der Unterhalt notwendiger Infrastruktur, gemäss Richtplan Verkehr sowie weiterer Planungsinstrumente des Gemeinderats der Stadt Burgdorf, wird durch die Baudirektion (Bereich Tiefbau) sichergestellt. Auf detaillierte Ausführungen dieses Themenbereichs wird in dieser Strategie verzichtet.*

3. Ziele für das Finanzvermögen

Nachfolgende Ziele beziehen sich ausschliesslich auf das Finanzvermögen.

Wohn- und Geschäftsliegenschaften

- 3.1 Die Liegenschaften erzielen gesetzte langfristige Renditeziele gemäss Budgetzielsetzungen.

Vermietete Schulliegenschaften

- 3.2 Die Stadt stellt weiterführenden Schulen nach Möglichkeit Schulräumlichkeiten zur Verfügung, sofern Dritte zu wenig eigene Räumlichkeiten haben. Es werden langfristige Mietverhältnisse angestrebt.
- 3.3 Die vereinbarten Mieten basieren auf der Nutzung des Mietobjekts zu Vollkosten.

Baurechte

- 3.4 Grundsätzlich werden die Baurechte zu marktüblichen Konditionen abgegeben. Um strategisch relevante Ziele erreichen, resp. ausgewählte Zielgruppen unterstützen zu können, kann die Stadt Burgdorf auch Baurechte zu Vorzugskonditionen abgeben.
- 3.5 Die Stadt Burgdorf verwendet zur Bemessung der Baurechtszinsen ein verständliches und nachvollziehbares Berechnungsschema.

Baulandreserven

- 3.6 Die Grundstücke werden primär als strategische Landreserve für die eigenen Bedürfnisse innerhalb der Stadtverwaltung gehalten. Bei strategischen Interessen können im Rahmen der aktiven Immobilien- und Landpolitik Vorkaufsrechte gesichert und/oder neue Grundstücke erworben werden.
- 3.7 Grundstücke, für die nach eingehender Prüfung des Potentials in Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklung kein Eigenbedarf und/oder kein Verwendungszweck besteht, können im Bau-recht an Dritte abgegeben werden.

Landwirtschaft

- 3.8 Die Landwirtschaftsflächen werden an geeignete Dritte verpachtet.
- 3.9 Bei Neuverpachtungen oder Erneuerung bestehender Pachtverträge wird jeweils eine biologische Bewirtschaftung gefordert.

4. Controlling und Reporting

- 4.1 Der Bereich Immobilien erstattet dem Gemeinderat mindestens einmal jährlich Bericht über den Stand der Umsetzung der Massnahmen und den Erfüllungsgrad der Ziele.

