

Immobilienstrategie

Kenntnisnahme; Direktion Sicherheit und Liegenschaften

1. Ausgangslage

Die Gemeinde Köniz wächst kontinuierlich und erfüllt eine Vielzahl öffentlicher Aufgaben, die auf einer soliden, zukunftsfähigen Infrastruktur beruhen müssen. Schulen, Sportanlagen, Verwaltungsgebäude, Infrastrukturanlagen, aber auch Liegenschaften und Grundstücke im Finanzvermögen prägen die Lebensqualität in den Quartieren ebenso wie die finanzielle Handlungsfähigkeit der Gemeinde. Der Immobilienbestand ist breit, heterogen und für die Bevölkerung in seiner Gesamtheit oft schwer überblickbar. Zugleich stehen die Gebäude und Flächen vor grossen Herausforderungen: Sie müssen demografischem Wandel, steigenden Ansprüchen an Klima- und Energieeffizienz, gesellschaftlichen Bedürfnissen nach bezahlbarem Wohnraum sowie wirtschaftlichen Anforderungen an eine tragfähige Gemeindefinanzierung gerecht werden.

Es existierten für einzelne Teilbereiche – etwa mit der Wohnstrategie oder dem Klimaschutzreglement – spezifische Grundlagen. Was fehlte, war ein übergeordnetes Instrument für die Immobilien der Gemeinde, das sich in diese Elemente einfügt, miteinander verbindet und den gesamten Immobilienbestand in seiner Vielfalt und in seinen Abhängigkeiten sichtbar macht. Genau diese Lücke schliesst die Immobilienstrategie: Sie bietet eine Gesamtübersicht über das Portfolio, ordnet die Aufgaben und schafft eine gemeinsame Grundlage, auf welcher der Gemeinderat, die Verwaltung und Bevölkerung die künftige Entwicklung nachvollziehen können.

Damit wird die Immobilienstrategie zu einem richtungsweisenden Instrument für die Gemeinde: Sie beantwortet die grundlegende Frage, wie Köniz mit ihrem wertvollen Immobilienvermögen umgeht – heute und in Zukunft. Sie schafft Übersicht, macht Zusammenhänge verständlich und eröffnet einen transparenten Rahmen, in dem Prioritäten gesetzt und Entscheidungen nachvollziehbar werden.

2. Strategisches Leitbild

Die Immobilienstrategie bündelt die Zielsetzungen der Gemeinde in Leitsätzen, welche im Alltag der Verwaltung als auch in den politischen Entscheidungsprozessen Orientierung geben. Die Leitsätze sind thematisch aufgeteilt in Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft. Im Zentrum steht ein verantwortungsvoller Umgang mit Ressourcen: Bestehende Flächen sollen möglichst effizient genutzt werden, bevor Erweiterungen oder Neubauten in Betracht gezogen werden. Technische Lösungen werden dabei mit Augenmass gewählt – robuste Low-Tech-Ansätze dort, wo sie dauerhaft und betriebssicher wirken, moderne High-Tech-Elemente dort, wo sie einen klaren Mehrwert schaffen.

Auch in der finanziellen Betrachtung verfolgt die Gemeinde einen langfristigen Ansatz. Investitionen werden nicht nur nach Bau- oder Anschaffungskosten beurteilt, sondern nach ihrem gesamten Lebenszyklus. So rücken Betrieb, Unterhalt und Folgekosten gleichermassen in den Fokus, was die nachhaltige Bewirtschaftung und eine tragfähige Finanzplanung sicherstellt.

Ökologisch verpflichtet sich Köniz hohen Standards: Bei jedem Projekt wird der angemessene Gebäudestandard definiert, erneuerbare Energien konsequent berücksichtigt, graue Emissionen reduziert und der Einsatz kreislaforientierter Baustoffe geprüft. Damit leisten die gemeindeeigenen Immobilien einen aktiven Beitrag zu den Netto-Null-Zielen – 2035 für die Gemeindeverwaltung, 2045 für die Gesamtgemeinde.

Neben diesen ökologischen und ökonomischen Leitplanken trägt die Strategie auch gesellschaftlichen Anliegen Rechnung. Sie bekennt sich zu bezahlbarem Wohnraum, fördert soziale

Durchmischung und schafft barrierearme Angebote. Zugleich stärkt sie die regionale Wirtschaft, indem sie bei Projekten - wo möglich - bevorzugt auf Unternehmen aus der Region setzt.

Die Gemeinde baut dabei auf Eigentum mit Weitblick: Grundstücke werden nach Möglichkeit im Eigenbesitz gehalten, Verkäufe bleiben die Ausnahme. Wo eine Vergabe angezeigt ist, erfolgt diese im Baurecht – so behält die Gemeinde Einfluss auf künftige Entwicklungen und kann ihre Ziele langfristig sichern. Ergänzend sorgt der bestehende Rahmenkredit für die notwendige Flexibilität einer vorausschauenden Bodenpolitik.

3. Aufbau nach Portfolios

Damit die Gemeinde ihre Immobilien übersichtlicher bewirtschaften und entwickeln kann, ist das Portfolio in sechs Teilportfolios unterteilt, die übergeordnet in Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen zusammengefasst sind.

Zum Verwaltungsvermögen gehören alle Immobilien, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen. Dazu zählen die Schulanlagen, die Sport- und Freizeitinfrastrukturen, die Gebäude für Sicherheit und Unterhalt sowie die Verwaltungsgebäude. In diesem Bereich steht die Funktionalität im Vordergrund: Die Immobilien müssen zuverlässig, wirtschaftlich und bedarfsgerecht zur Verfügung stehen, damit die Gemeinde ihre Dienstleistungen für die Bevölkerung erbringen kann.

Das Finanzvermögen umfasst dagegen jene Immobilien und Grundstücke, die nicht direkt für öffentliche Aufgaben benötigt werden. Sie werden so bewirtschaftet, dass sie einerseits eine dem Verwendungszweck angemessene Rendite erzielen, andererseits aber auch wohn-, sozial- und standortpolitische Ziele unterstützen. Durch die Vergabe von Baurechten an gemeinnützige Wohnbauträger oder durch gezielte Grundstückserwerbe behält die Gemeinde langfristige Handlungsspielräume und kann aktiv auf die Entwicklung von Quartieren und Arealen Einfluss nehmen.

Mit dieser Gliederung in Teilportfolios sowie in Verwaltungs- und Finanzvermögen erhält die Gemeinde ein Instrument, welches mit wenigen Unterteilungen eine einfache Übersicht schafft.

4. Objektstrategie und Investitionsplanung

Auf die übergeordnete Gliederung des Portfolios folgt die konkrete Betrachtung auf Ebene der einzelnen Liegenschaften. Hier setzt die Objektstrategie an: Sie legt fest, ob ein Gebäude oder Grundstück im Bestand erhalten oder für eine Weiterentwicklung vorgesehen wird, und bildet damit die Grundlage für die jährliche Investitionsplanung.

Zwei Grundhaltungen prägen diese Ebene: „halten“ und „entwickeln“. Wo ein Objekt in seiner bestehenden Form weiterhin benötigt wird, stehen Werterhalt, Unterhalt und zyklische Sanierungen im Vordergrund. Wo hingegen neue Anforderungen bestehen oder Anpassungen sinnvoll sind, wird das Objekt gezielt weiterentwickelt – sei es durch Umnutzung, Aufstockung, grössere Sanierung oder Ersatzneubau.