5. Geplante Massnahmen

Meilensteinplanung Immobilienstrategie Burgdorf 2024-2034

Massnahmen im Überblick			Ziele		2024		2025		2026		2027		2028		2029		2030		2031	
					Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Massnahmen Priorität 1																				
M1	Schulraumentwicklung	2,3,2,5	Ablaufplan erstellt		Umsetzung gemäss Ablaufplanung, ggf. Anträge an zuständige Kreditorgane															
M2	Professionelles Portfoliomanagement	1,3,2,2,3,1	Ablauforga- / Ressourcen gekl.				Einführung neues Tool		Es wird ausschliesslich mit dem neuen Programm gearbeitet											
M3	Strategisches Portfoliomanagement	1,6,1,7,2,7,3,6,3,7	Systematisierung abgeschlossen				Vorlage an GR													
M4	Einführung systematischer, stufengerechter Realisierungsvariantenvergleich bei Neubauten/Sanierungen	1,2,1,3	Prüfung bisheriger Methodik				Evtl. neue Methodik		Testphase neue Methodik				Anwendung neuer Methodik							
M5	Raumbedarfsplanung für Verwaltung vor und mit B.move	2,1	Raumbedarfspl. bisher		Übergang zu Raumbedarfsplanung gemäss B.move															
M6	Einführung eines Tools zur einfachen Drittvermietung von Sportanlagen/Räumlichkeiten	2,4,2,6	Kickoff mit Digital Off.		Umsetzung bei Digital Officer															
Massnahmen Priorität 2																				
M7	Überprüfung und Neuorganisation Baurechtsvergabe	3,4,3,5	BR-Schema überprüft				Kriterien Mustervertr.				Vorl. GR									
M8	Prüfung eines Instruments, welches mehr Handlungsspielraum beim Finanzvermögen ermöglicht	1,3,3,1	Prüfung abgeschlossen				Vorl. GR													
M9	Überprüfung/Anpassung inneres Mietzinsmodell für Verwaltungs- und z. T. Finanzvermögen	1,3,3,2,3,3	Modell überprüfen und ggf. anpassen				Info GR													
M10	Prüfung weiterer Förderinstrumente für gemeinnützigen Wohnungsbau	1,4,1,5					Vorlage GR mit Auslegung				Umsetzung je nach Entscheid Gemeinderat									
Massnahmen Priorität 3																				
M11	Grundsätzliche Prüfung, ob und in welchem Umfang die Stadt Burgdorf Grundstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung halten soll	3,8,3,9					GR-Vorlage für Grundsatzentscheid				Je nach Entscheid Gemeinderat: Veräusserung oder Weiterverpachtung der Grundstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung									
<div><div><div></div><div>Neu zu initiiierende Tätigkeit</div></div><div><div></div><div>Arbeiten laufend, laufende Aktualisierung</div></div><div><div></div><div>GR Gemeinderat</div></div><div><div></div><div>Information/Beschluss Gemeinderat</div></div><div><div></div><div>Briedigt auf Stufe Direktor</div></div></div>																				

M1: Schulraumentwicklung

Umschreibung der Umsetzungsmassnahmen / nötige Schritte

- Seit August 2023 liegt der Abschlussbericht Schulraumentwicklung vor
- In einem nächsten Schritt gilt es, in die Phase strategische Planung einzutreten und entsprechende Bedarfsformulierungen sowie Lösungsstrategien zu erarbeiten
- Hierfür wurde eine direktionsübergreifende Projektoberleitung unter Federführung der FinD gebildet
- Die Arbeiten laufen bereits und werden vorliegend primär aufgrund ihrer hohen Bedeutung sowohl für die Entwicklung der Stadt Burgdorf als auch für die interne Ressourcenplanung aufgezeigt

Beschrieb

Priorisierung	<ul style="list-style-type: none"> • Priorität 1 (1=hoch, 2=mittel, 3=tief)
Leitsätze gem. Immobilienstrategie	<ul style="list-style-type: none"> • Leitsatz 1
Ziele gemäss Immobilienstrategie	<p>2.3 Die aktuellen und künftigen Wohnbauprojekte und Entwicklungsszenarien im gesamten Stadtgebiet bilden die Grundlage für die Bedarfsermittlung und -deckung für die Schulraumplanung. Die Ermittlung der Schülerzahlentwicklung die Lokalisierung Quell- und Zielfaktoren, wird mit einer engen Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklung sichergestellt. Dabei können Datenbanken und digitale Instrumente eingesetzt werden</p> <p>2.5 Die Bereitstellung und der Ausbau der Sportinfrastruktur orientieren sich an den Bedürfnissen der Schulen der Stadt. In zweiter Priorität steht die Sportinfrastruktur auch Dritten zur Verfügung</p>
Zwischenziele Vorgehen Ergebnisse	<p><u>Energieverbrauch und Absenkpfad</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Q4/2024: Bedarfsformulierung inkl. Raumprogramme definiert • Q1/2025: Ablaufplanung sowie grobe Kostenschätzung erstellt • Ab Q2/2025: Umsetzung der Massnahmen gemäss Ablaufplanung, ggf. Anträge an zuständige Organe (für entsprechende Kreditbeschlüsse)
Zuständigkeit (Federführung)	<ul style="list-style-type: none"> • Finanzdirektion
Weitere Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> • Baudirektion • Bildungsdirektion • Finanzdirektion – Immobilien (inkl. Facility Management) • Baudirektion – Hochbau • Baudirektion – Stadtentwicklung • Bildungsdirektion – Volksschule
Umsetzungselemente und Kostenschätzung	<ul style="list-style-type: none"> • Externe Begleitung benötigt
Zeitraumen	<ul style="list-style-type: none"> • Vergleiche Meilensteinplanung (Massnahmen im Überblick)
Erkennbares	<ul style="list-style-type: none"> • -

Konfliktpotenzial	
Berichterstattung/ Controlling	<ul style="list-style-type: none"> • Jährlich im Rahmen Berichterstattung Strategieumsetzung

M2: Professionalisierung Portfoliomanagement

Umschreibung der Umsetzungsmassnahmen / nötige Schritte

- Klärung/Optimierung Ablauforganisation Immobilien/Hochbau/Stadtentwicklung inkl. Ressourcenbedarf
- Darauf aufbauend: Evaluation und Auswahl eines branchenüblichen Tools zwecks Portfolio- und Assetmanagement
- Implementierung des entsprechenden Tools
- Bis zur Implementierung des Tools: Bearbeitung Portfolio/Assets wie bisher

Beschrieb

Priorisierung	<ul style="list-style-type: none"> • Priorität 1 (1=hoch, 2=mittel, 3=tief)
Leitsätze gem. Immobilienstrategie	<ul style="list-style-type: none"> • Leitsatz 1
Ziele gemäss Immobilienstrategie	<p>1.3 Die Erträge und Kosten sämtlicher Immobilien werden transparent, strukturiert und nachvollziehbar dargestellt</p> <p>2.2 Die Liegenschaften unterstützen optimale Betriebsabläufe und geringe Lebenszykluskosten</p> <p>3.1 Die Liegenschaften erzielen gesetzte langfristige Renditeziele gemäss Budgetzielsetzungen</p>
Zwischenziele Vorgehen Ergebnisse	<ul style="list-style-type: none"> • Bisher: 1. Lösungsansatz mit Programm MS Project der Firma Energie³ liegt vor • Q2/2025: Ablauforganisation Immobilien/Hochbau/Stadtentwicklung inkl. Ressourcenbedarf geklärt • Q4/2025: Evaluation/evtl. Beschaffung neues Tool • Q4/2026: Es wird ausschliesslich mit dem neuen Programm gearbeitet
Zuständigkeit (Federführung)	<ul style="list-style-type: none"> • Finanzdirektion - Immobilien
Weitere Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> • Baudirektion – Hochbau • Baudirektion - Stadtentwicklung • PL Energie / Nachhaltige Entwicklung
Umsetzungselemente und Kostenschätzung	<ul style="list-style-type: none"> • Finalisierung Lösung MS Project inkl. Kostenfrage ab Q1/2025
Zeitraumen	<ul style="list-style-type: none"> • Vergleiche Meilensteinplanung (Massnahmen im Überblick)
Erkennbares Konfliktpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> • Tabellen und Auswertungen müssen übersichtlich und für Politik verständlich dargestellt werden – nicht zu sehr ins Detail gehen
Berichterstattung/ Controlling	<ul style="list-style-type: none"> • Jährlich im Rahmen Berichterstattung Strategieumsetzung

M3: Strategisches Portfoliomanagement

Umschreibung der Umsetzungsmassnahmen / nötige Schritte

- Systematisierung der städtischen Liegenschaften nach betrieblich benötigt, strategische Reserve und Abgabe im Baurecht
- Weiterentwicklung der Liegenschaften, welche als strategische Reserve dienen oder im Baurecht abgegeben werden können
- Scanning nach neuen Liegenschaften, welche für die Stadt Burgdorf aus strategischen Überlegungen von Interesse sein könnten