Der daraus entstehende Unterhalts- und Investitionsbedarf wird systematisch erfasst und in die Finanzplanung integriert. Ein digitales Werkzeug unterstützt die Gemeinde dabei, den baulichen Zustand zu bewerten, Benchmarks zu berücksichtigen und die künftigen Kosten realistisch einzuschätzen. So entsteht eine solide Grundlage für die Planung und Priorisierung von Projekten.

Die Priorisierung erfolgt in drei Stufen: An erster Stelle steht der bauliche Unterhalt, damit die bestehende Substanz gesichert und Schliessungen vermieden werden können. Darauf folgen die Nutzerbedürfnisse, etwa zusätzlicher Raum für Schulen oder Verwaltung. Erst an dritter Stelle treten Reserveprojekte hinzu – Vorhaben, die weder baulich noch betrieblich dringend sind, deren Umsetzung jedoch aus anderen Gründen sinnvoll und strategisch wichtig sein können. Mit dieser klaren Methodik verbindet die Objektstrategie die strategische Gesamtsicht mit den operativen Entscheiden vor Ort. Sie stellt sicher, dass Investitionen nachvollziehbar priori-

siert, Mittel effizient eingesetzt und die Immobilien langfristig im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung gesteuert werden.

5. Schwerpunkte nach Teilportfolios

Schulen: Der Bildungsraum wird vorausschauend gesichert. Schulraumreserven und anpassungsfähige Grundrisse mindern Spitzen, Verdichtung bestehenden Räumen kommt vor neuer Miete, neue Miete kommt vor Neubau; wo Anmietungen nötig sind, werden kurzfristige Verträge bevorzugt, bei langfristigem Bedarf wird der Eigentumserwerb geprüft. Sanierungen alternder Anlagen bieten Chancen zur funktionalen und energetischen Modernisierung. Provisorien oder Modulbauten werden verwendet, wo nichts anderes möglich ist; ob Miete oder Kauf der Provisorien oder Modulbauten entscheidet situativ die voraussichtliche Nutzungsdauer.

Sport & Freizeit: Die Gemeinde stellt auf wachsende Bedürfnisse von Schulen, Vereinen und Bevölkerung ab. Die Sicherung geeigneter Aussenflächen, die Mitberücksichtigung von Turnhallenbedarf bei Bauprojekten sowie die Aktualisierung des Bewegungs- und Sportraumkonzepts schaffen Angebotssicherheit und Qualität.

Infrastruktur: Werkhof, Entsorgung, Zivilschutz, Friedhöfe und Feuerwehr werden dienstleistungsorientiert weiterentwickelt. Standortfragen und Kapazitäten werden mit Blick auf Einsatzrädien, Eintreffzeiten und Bevölkerungswachstum überprüft; daraus folgen Massnahmen zur Flächensicherung, funktionaler Weiterentwicklung und – wo notwendig – Neubauten.

Verwaltung: Die heute verteilten Standorte werden mit Blick auf Prozesse, Zusammenarbeit und Bürgerservice schrittweise zentralisiert. Ein Desksharing-Standard steigert Flächeneffizienz, senkt Kosten und verbessert die Arbeitsplatzqualität (Lärm, IT-Infrastruktur, Ergonomie).

Liegenschaften (Finanzvermögen): Köniz hält das günstige Preissegment stabil, indem zurückhaltend investiert und der werterhaltende Unterhalt priorisiert wird. Die sozialverträgliche Dekarbonisierung erfolgt über eine gestufte Sanierungskaskade: zunächst minimalinvasive Effizienzschritte, wie zum Beispiel die Heizungssanierung auf fossilfreie Wärmeherzeugung – mit Blick auf Mietbelastung, Klimaziele und Bestandespflege.

Grundstücke (Finanzvermögen): Die aktive Bodenpolitik folgt klaren Kriterien: Sicherung öffentlicher Nutzungen (Schule, Infrastruktur), Förderung preisgünstigen und gemeinnützigen Wohnungsbaus, Arrondierung eigener Areale, Vermeidung spekulativer Entwicklungen. Die Qualitäts- und Nachhaltigkeitsziele bei Vergaben im Baurecht verankern. In der Landwirtschaftszone bleibt die Pacht der Regelfall; Neuvergaben berücksichtigen ökologische Bewirtschaftungsauflagen und stärken die lokale Wertschöpfung.

6. Einbettung und Governance

Die Immobilienstrategie ist eng mit weiteren strategischen Grundlagen der Gemeinde verknüpft. Sie ergänzt die Finanzstrategie und den IAFP, steht im direkten Zusammenhang mit der Klima- und Energiestrategie samt Klimaschutzreglement, bezieht die Plattform Freiraum mit ein und berücksichtigt die Wohnstrategie – etwa bei Vergabekriterien oder der Abgabe von Baurechten. Auch zur Wirtschafts- und Standortförderungsstrategie bestehen enge Bezüge, da die Nutzung und Entwicklung des Finanzvermögens einen wichtigen Einfluss auf die lokale Wirtschaft hat.

Für die Umsetzung gilt eine klare Rollenverteilung: Die Abteilung Immobilien führt, koordiniert und berichtet über den Stand der Projekte, während die Nutzenden ihren Bedarf frühzeitig anmelden. Partizipation mit der Bevölkerung wird gezielt dort eingesetzt, wo sie die Qualität der Projekte erhöht und ihre Akzeptanz in der Bevölkerung stärkt.

7. Finanzen, Personal

Mit dem vorliegenden Geschäft werden keine neuen Verpflichtungskredite gesprochen. Die Umsetzung erfolgt projektweise über den IAFP. Personell stützt sich die Umsetzung der Strategie auf die bestehenden Strukturen und Ressourcen der Abteilung Immobilien.

8. Mehrwert der Immobilienstrategie

Die Immobilienstrategie stiftet über ihre inhaltlichen Leitplanken hinaus einen erheblichen Mehrwert für Politik, Verwaltung und Öffentlichkeit. Sie schafft erstmals eine Gesamtübersicht über das gesamte Immobilienportfolio der Gemeinde Köniz und ordnet dieses in klar definierte Teilportfolios. Dadurch werden Abhängigkeiten sichtbar, Prioritäten vergleichbar und Diskussionen faktenbasiert und nachvollziehbar. Für das Parlament, die Verwaltung sowie die Bevölkerung entsteht so ein gemeinsames Verständnis, wie die verschiedenen Liegenschaften genutzt, entwickelt oder bewirtschaftet werden sollen.

Zugleich ermöglicht die Strategie eine systematische Verknüpfung mit anderen strategischen Grundlagen der Gemeinde. Sie ergänzt die Finanzstrategie um immobilienbezogene Aspekte, konkretisiert die Klima- und Energiestrategie im Bereich der gemeindeeigenen Gebäude, verknüpft sich mit der Wohnstrategie bei der Vergabe von Baurechten und berücksichtigt die Wirtschafts- und Standortförderungsstrategie in der Entwicklung des Finanzvermögens. Diese Einbettung stellt sicher, dass Entscheidungen im Immobilienbereich nicht isoliert, sondern kohärent und abgestimmt getroffen werden.

Darüber hinaus erhöht die Immobilienstrategie die Verständlichkeit für die Öffentlichkeit. Sie zeigt auf, wie die Gemeinde ihre Rolle als Eigentümerin verantwortungsvoll wahrnimmt, welche Grundsätze gelten und welche Handlungsmöglichkeiten bestehen. Die transparente Darstellung stärkt das Vertrauen in die Planung und schafft Akzeptanz für Investitionen und Massnahmen, die langfristig auf Nachhaltigkeit, Lebensqualität und finanzielle Stabilität ausgerichtet sind.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Parlament, folgenden Beschluss zu fassen:

Das Parlament nimmt Kenntnis von der Immobilienstrategie.