Beschrieb

Priorisierung	<ul style="list-style-type: none"> • Priorität 1 (1=hoch, 2=mittel, 3=tief)
Leitsätze gem. Immobilienstrategie	<ul style="list-style-type: none"> • Leitsatz 1
Ziele gemäss Immobilienstrategie	<p>1.6 Die Stadt Burgdorf hält ihre Liegenschaften grundsätzlich als Alleineigentümerin. Ausnahmen sind möglich, sofern strategische Interessen der Stadt Burgdorf vorliegen</p> <p>1.7 Die Stadt Burgdorf beteiligt sich an Dritten, sofern strategische Interessen vorliegen. Allfällige Bestimmungen des Beteiligungsmanagements sind zu befolgen</p> <p>2.7 Zur ergänzenden Bedarfsdeckung können Kooperationen mit Drittanbietern von Sportinfrastrukturen eingegangen werden</p> <p>3.6 Die Grundstücke werden primär als strategische Landreserve für die eigenen Bedürfnisse innerhalb der Stadtverwaltung gehalten. Bei strategischen Interessen können im Rahmen der aktiven Immobilien- und Landpolitik Vorkaufsrechte gesichert und/oder neue Grundstücke erworben werden</p> <p>3.7 Grundstücke, für die nach eingehender Prüfung des Potentials in Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklung kein Eigenbedarf und/oder kein Verwendungszweck besteht, können im Baurecht an Dritte abgegeben werden</p>
Zwischenziele Vorgehen Ergebnisse	<p><u>Systematische Strukturierung der bestehenden Liegenschaften</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Q4/2025: Systematisierung der bestehenden Grundstücke abgeschlossen • Q4/2026: Vorlage an Gemeinderat <p><u>Scanning nach neuen Liegenschaften</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Laufend, in Absprache mit Stadtentwicklung
Zuständigkeit (Federführung)	<ul style="list-style-type: none"> • Finanzdirektion - Immobilien • Scanning: Leiter Stadtentwicklung in Zusammenarbeit mit Leiter Immobilien
Weitere Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> • Baudirektion - Stadtentwicklung • Politische Behörden
Umsetzungselemente und Kostenschätzung	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse der städtischen Areale in Zusammenarbeit Stadtentwicklung-Immobilien vornehmen

Zeitraumen	<ul style="list-style-type: none"> • Vergleiche Meilensteinplanung (Massnahmen im Überblick)
Erkennbares Konfliktpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> • -
Berichterstattung/ Controlling	<ul style="list-style-type: none"> • Jährlich im Rahmen Berichterstattung Strategieumsetzung

M4: Einführung systematischer, stufengerechter Realisierungsvariantenvergleich bei Neubauten/Sanierungen

Umschreibung der Umsetzungsmassnahmen / nötige Schritte

- Bei Neubauten/Sanierungen soll ein stufengerechter, möglichst standardisierter Vergleich von Realisierungsvarianten vorgenommen werden
- In einem ersten Schritt gilt es die bisherigen Methoden zum Vergleich von Neubauten/Sanierungen zu überprüfen und ggf. Verbesserungspotenzial festzustellen
- In einem weiteren Schritt ist der stufengerechte Realisierungsvariantenvergleich gestützt auf die bisherigen Prozesse zu konzipieren und zu implementieren

Beschrieb

Priorisierung	<ul style="list-style-type: none"> • Priorität 1 (1=hoch, 2=mittel, 3=tief)
Leitsätze gem. Immobilienstrategie	<ul style="list-style-type: none"> • Leitsatz 4
Ziele gemäss Immobilienstrategie	<p>1.2 Bei Investitionsentscheidungen (Neubauten, Sanierungen) sind Kosten und Nutzen über den gesamten Lebenszyklus der Liegenschaft sowie die dazugehörenden Betriebskosten zu berücksichtigen</p> <p>1.3 Die Erträge und Kosten sämtlicher Immobilien werden transparent, strukturiert und nachvollziehbar dargestellt</p>
Zwischenziele Vorgehen Ergebnisse	<ul style="list-style-type: none"> • Q1/2026: Prüfung der bisherigen Vergleichsmethoden, Entscheidung Anpassungsbedarf Ja/Nein • Q4/2026: Neue Methodik erstellt und einsatzbereit (falls notwendig) • Q4/2027: Testphase mit evtl. Anpassungen an Methodik abgeschlossen (falls notwendig)
Zuständigkeit (Federführung)	<ul style="list-style-type: none"> • Baudirektion - Hochbau • Finanzdirektion – Immobilien
Weitere Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> • Finanzdirektion - Finanzen • Baudirektion – Stadtentwicklung
Umsetzungselemente und Kostenschätzung	<ul style="list-style-type: none"> • Grundsätzliche Prüfung bisherige Methodik (TCHF 50 oder interne Ressourcen) • Konzipierung neue Methodik (TCHF 50 oder interne Ressourcen)
Zeitraumen	<ul style="list-style-type: none"> • Vergleiche Meilensteinplanung (Massnahmen im Überblick)
Erkennbares Konfliktpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> • -
Berichterstattung/ Controlling	<ul style="list-style-type: none"> • Jährlich im Rahmen Berichterstattung Strategieumsetzung

M5: Raumbedarfsplanung für Verwaltung vor und mit B.move

Umschreibung der Umsetzungsmassnahmen / nötige Schritte

- Erstellung einer Raumbedarfsplanung für die Stadtverwaltung bis zur Vollendung des Projekts B.move
- Ins Projekt B.move integriert: Raumbedarfsplanung zwecks Realisierung des Neubaus

Beschrieb

Priorisierung	<ul style="list-style-type: none">• Priorität 1 (1=hoch, 2=mittel, 3=tief)
Leitsätze gem. Immobilienstrategie	<ul style="list-style-type: none">• Leitsatz 5
Ziele gemäss Immobilienstrategie	2.1 Die Stadt Burgdorf strebt zeitnah eine weitsichtige und auf langfristig ausgelegte Bedarfsdeckung ohne die Miete von Drittliegenschaften an und ist bestrebt, Leerstände zu vermeiden
Zwischenziele Vorgehen Ergebnisse	<ul style="list-style-type: none">• Q1/2025: Raumbedarf für Stadtverwaltung bis zur (voraussichtlichen) Vollendung des Projekts B.move geklärt• Q2/2025: Bei Bedarf: Suche nach zusätzlichen Räumlichkeiten• Danach: Raumbedarfsplanung für geplanten Neubau ist Teil des Projekts B.move
Zuständigkeit (Federführung)	<ul style="list-style-type: none">• Finanzdirektion - Immobilien• Finanzdirektion – Finanzen
Weitere Beteiligte	<ul style="list-style-type: none">• Baudirektion – Hochbau / Stadtentwicklung (Leiter BauD, Leiter SE, Leiter Hochbau)
Umsetzungselemente und Kostenschätzung	<ul style="list-style-type: none">• Die laufende Überprüfung wird zusammen mit der Baudirektion vorgenommen – Federführung bei FinD-Immobilien.• Die Kosten ergeben sich je nach gewählter Handlungsstrategie (Halten, Entwickeln, Abstossen, Beobachten)
Zeitraumen	<ul style="list-style-type: none">• Vergleiche Meilensteinplanung (Massnahmen im Überblick)
Erkennbares Konfliktpotenzial	<ul style="list-style-type: none">• -
Berichterstattung/ Controlling	<ul style="list-style-type: none">• Jährlich im Rahmen Berichterstattung Strategieumsetzung

M6: Einführung eines Tools zur einfachen Drittvermietung von Sportanlagen/Räumlichkeiten

Umschreibung der Umsetzungsmassnahmen / nötige Schritte

- Prüfung und Auswahl eines Tools zur Drittvermietung (Raumreservations-Tool)
- Implementierung des Tools

Beschrieb

Priorisierung	<ul style="list-style-type: none"> • Priorität 1 (1=hoch, 2=mittel, 3=tief)
Leitsätze gem. Immobilienstrategie	<ul style="list-style-type: none"> • Leitsatz 3
Ziele gemäss Immobilienstrategie	<p>2.4 Bei der Auslastung der Schulrauminfrastruktur haben die Bedürfnisse des Schulbetriebs Priorität. Eine ergänzende Nutzung der Infrastruktur durch Dritte ausserhalb der ordentlichen Schulzeiten zur Optimierung der Auslastung wird angestrebt</p> <p>2.6 Um die Betriebskosten der Sportinfrastrukturen zu optimieren, wird die zusätzliche Auslastung durch Dritte (Vereine, etc.) angestrebt</p>
Zwischenziele/Vorgehen/Ergebnisse	<ul style="list-style-type: none"> • Q1/2025: Kick-off mit Digital Officer, Definition Bedarf (was muss das Tool können?) • Anschliessend: Beschaffung liegt bei Digital Officer
Zuständigkeit (Federführung)	<ul style="list-style-type: none"> • Finanzdirektion - Immobilien
Weitere Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> • Präsidialdirektion – Digital Officer • Bildungsdirektion – Sport
Umsetzungselemente und Kostenschätzung	<ul style="list-style-type: none"> • Neues Tool muss evaluiert werden inkl. Kostenfrage
Zeitraumen	<ul style="list-style-type: none"> • Vergleiche Meilensteinplanung (Massnahmen im Überblick)
Erkennbares Konfliktpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> • Dringlichkeit, grosser Bedarf
Berichterstattung/Controlling	<ul style="list-style-type: none"> • Jährlich im Rahmen Berichterstattung Strategieumsetzung