Köniz, 31.10.2025

Der Gemeinderat

Beilagen

1) Immobilienstrategie

Immobilienstrategie

Gemeinde Köniz



Inhaltsübersicht

Vorwort.....	05
Einleitung	07
Verbindlichkeit und Stellenwert.....	09
Ausgangslage	09
Aufbau der Strategie	10
Immobilienstrategie	13
Vision, Mission	14
Leitsätze	15
Immobilienportfolio	17
Teilportfolio.....	18
<i>Teilportfolio Schulen + Tagesschulen</i>	<i>18</i>
<i>Teilportfolio Sport + Freizeit.....</i>	<i>18</i>
<i>Teilportfolio Infrastruktur.....</i>	<i>18</i>
<i>Teilportfolio Verwaltung</i>	<i>19</i>
<i>Teilportfolio Liegenschaften</i>	<i>19</i>
<i>Teilportfolio Grundstücke</i>	<i>19</i>
Objektstrategie	21
Unterhalts- und Investitionsbedarf	21
Anhang	23
Massnahmen.....	24
Glossar.....	26
Kontakt	27



Vorwort

Die Immobilienstrategie dient als Rahmen für eine vorausschauende und nachhaltige Weiterentwicklung des Grundeigentums der Gemeinde Köniz. Sie zeigt auf, wie die Gemeinde die Gebäude nutzen, erhalten und neu bauen. Sie formuliert Leitsätze im Umgang mit Immobilien, beschreibt Bestand und Herausforderungen und leitet daraus Massnahmen ab.

Im Zentrum der Strategie stehen Immobilien mit hohem Gebrauchswert, die funktional, ökologisch und zukunftsfähig sind. Die Gemeinde orientiert sich an den Bedürfnissen der Nutzenden und gestaltet Projekte so, dass sie den Alltag erleichtern. Bezahlbarer Wohnraum, soziale Durchmischung sowie lebendige und vielfältige Quartiere bilden ebenso zentrale Schwerpunkte wie die tiefen Lebenszykluskosten und Nutzungsflexibilität der Bauten.

Das Immobilienportfolio der Gemeinde Köniz weist einen Wert von rund 430 Millionen Franken (amtlicher Wert) auf und bildet damit eine wesentliche Grundlage für die finanzielle Stabilität und Handlungsfähigkeit der Gemeinde.

Die Immobilienstrategie ist somit eine wichtige Basis, für den verantwortungsbewussten Umgang mit diesen Werten und den damit verbundenen Aufgaben.



Der Gemeinderat von Köniz

Von links nach rechts: Christian Burren, Hansueli Pestalozzi, Tanja Bauer, Thomas Marti, Hans-Peter Kohler

Einleitung

07



Oberstufenzentrum Köniz

Verbindlichkeit und Stellenwert

Die Immobilienstrategie der Gemeinde Köniz legt Leitsätze und Rahmenbedingungen fest, wie mit den gemeindeeigenen Immobilien umgegangen werden soll.

Sie formuliert grundlegende Haltungen, zeigt Handlungsoptionen auf und nennt konkrete Massnahmen. Durch die Aufnahme politisch relevanter Themen und deren strategische Einbettung schafft die Strategie ein gemeinsames Verständnis für aktuelle und zukünftige Bedürfnisse und Herausforderungen.

Die Immobilienstrategie wird vom Gemeinderat verabschiedet und vom Parlament zur Kenntnis genommen. Sie ist so lange gültig, bis sie durch eine neue Fassung ersetzt oder ausdrücklich widerrufen wird. Damit wird Planungs- und Handlungssicherheit geschaffen, gleichzeitig bleibt die Strategie Teil eines zyklischen Prozesses: In regelmässigen Abständen wird sie überprüft und bei Bedarf angepasst. So bleibt sie flexibel genug, um auf veränderte Rahmenbedingungen und Bedürfnisse zu reagieren – ohne dabei ihre Grundausrichtung und Verlässlichkeit zu verlieren.

Sie dient sowohl dem Gemeinderat als auch der Verwaltung als richtungsweisendes Instrument. Ziel ist es, die Zusammenarbeit zwischen Politik und Verwaltung zu stärken und auf gemeinsame Ziele auszurichten. Dadurch werden fundierte und koordinierte Entscheidungen ermöglicht im Sinne einer sozialen, ökologischen und wirtschaftlich – eben einer nachhaltigen – Immobilienentwicklung.

Ausgangslage

Die Gemeinde Köniz zählt rund 44'000 Einwohnerinnen und Einwohner, verteilt auf elf Ortsteile mit einer Gesamtfläche von rund 51 Quadratkilometern.

Das Gemeindegebiet umfasst sowohl städtische als auch ländliche Räume – eine Vielfalt, die sich auch im kommunalen Immobilienbestand widerspiegelt. Zur Erfüllung ihrer vielfältigen Aufgaben verfügt die Gemeinde über ein breites Spektrum an Immobilien. Dazu gehören Verwaltungs- und Werkgebäude, Schulhäuser, Spielplätze, Zivilschutzanlagen, Bibliotheken sowie weitere Liegenschaften. Auch bebaute und unbebaute Grundstücke im Eigentum der Gemeinde sind Teil des Portfolios.

Das Immobilienportfolio der Gemeinde setzt sich aus Liegenschaften des Verwaltungsvermögens und des Finanzvermögens zusammen. Zum Verwaltungsvermögen zählen all jene Immobilien, die unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und das Finanzvermögen umfasst Liegenschaften und Grundstücke, die keinem

direkten öffentlichen Zweck dienen. Sie werden in der Regel an Dritte vermietet oder im Baurecht abgegeben und sollen eine ihrem Zweck angemessene Rendite erwirtschaften. Das Finanzvermögen leistet damit einen wesentlichen Beitrag zur Ergebnisentwicklung der Gemeinde und bildet eine wichtige Grundlage für die finanzielle Handlungsfähigkeit.

Die Immobilienstrategie ist als übergeordnete Grundlage für den Umgang mit gemeindeeigenen Immobilien zu verstehen. Sie steht in engem Zusammenhang mit weiteren strategischen Instrumenten der Gemeinde. Während sich die Finanzstrategie auf den haushälterischen Umgang mit finanziellen Ressourcen konzentriert, ergänzt die Immobilienstrategie diese um immobilienbezogene Aspekte und konkretisiert deren strategische Stossrichtungen. Enge Bezüge bestehen zudem zur Klima- und Energiestrategie, zum Klimaschutzreglement, die verbindliche Vorgaben zur Reduktion der Treibhausgasemissionen festlegen, sowie zum Biodiversitätskonzept. In diesem Zusammenhang ist auch die «Plattform Freiraum» mit der dazugehörigen «Essenz Freiraum» von Bedeutung. Sie behandelt die zentralen Funktionen des öffentlichen Raums – wie Mehrfachnutzung, Zugänglichkeit, Hindernisfreiheit und ein angenehmes Mikroklima – und leistet damit auch einen wichtigen Beitrag an eine gute Aufenthaltsqualität und zur Anpassung an den Klimawandel.