M7: Überprüfung und Neuorganisation Baurechtsvergabe

Umschreibung der Umsetzungsmassnahmen / nötige Schritte

- Überprüfung des bisher angewendeten Baurechtsschemas der Burgergemeinde Burgdorf, allenfalls Anpassung
- Definition von Vergabekriterien zur privilegierten Abgabe von Baurechten (z. B. an gemeinnützige Wohnbaugenossenschaften, nicht gewinnorientierte Vereine)
- Erstellung von Musterbaurechtsverträgen für die nicht privilegierte und die privilegierte Abgabe

Beschrieb

Priorisierung	<ul style="list-style-type: none"> • Priorität 2 (1=hoch, 2=mittel, 3=tief)
Leitsätze gem. Immobilienstrategie	<ul style="list-style-type: none"> • Leitsatz 1
Ziele gemäss Immobilienstrategie	<p>3.4 Grundsätzlich werden die Baurechte zu marktüblichen Konditionen abgegeben. Um strategisch relevante Ziele erreichen, resp. ausgewählte Zielgruppen unterstützen zu können, kann die Stadt Burgdorf auch Baurechte zu Vorzugskonditionen abgeben</p> <p>3.5 Die Stadt Burgdorf verwendet zur Bemessung der Baurechtszinsen ein verständliches und nachvollziehbares Berechnungsschema</p>
Zwischenziele Vorgehen Ergebnisse	<ul style="list-style-type: none"> • Q4/2025: Baurechtsschema Burgergemeinde überprüft und wenn nötig, alternative Lösungen (z.B. Stadt Bern) erarbeitet • Q2/2026: Kriterienkatalog für privilegierte Baurechtsvergabe erstellt • Q3/2026: Musterbaurechtsverträge für die nicht privilegierte und privilegierte Abgabe erstellt • Q4/2026: Vorlage Gemeinderat
Zuständigkeit (Federführung)	<ul style="list-style-type: none"> • Finanzdirektion - Immobilien
Weitere Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> • Direktionsleiter und Gemeinderat • Baudirektion - Stadtentwicklung
Umsetzungselemente und Kostenschätzung	<ul style="list-style-type: none"> • Primär interne Bearbeitung
Zeitraumen	<ul style="list-style-type: none"> • Vergleiche Meilensteinplanung (Massnahmen im Überblick)
Erkennbares Konfliktpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> • Differenz zu noch laufenden Baurechtsverträgen • Herausfordernde Verhandlungen bei Verlängerung von Baurechten nach Neuorganisation der Baurechtsvergabe
Berichterstattung/ Controlling	<ul style="list-style-type: none"> • Jährlich im Rahmen Berichterstattung Strategieumsetzung

M8: Prüfung eines Instruments, welches mehr Handlungsspielraum beim Finanzvermögen ermöglicht

Umschreibung der Umsetzungsmassnahmen / nötige Schritte

- Auslegeordnung / Prüfung von Möglichkeiten

Beschrieb

Priorisierung	<ul style="list-style-type: none"> • Priorität 2 (1=hoch, 2=mittel, 3=tief)
Leitsätze gem. Immobilienstrategie	<ul style="list-style-type: none"> • Leitsatz 1
Ziele gemäss Immobilienstrategie	<p>1.3 Die Erträge und Kosten sämtlicher Immobilien werden transparent, strukturiert und nachvollziehbar dargestellt</p> <p>3.1 Die Liegenschaften erzielen gesetzte langfristige Renditeziele gemäss Budgetzielsetzungen</p>
Zwischenziele Vorgehen Ergebnisse	<ul style="list-style-type: none"> • Q4/2025: Prüfung abgeschlossen • Q1/2026: Entscheid im Gemeinderat
Zuständigkeit (Federführung)	<ul style="list-style-type: none"> • Finanzdirektion - Finanzen • Finanzdirektion - Immobilien
Weitere Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> • Baudirektion - Stadtentwicklung
Umsetzungselemente und Kostenschätzung	<ul style="list-style-type: none"> • Interne Bearbeitung; Vergleiche mit Referenzgemeinden • Entscheid: Gemeinderat, Information: Stadtrat
Zeitraumen	<ul style="list-style-type: none"> • Vergleiche Meilensteinplanung (Massnahmen im Überblick)
Erkennbares Konfliktpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> • -
Berichterstattung/ Controlling	<ul style="list-style-type: none"> • Jährlich im Rahmen Berichterstattung Strategieumsetzung

M9: Überprüfung/Anpassung internes Mietzinsmodell für Verwaltungs- und z. T. Finanzvermögen

Umschreibung der Umsetzungsmassnahmen / nötige Schritte

- Das interne Mietzinsmodell soll sämtliche Kosten der genutzten Liegenschaft berücksichtigen (Vollkosten)
- Das bisherige Mietzinsmodell wird deshalb überprüft und allenfalls modifiziert

Beschrieb

Bedeutung/Priorisierung	<ul style="list-style-type: none"> • Priorität 2 (1=hoch, 2=mittel, 3=tief)
Leitsätze gem. Immobilienstrategie	<ul style="list-style-type: none"> • Leitsatz 3
Ziele gemäss Immobilienstrategie	<p>1.3 Die Erträge und Kosten sämtlicher Immobilien werden transparent, strukturiert und nachvollziehbar dargestellt</p> <p>3.2 Die Stadt stellt weiterführenden Schulen nach Möglichkeit Schulräumlichkeiten zur Verfügung, sofern Dritte zu wenig eigene Räumlichkeiten haben. Es werden langfristige Mietverhältnisse angestrebt</p> <p>3.3 Die vereinbarten Mieten basieren auf der Nutzung des Mietobjekts zu Vollkosten</p>
Zwischenziele Vorgehen Ergebnisse	<ul style="list-style-type: none"> • Q4/2025: Aktuelle interne Mietzinsansätze überprüft und wenn nötig neu festgelegt • Q2/2026: Information Gemeinderat im Rahmen der jährlichen Berichterstattung zur Strategieumsetzung
Zuständigkeit (Federführung)	<ul style="list-style-type: none"> • Finanzdirektion - Immobilien
Weitere wichtige Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> • -
Umsetzungselemente und Kostenschätzung	<ul style="list-style-type: none"> • -
Zeitraumen	<ul style="list-style-type: none"> • Vergleiche Meilensteinplanung (Massnahmen im Überblick)
Erkennbares Konfliktpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> • -
Berichterstattung/ Controlling	<ul style="list-style-type: none"> • Jährlich im Rahmen Berichterstattung Strategieumsetzung

M 10: Prüfung weiterer Förderinstrumente für gemeinnützigen Wohnungsbau

Umschreibung der Umsetzungsmassnahmen / nötige Schritte

- Bereits jetzt gibt die Stadt Burgdorf Areale an gemeinnützige Wohnbauträger im Baurecht ab
- Es sollen aber noch zusätzliche Förderinstrumente geprüft werden (z. B. reglementarische Grundlage für Beteiligungen, Finanzhilfen usw.)