Darüber hinaus bestehen Schnittstellen zur Wohnstrategie, insbesondere im Bereich des Finanzvermögens. Gemäss Wohnstrategie (Handlungsfeld 1.4, Massnahmen 4.3 und 4.4) soll die Entwicklung von gemeindeeigenen Grundstücken sowie die Vergabe von Baurechten an geeignete Wohnbauträger nach definierten Kriterien erfolgen. Zudem vergibt die Gemeinde gemäss Handlungsfeld 5.5 Liegenschaften im Baurecht prioritär an Organisationen des gemeinnützigen Wohnungsbaus. Die Abteilung Immobilien ist hier im Handlungsfeld 4 «Bodenpolitik» federführend und bei weiteren Massnahmenpaketen eng eingebunden. Ergänzend ist auch die verabschiedete Wirtschafts- und Standortförderungsstrategie relevant, deren Umsetzung insbesondere auf die Nutzung und Weiterentwicklung des Finanzvermögens Einfluss haben wird.

Die Immobilienstrategie verknüpft die bestehenden strategischen Grundlagen und bündelt die relevanten Aspekte der Immobilienpolitik. Sie schafft den Rahmen für eine kohärente, vorausschauende und nachhaltige Entwicklung des Immobilienportfolios.

Die Finanzplanung des Gemeinderats geht von einem moderaten Bevölkerungswachstum aus. Damit steigt der Bedarf an Schulraum und Infrastruktur. Die strategische Planung Bildungsraum bildet dabei die Grundlage für die Schulraumplanung.

Aufbau der Strategie

Dieser Abschnitt erläutert den strukturellen Aufbau der Strategie und stellt die zentralen Elemente vor, auf denen sie basiert.

Vision + Mission

Die Vision beschreibt das langfristige Zielbild, während die Mission erläutert, wie dieses Zielbild erreicht werden soll. Im Zentrum stehen dabei Werte wie Nachhaltigkeit, Verlässlichkeit und eine bedarfsgerechte Entwicklung des Portfolios.

Leitsätze

Ein zentrales Element bilden die Leitsätze. Sie formulieren die Grundhaltungen der Gemeinde im Umgang mit Immobilien, geben Orientierung für das tägliche Handeln und schaffen eine gemeinsame Basis für Verwaltung und Politik.

Portfolio + Teilportfolio

Das gesamte Immobilienportfolio ist in sogenannte Teilportfolios gegliedert. Jedes Teilportfolio fasst eine bestimmte Gruppe von Liegenschaften mit ähnlichen Anforderungen zusammen – zum Beispiel Schulbauten, Verwaltungsgebäude oder Immobilien im Finanzvermögen. Diese Teilportfolios sind als Handlungsfelder zu verstehen: Für jedes Teilportfolio wird eine eigene Strategie entwickelt, die auf die spezifischen Bedürfnisse, betrieblichen Anforderungen und baulichen Gegebenheiten abgestimmt ist. Die daraus abgeleiteten Massnahmen werden direkt in den Teilportfolios abgebildet. Sie zeigen auf, wo konkreter Handlungsbedarf besteht. Damit stellen die Massnahmen das operative Bindeglied zwischen strategischer Zielsetzung und operativer Umsetzung dar.

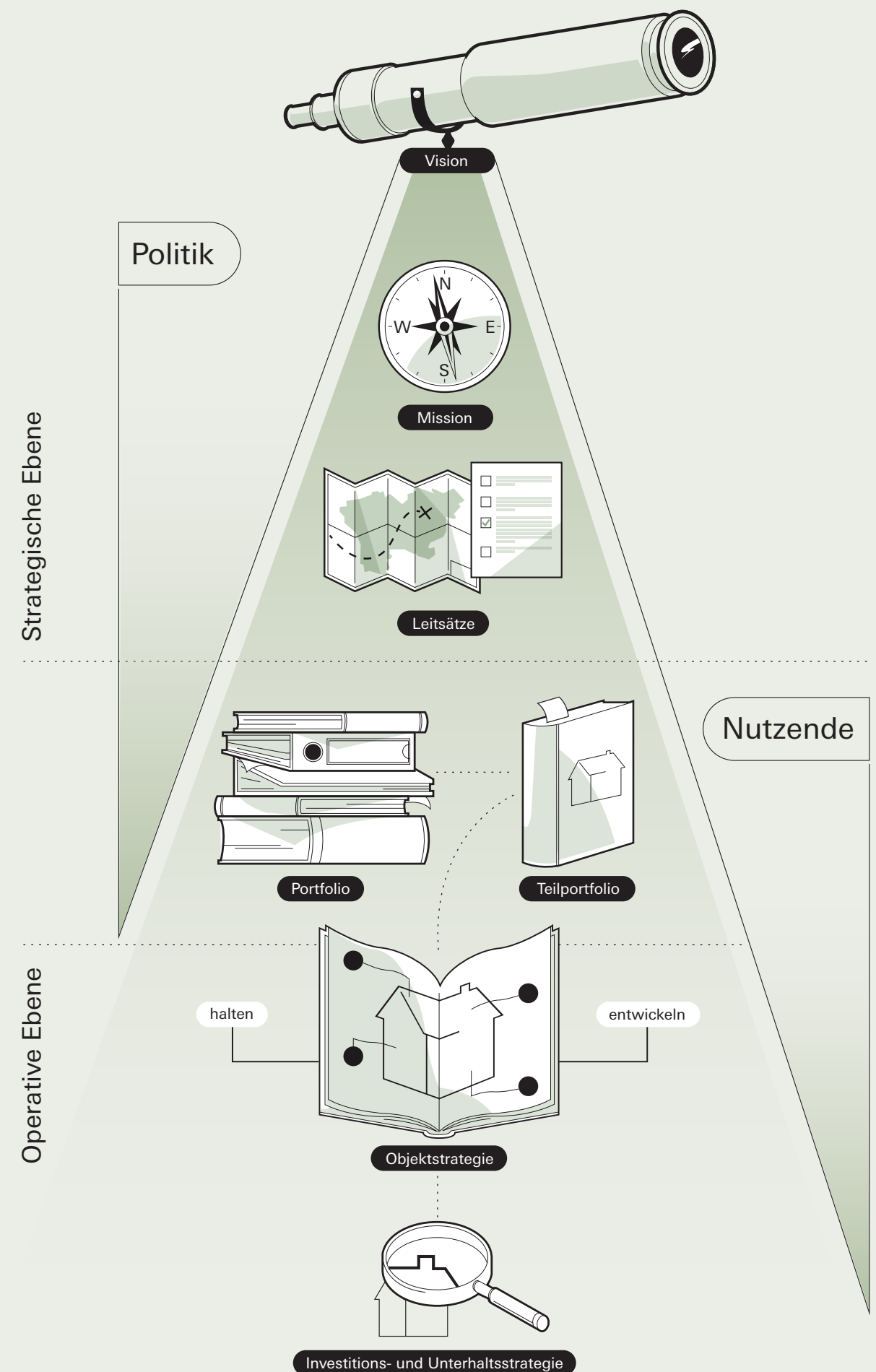
Objektstrategie

Die Objektstrategie konkretisiert auf Gebäudeebene, ob eine Liegenschaft erhalten («halten») oder weiterentwickelt («entwickeln») werden soll. Daraus ergibt sich der Investitions- und Unterhaltsbedarf, der die Grundlage für die Planung baulicher Eingriffe bildet.

Politik

Die Immobilienstrategie ist, wie alle anderen Strategien auch, eine Strategie des Gemeinderats. Politik im weiteren Sinn – also Gemeinderat und Parlament – definiert die strategische Ausrichtung und berücksichtigt dabei sowohl die Interessen der Öffentlichkeit als auch die Bedürfnisse der Nutzenden. Unter den Nutzenden versteht die Gemeinde in erster Linie die Verwaltungsabteilungen, die Immobilienleistungen in Anspruch nehmen oder anfordern. Diese vertreten zugleich die Anliegen der Bevölkerung – etwa der Schülerinnen und Schüler, der Einwohnerinnen und Einwohner sowie weiterer Nutzergruppen. Indem sie ihren Bedarf rechtzeitig anmelden, leisten sie einen wichtigen Beitrag zu einer zielgerichteten Steuerung.

So bildet die Immobilienstrategie ein richtungsweisendes Instrument, das Orientierung bietet, klare Handlungsfelder definiert und die Umsetzung konkreter Massnahmen ermöglicht – für eine nachhaltige und zukunftsgerichtete Entwicklung der gemeindeeigenen Immobilien.

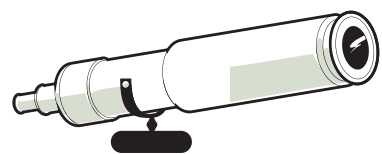


Immobilien- strategie

13



Feuerwehr Stützpunkt Köniz



Vision

Die Gemeinde Köniz gestaltet ihre Immobilien zukunftsorientiert und nachhaltig – als verantwortungsvolle Eigentümerin schafft sie Räume, die heute und morgen funktionieren.

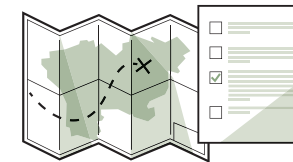


Mission

Die Gemeinde optimiert ihr Immobilienportfolio mit strategischer Weitsicht, um den sich wandelnden Anforderungen von Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt gerecht zu werden.

Durch vorausschauende Investitionen, Transparenz und Verantwortungsbewusstsein leistet die Gemeinde einen aktiven Beitrag zur nachhaltigen Bewirtschaftung ihres Immobilienportfolios.

Immobilienstrategie



Leitsätze

Die Immobilienstrategie der Gemeinde Köniz basiert auf Leitsätzen.

Sie formulieren Grundhaltungen und Leitprinzipien, die als umfassende Entscheidungsgrundlage im Umgang mit dem gemeindeeigenen Immobilienportfolio dienen. Die Leitsätze zeigen auf, welche Schwerpunkte der Gemeinderat setzt und wo er den grössten Handlungsbedarf sieht – sei es in ökologischer, gesellschaftlicher oder wirtschaftlicher Hinsicht.

Umwelt

Köniz geht sorgfältig mit Ressourcen um

Die Gemeinde Köniz setzt bei der Entwicklung und Bewirtschaftung ihrer Immobilien auf einen verantwortungsvollen Umgang mit Ressourcen. Bestehende Flächen werden primär optimiert und verdichtet, bevor Erweiterungen oder Neubauten geprüft werden. Dieses Vorgehen – bekannt als Kaskadennutzung – trägt dazu bei, unnötige Eingriffe in den Bestand zu vermeiden und mit der knappen Ressource Boden haushälterisch umzugehen. Damit nimmt die Gemeinde ihre Verantwortung gegenüber Umwelt und kommenden Generationen aktiv wahr.

Köniz nutzt Flächen effizient und wirkungsvoll

Flächeneffizienz ist ein zentrales Element der Immobilienstrategie. Die Gemeinde orientiert sich an anerkannten Nutzungsstandards und strebt eine maximale Wirkung pro Quadratmeter an. Ziel ist es, den Flächenfussabdruck so gering wie möglich zu halten und gleichzeitig den ökologischen und funktionalen Wert jeder Liegenschaft zu erhöhen. Durch vorausschauende Planung wird eine nachhaltige Nutzung der begrenzten Ressource Boden und Finanzen sichergestellt.

Köniz setzt auf einfache, langlebige Lösungen

Bei der technischen Ausstattung ihrer Gebäude verfolgt die Gemeinde einen pragmatischen und zukunftsfähigen Ansatz. Wo möglich, werden robuste und wartungsarme Low-Tech-Lösungen bevorzugt. High-Tech wird gezielt dort eingesetzt, wo dies nachweislich Mehrwerte schafft. Diese ausgewogene Strategie sorgt für beständige, ökologisch sinnvolle und wirtschaftlich tragbare Bauten im Interesse der gesamten Bevölkerung.

Köniz geht mit gutem Beispiel voran

Die Gemeinde Köniz geht mit gutem Beispiel voran und definiert projektspezifisch den anzuwendenden Standard, abgestimmt auf Projektgrösse, Nutzung sowie Bestand, Neubau oder umfassende Sanierung. Der Gebäudestandard gilt für gemeindeeigene und von der Gemeinde sub-

ventionierte Gebäude, für die Abgabe von Gemeindeland im Baurecht sowie für den Verkauf von Gemeindeland zur Überbauung. Die Gemeinde setzt konsequent auf erneuerbare Energien, die Reduktion grauer Emissionen, kreislaforientierte Baustoffe und ein gesundes Raumklima. Damit leisten die gemeindeeigenen Liegenschaften einen wesentlichen Beitrag sowohl zum Netto-Null-Ziel 2035 der Gemeindeverwaltung als auch zum Netto-Null-Ziel 2045 für die Gesamtgemeinde.

Gesellschaft

Köniz plant vorausschauend und bedarfsgerecht

Die Gemeinde Köniz richtet ihre Immobilienentwicklung langfristig aus. Entwicklungen und Bedürfnisse der Nutzenden werden frühzeitig erkannt bzw. abgeholt und in die Planung integriert. Dabei legt die Gemeinde grossen Wert darauf, dass ihre Gebäude nutzungsflexibel gestaltet sind, um sich veränderten Anforderungen und Rahmenbedingungen anpassen zu können. So bleibt der notwendige Handlungsspielraum für die Zukunft gewahrt.

Köniz fördert bezahlbaren und inklusiven Wohnraum

Vielfalt und Chancengerechtigkeit sind zentrale Anliegen der Gemeinde. Durch gezielte Angebote für unterschiedliche Einkommensgruppen unterstützt Köniz eine soziale Durchmischung und schafft lebendige, inklusive Nachbarschaften.

Köniz setzt auf eine vorausschauende Bodenpolitik

Diese bildet die Grundlage für eine langfristige, stabile Entwicklung und ermöglicht es der Gemeinde, aktiv auf künftige Bedürfnisse und Chancen zu reagieren. Ein bewährter Rahmenkredit sichert der Gemeinde die nötige finanzielle Flexibilität, um strategisch wichtige Grundstücke zu erwerben.

Wirtschaft

Köniz wirtschaftet nach dem Lebenszyklusprinzip

Die Gemeinde Köniz betrachtet Immobilien ganzheitlich – von der Planung über den Betrieb bis zum Rückbau. Mit dem Lebenszykluskostenmodell werden Investitionen nicht nur nach Anschaffungs- oder Baukosten beurteilt, sondern auch nach langfristigen Betriebs-, Unterhalts- und Folgekosten. So wird sichergestellt, dass öffentliche Mittel effizient eingesetzt werden.