Beschrieb

Priorisierung	<ul style="list-style-type: none"> • Priorität 2 (1=hoch, 2= mittel, 3=tief)
Leitsätze gem. Immobilienstrategie	<ul style="list-style-type: none"> • Leitsatz 2
Ziele gemäss Immobilienstrategie	<p>1.4 Die Stadt Burgdorf strebt mit der Ausrichtung des eigenen Immobilienportfolios, unter Anwendung der aktiven Boden- und Liegenschaftspolitik eine Durchmischung des städtischen Wohnangebots an. Dazu können Grundstücke gekauft, entwickelt und Beteiligungen an Wohnbaugenossenschaften eingegangen werden</p> <p>1.5 Die Stadt Burgdorf ist bestrebt, den charakteristischen Merkmalen der unterschiedlichen Stadtteile folgend, eine ausgewogene soziale Durchmischung der Wohnbevölkerung zu fördern und dazu aktiv Liegenschaften zu erwerben. Als Basis dazu dienen Kenntnisse zur bestehenden sozioökonomischen Struktur. Bei Bedarf setzt sie sich für die Realisierung von preisgünstigem Wohnraum für sozioökonomisch benachteiligte Gruppen bei ihren Neubau- und Sanierungsprojekten angemessen ein</p>
Zwischenziele Vorgehen Ergebnisse	<ul style="list-style-type: none"> • Q4/2026: Auslegeordnung zu möglichen Förderinstrumenten zu Gunsten gemeinnützige Wohnbauträger inkl. Prüfung Erarbeitung einer Wohnbaustrategie. Ob eine solche in die Immobilienstrategie einfließen soll oder im Rahmen STEK oder Überbauungsordnungen erarbeitet wird, muss in Phase Auslegeordnung geklärt werden • Q4/2026: Vorlage Gemeinderat • Q1/2027: Je nach Entscheidung Gemeinderat weitere Umsetzung (evtl. Erstellung/Ergänzung reglementarische Grundlagen)
Zuständigkeit (Federführung)	<ul style="list-style-type: none"> • Finanzdirektion - Finanzen • Finanzdirektion - Immobilien • Sozialdirektion
Weitere Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> • Baudirektion - Stadtentwicklung • Baudirektion - Hochbau
Umsetzungselemente und Kostenschätzung	<ul style="list-style-type: none"> • Auslegeordnung entweder intern oder mit externer Unterstützung (Kosten ca. TCHF 50) • Weitere Umsetzungselemente je nach Entscheidung Gemeinderat
Zeitraumen	<ul style="list-style-type: none"> • Vergleiche Meilensteinplanung (Massnahmen im Überblick)

Erkennbares Konfliktpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> -
Berichterstattung/ Controlling	<ul style="list-style-type: none"> Jährlich im Rahmen Berichterstattung Strategieumsetzung

M11: Grundsätzliche Prüfung, ob und in welchem Umfang die Stadt Burgdorf Grundstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung halten soll

Umschreibung der Umsetzungsmassnahmen / nötige Schritte

- Grundsätzlich: Prüfung, ob und in welchem Umfang die Stadt Grundstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung halten und verpachten soll
- Falls Entscheidung fällt, dass keine solche Grundstücke mehr gehalten werden sollen: Schrittweise Veräusserung

Beschrieb

Bedeutung/Priorisierung	<ul style="list-style-type: none"> • Priorität 3 (1=hoch, 2=mittel, 3=tief)
Leitsätze gem. Immobilienstrategie	<ul style="list-style-type: none"> • Leitsatz 2
Ziele gemäss Immobilienstrategie	<p>3.8 Die Landwirtschaftsflächen werden an geeignete Dritte verpachtet</p> <p>3.9 Bei Neuverpachtungen oder Erneuerung bestehender Pachtverträge wird jeweils eine biologische Bewirtschaftung gefordert</p>
Zwischenziele Vorgehen Ergebnisse	<ul style="list-style-type: none"> • Q4/2026: Grundsatzvorlage betreffend Umfang der Grundstücke mit landwirtschaftlicher Nutzung an Gemeinderat • Q1/2027: Evtl. Start Veräusserungsprozess, je nach Entscheid Gemeinderat
Zuständigkeit (Federführung)	<ul style="list-style-type: none"> • Finanzdirektion - Immobilien
Weitere Beteiligte	<ul style="list-style-type: none"> • Baudirektion - Stadtentwicklung – Nachhaltige Entwicklung • Baudirektion – Infrastruktur (Stadtgrün) • Externe Fachfirma
Umsetzungselemente und Kostenschätzung	<ul style="list-style-type: none"> • Analyse der landwirtschaftlichen Grundstücke in Zusammenarbeit Stadtentwicklung-Nachhaltigkeit-Immobilien vornehmen
Zeitformen	<ul style="list-style-type: none"> • Vergleiche Meilensteinplanung (Massnahmen im Überblick)
Erkennbares Konfliktpotenzial	<ul style="list-style-type: none"> • -
Berichterstattung/ Controlling	<ul style="list-style-type: none"> • Jährlich im Rahmen Berichterstattung Strategieumsetzung