Köniz stärkt die regionale Wirtschaft

Bei der Umsetzung von Immobilienprojekten setzt die Gemeinde, wo immer möglich, auf Unternehmen aus der Region. Diese Zusammenarbeit fördert die lokale Wertschöpfung, schafft Arbeitsplätze vor Ort und stärkt das wirtschaftliche Gefüge in der Gemeinde. Köniz positioniert sich damit als verlässliche Auftraggeberin und Partnerin für die regionale Wirtschaft. Dieses Vorgehen ist eng mit der Wirtschafts- und Standortförderungsstrategie abgestimmt und unterstützt deren Ziel, die regionale Wirtschaftskraft nachhaltig zu sichern und weiterzuentwickeln.

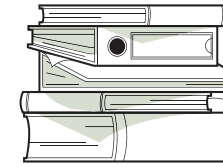


Schwimmbad Weiermatt Köniz

Immobilienstrategie

Köniz baut auf Eigentum mit Weitblick

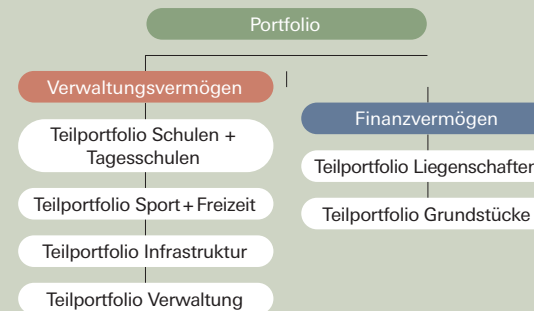
Grundsätzlich, strebt die Gemeinde Eigentum statt Miete an. Durch gezielte Grundstückserwerbe sichert sie raumwirksame Interessen, schafft langfristige Nutzungsperspektiven und stärkt ihre finanzielle Unabhängigkeit. Bestehende Grundstücke bleiben im Besitz der Gemeinde; ein Verkauf erfolgt nur bei ausgewiesenem politischem oder strategischem Mehrwert. So bleibt die Gemeinde Köniz handlungsfähig – und nutzt ihr Immobilienportfolio aktiv zur nachhaltigen Entwicklung und wirtschaftlichen Stabilität.



Portfolio

Das Immobilienportfolio der Gemeinde Köniz gliedert sich in zwei Vermögensarten: das **Verwaltungsvermögen** und das **Finanzvermögen**. Diese Unterscheidung richtet sich nach dem Zweck und der Nutzung der Liegenschaften und bildet die Grundlage für eine transparente Bewertung, Planung und Bewirtschaftung.

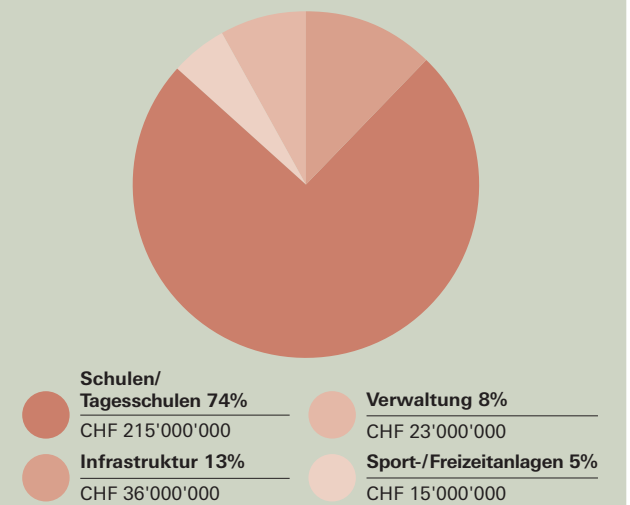
Vermögensaufteilung Portfolio



Verwaltungsvermögen

Das Verwaltungsvermögen umfasst alle Immobilien, die der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen – etwa Schulhäuser, Sportanlagen, Verwaltungsgebäude oder Infrastrukturgebäude. Diese Liegenschaften sind nicht renditeorientiert, sondern sollen funktional und bedarfsgerecht zur Verfügung stehen. Eine vorausschauende Planung ist hier zentral, damit die Gemeinde frühzeitig auf sich verändernde Anforderungen reagieren kann. Dazu braucht es geeignete Instrumente, mit denen die Nutzenden ihren Raumbedarf rechtzeitig und strukturiert anmelden können.

Amtlicher Wert Verwaltungsvermögen

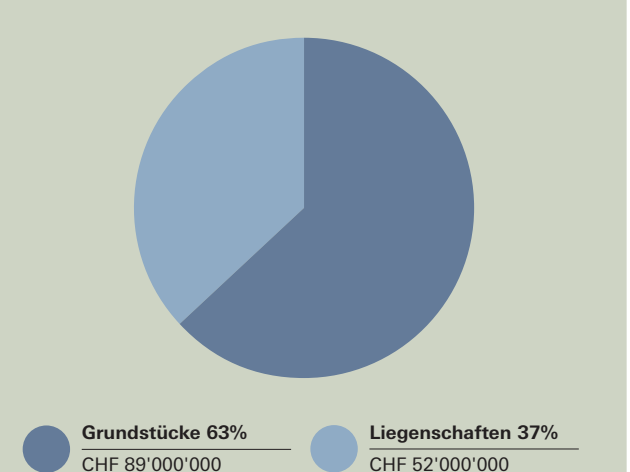


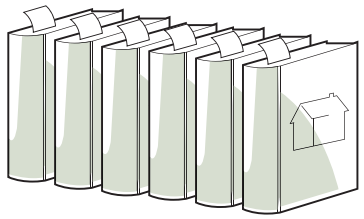
Finanzvermögen

Das Finanzvermögen besteht aus Immobilien und Grundstücken, die nicht für die direkte Aufgabenerfüllung der Gemeinde benötigt werden. Sie werden mit dem Ziel bewirtschaftet, eine dem Zweck angemessene Rendite zu erwirtschaften, und bilden gleichzeitig eine strategische Reserve für zukünftige Entwicklungen. Mit dem Finanzvermögen verfügt die Gemeinde über wichtige Steuerungsmöglichkeiten, um wohnungspolitische, sozialpolitische, städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklungen aktiv zu beeinflussen.

Auf dieser Struktur basierend, werden alle Liegenschaften in Teilportfolios zusammengefasst. Diese bündeln Immobilien mit ähnlichen Eigenschaften und Nutzungszwecken und schaffen so die Grundlage für eine gezielte, Steuerung des gesamten Immobilienbestands.

Amtlicher Wert Finanzvermögen





Teilportfolios

Die Gemeinde Köniz gliedert ihr Immobilienportfolio in Teilportfolios, um unterschiedliche Nutzungen und Anforderungen gezielt steuern zu können.

Jedes Teilportfolio wird als eigenständiges Handlungsfeld behandelt und orientiert sich inhaltlich an den übergeordneten Leitsätzen der Immobilienstrategie. Diese Struktur ermöglicht es, die strategischen Grundsätze konkret auf unterschiedliche Immobilienarten anzuwenden und eine kohärente, nachhaltige Entwicklung des gesamten Portfolios sicherzustellen.

Schulen + Tagesschulen

Im Teilportfolio «Schulen» sind sämtliche Schulanlagen und Kindergärten enthalten. Die Gemeinde Köniz verfügt über insgesamt 17 Schulanlagen. Nutzerverantwortliche dieses Teilportfolios ist die Abteilung Bildung, Soziale Einrichtungen und Sport (BSS).

Die Bildungsstrategie Köniz, das «Pädagogische Konzept Köniz», die strategische Planung Bildungsraum sowie die Betriebskonzepte der einzelnen Schulanlagen bilden die Grundlagen der aktiven Schulraumplanung.

Aktueller Bestand

Aktuell bestehen 17 Schulanlagen. Die Schulanlagen sind jeweils auf 6 Bezirke aufgeteilt. Der aktuelle Gebäudezustand ist durchmischt von Neubauten bis sanierungsbedürftige Schulhäuser.

Herausforderungen

Die Gemeinde Köniz steht vor der Aufgabe, ihren Bildungsraum zukunftsfähig zu gestalten. Eine vorausschauende Planung ist dabei zentral, denn die Realisierung neuer Schulbauten ist ein langfristiger Prozess: Von der ersten Idee bis zum Bezug vergehen in der Regel mehrere Jahre. Damit diese Zeitspanne optimal genutzt wird, setzt die Gemeinde auf frühzeitige Planung und enge Zusammenarbeit aller Beteiligten. Viele Schulgebäude stammen aus den 1970er- und 1980er-Jahren – eine wertvolle Infrastruktur, die nun gezielt saniert und weiterentwickelt werden kann. Dies bietet die Möglichkeit, bestehende Anlagen zu modernisieren, ihre Nutzungsqualität zu erhöhen und gleichzeitig einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Durch die konsequente Sicherung und Optimierung des Bestands soll der Bedarf auf kostenintensive Provisorien reduziert und die Schulraumversorgung gewährleistet werden.

Sport + Freizeit

Das Teilportfolio «Sport und Freizeit» umfasst grösstenteils Einrichtungen, die sich auf den Schulgeländen befinden. Diese Anlagen werden von Schulen und Vereinen genutzt.

Aktueller Bestand

Aktuell verfügt die Gemeinde Köniz über fünf ligataugliche Fussballplätze, 22 Turnhallen, ein Lernschwimmbecken in Niederwangen und das Freibad Weyermatt. Zudem betreibt oder unterstützt die Gemeinde Köniz Sportinfrastrukturen mit anderen Gemeinden und Vereinen; die Eisbahn Schwarzwasser, die Sporthalle Weissenstein und das Eichholz. Zum Teilportfolio zählen auch Parks und Spielplätze.

Herausforderungen

Der Ausbau der Sport- und Freizeitinfrastrukturen gewinnt in der Gemeinde Köniz zunehmend an Bedeutung. Aufgrund der kontinuierlichen Bevölkerungszunahme wächst der Bedarf an Sport- und Bewegungsräume und Kulturräumen spürbar. Um den steigenden Anforderungen von Schulen, Vereinen und der Bevölkerung gerecht zu werden, ist eine gezielte Weiterentwicklung dieser Anlagen erforderlich.

Der steigende Flächenbedarf – insbesondere bei Turnhallen, Sportplätzen und Schwimmanlagen – zeigt, wie wichtig eine frühzeitige und abgestimmte Planung ist. Zusätzliche Doppel- und Dreifachturnhallen sowie weitere Fussballfelder tragen dazu bei, den Sportunterricht zu sichern und den Vereinssport zu fördern.

Eine weitere Herausforderung ist der aktuelle Zustand der Sportanlagen. Die Infrastruktur muss gezielt saniert und weiterentwickelt werden.

Infrastruktur

Das Teilportfolio «Infrastruktur» enthält Objekte, die zur Sicherheit und Erhaltung der Infrastruktur bestimmt sind. In diesen Portfolios sind zum Beispiel die Feuerwehr, der Zivilschutz, der Strassenunterhalt, Friedhöfe, Parkanlagen, die Tierkörpersammelstelle oder der Entsorgungshof (diese Aufzählung ist nicht abschliessend).

Aktueller Bestand

Das Teilportfolio Infrastruktur verfügt derzeit über einen zentralen Werkhof, welcher die Werkstätte, den Entsorgungshof und einen Grossteil des Fuhrparks beherbergt. Zusätzlich zu diesem zentralen Standort gibt es weitere dezentrale Wegmeistermagazine und eine Tierkörpersammelstelle. Die Feuerwehr verfügt über einen Hauptstandort an der Sägestrasse 42 mit fünf weiteren dezentralen Feuerwehrmagazinen. Des Weiteren gehören die vier Friedhöfe auch zum Teilportfolio.

Herausforderungen

Eine steigende Bevölkerungszahl bringt wachsende Anforderungen an Bereiche wie Werkhöfe, Strassenunter-

Immobilienstrategie

halt, Feuerwehr oder Entsorgung mit sich – Bereiche, die wesentlich zur Lebensqualität und Sicherheit in der Gemeinde beitragen.

Zugleich bieten neue gesetzliche Standards in Hygiene und Sicherheit die Chance, bestehende Anlagen zu modernisieren und zukunftsfähig auszurichten. Neben dem Bevölkerungswachstum stellen auch technische und gesellschaftliche Entwicklungen – wie die Kunststoffsammlung, die Kreislaufwirtschaft oder die zunehmende Bedeutung der «Bring-Entsorgung» – zusätzliche Herausforderungen dar. Durch eine vorausschauende und bedarfsgerechte Planung müssen deshalb Infrastrukturösungen geschaffen werden, die den heutigen wie auch den künftigen Anforderungen gerecht werden.

Verwaltung

Das Teilportfolio «Verwaltung» enthält gemeindeeigene Liegenschaften, die intern als Büroflächen genutzt werden. Der Gemeinderat verfolgt dabei eine klare Strategie zur Förderung der Flächeneffizienz und zur wirtschaftlichen Nutzung der vorhandenen Flächen.

Aktueller Bestand

Die Verwaltung der Gemeinde Köniz ist derzeit auf sechs Standorte verteilt. Alle Standorte befinden sich im Eigentum oder im Baurecht der Gemeinde Köniz, ausser ein Standort, welcher als Zwischenlösung zugemietet wurde.

Herausforderungen

Mit dem Wachstum der Gemeinde entwickelt sich auch ihre Verwaltung dynamisch weiter. Der steigende Bedarf an Büro- und Arbeitsflächen bietet die Möglichkeit, moderne und zukunftsfähige Arbeitsumgebungen zu schaffen. Kurzfristig soll durch eine optimierte Raumnutzung effizient auf Engpässe reagiert werden – etwa durch flexible Arbeitsplatzmodelle oder eine gezielte Flächenoptimierung. Mittelfristig eröffnen sich Perspektiven für Umbauten, Neubauten oder alternative Lösungen, die den veränderten Anforderungen gerecht werden. Die zunehmende Nutzung bestehender Flächen bringt neue Chancen, Themen wie Lärmschutz, IT-Infrastruktur und ergonomisches Arbeiten gezielt weiterzuentwickeln und damit die Arbeitsplatzqualität für alle Mitarbeitenden nachhaltig zu verbessern.

Liegenschaften

Das Teilportfolio «Liegenschaften» umfasst vermietete Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie Parkplätze. Neben der Erreichung sozial- und wohnpolitischer Ziele tragen sie auch zur Generierung von Erträgen bei. Einige Objekte liegen in Arealentwicklungsgebieten und werden zu gegebener Zeit im Baurecht abgegeben. In der Regel erfolgen dort keine Investitionen, da ein Rückbau vorgesehen ist. Wo notwendig, werden jedoch einzelne Bauteile ersetzt, um die Nutzung für die Mieterschaft weiterhin zu gewährleisten.

Aktueller Bestand

Im Teilportfolio Liegenschaften verfügt die Gemeinde Köniz über rund 180 Wohnungen, 100 Gewerbeflächen und 600 Parkplätze. Der Grossteil dieser Objekte liegt im günstigen Preissegment – das soll so bleiben. Dies wird durch eine zurückhaltende Investitionspolitik und eine gezielte Unterhaltsstrategie ermöglicht. drei Liegenschaften sind aktuell barrierearm gestaltet und verfügen über einen Aufzug, was sie insbesondere für ältere Menschen geeignet macht.

Herausforderungen

Das Bevölkerungswachstum in Köniz setzt den Wohnungsmarkt zunehmend unter Druck: Die Nachfrage übersteigt das bestehende Angebot, insbesondere im unteren Preissegment und bei barrierefreien Wohnungen für ältere Menschen. Um dieser Entwicklung zu begegnen, erweitert die Gemeinde durch gezielte Liegenschaftskäufe ihr Portfolio und schafft damit die Möglichkeit, Wohnraum für unterschiedliche Bedürfnisse zur Verfügung zu stellen.

Grundstücke

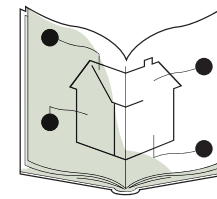
Dieses Teilportfolio umfasst Parzellen im Eigentum der Gemeinde Köniz, darunter auch Waldparzellen. Ein Grossteil dieser ist bereits im Baurecht vergeben, wodurch die Gemeinde auf deren Nutzung nur beschränkt Einfluss hat. Daneben bestehen einzelne, noch nicht vergebene Parzellen. Für den Umgang mit diesen Grundstücken bilden der kommunale Nutzungsplan sowie der Richtplan die verbindlichen Grundlagen. Die Entwicklung dieser Parzellen erfolgt nach klar definierten Kriterien gemäss Wohnstrategie (Handlungsfeld 1.4 und 1.5). Gleichzeitig sind die Ziele der Wirtschafts- und Standortförderungsstrategie zu berücksichtigen, da sich daraus zusätzlicher Bedarf für die Entwicklung oder den Erwerb geeigneter Grundstücke ergeben kann. Befinden sich die Parzellen in der Landwirtschaftszone, werden sie in der Regel verpachtet. Liegen sie hingegen in einer Wohn- oder Gewerbezone, prüft die Gemeinde eine mögliche Arealentwicklung. Bis dahin können diese Flächen zwischengenutzt werden.

Aktueller Bestand

Im Jahr 2025 besitzt die Gemeinde Köniz insgesamt 42 Parzellen in der Landwirtschaftszone, die an Landwirte verpachtet sind. Zudem sind 73 Parzellen im Baurecht vergeben.

Herausforderungen

Die aktive Bodenpolitik der Gemeinde Köniz erfordert ein ausgewogenes Zusammenspiel von kurzfristiger Handlungsfähigkeit und langfristiger Planung. Einerseits gilt es, dank Rahmenkredit rasch auf Kaufgelegenheiten zu reagieren, andererseits Arealentwicklungen mit Weitblick vorzubereiten. Bei landwirtschaftlichen Parzellen erschweren lange Pachtauern jedoch eine flexible Nutzung. Die Gemeinde muss Chancen nutzen und zugleich sicherstellen, dass ihre Entscheide den Bedürfnissen künftiger Generationen gerecht werden.



Objektstrategie

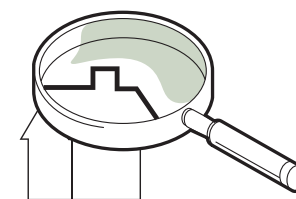
Die Objektstrategie «halten» beinhaltet, dass das Objekt in seiner aktuellen Nutzung beibehalten wird, während die Objektstrategie «entwickeln» geplante Veränderungen für das Objekt signalisiert.

Objektstrategie «halten»

Die Objektstrategie «halten» bedeutet, dass ein Gebäude in seiner aktuellen Nutzung erhalten bleibt. Dazu werden die üblichen Prozesse in Bewirtschaftung, Bau und Unterhalt fortgeführt, um Funktion und Wert zu bewahren. Regelmässige Pflege und Instandhaltung stellen sicher, dass das Objekt langfristig den Anforderungen entspricht. Grössere Sanierungen erfolgen dabei lebenszyklusgerecht und tragen zur Werterhaltung sowie zur optimalen Nutzung durch die Gemeinde Köniz bei.

Objektstrategie «entwickeln»

Die Objektstrategie «entwickeln» weist auf geplante Veränderungen an einem Gebäude hin und erfordert eine enge Abstimmung mit dem Portfoliomanagement, bevor bauliche Massnahmen gestartet werden. Dieser koordinierte Ansatz stellt sicher, dass die Weiterentwicklung im Einklang mit den übergeordneten Zielen und Richtlinien des Portfolios steht. Anders als bei «halten» wird das Objekt hierbei nicht umfassend werterhaltend unterhalten, sondern lediglich «am Leben» gehalten, um auf eine mögliche Aufstockung, Umstrukturierung, Arealentwicklung oder einen Abbruch mit Neubau vorbereitet zu sein.



Unterhalts- und Investitionsbedarf

Der Investitions- und Unterhaltsbedarf der Gemeinde Köniz wird jährlich überprüft und bildet die Grundlage für die Projektplanung und Priorisierung.

Zur Unterstützung wird ein digitales Tool eingesetzt. Es zeigt den Zustand der Liegenschaften auf und berechnet –

basierend auf Benchmarks – die zu erwartenden Unterhalts- und Sanierungskosten. Das Portfoliomanagement wertet diese Daten gemeinsam mit dem Bereich Bau und Unterhalt aus und überführt sie in den Investitionsplan der Gemeinde.

Die Projekte werden nach einem dreistufigen Priorisierungssystem geordnet:

1. Baulicher Bedarf

Unterhalt und Sanierung bestehender Gebäude

2. Nutzerbedarf

zusätzlicher Raumbedarf oder Neubestellungen

3. Alternative Projekte

Reserveprojekte

Nicht alle Projekte können gleichzeitig umgesetzt werden. Manche müssen verschoben oder – je nach Ressourcenlage – ganz aufgegeben werden.

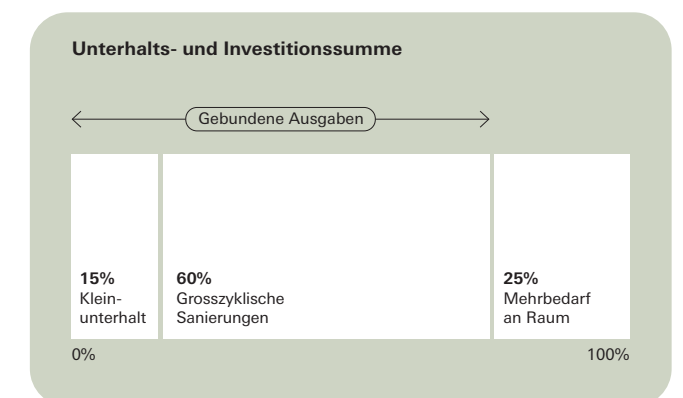
Um eine klare Budgetierung zu ermöglichen, wird die Unterhalts- und Investitionssumme zusätzlich in drei Ausgabenkategorien gegliedert:

1. Kleinunterhalt

2. Grosszyklische Sanierungen

3. Mehrbedarf an Raum (Neu- und Ausbau)

Die Grafik zeigt, wie sich die Unterhalts- und Investitionssumme der Gemeinde aufteilt. 15% entfallen auf den laufenden Kleinunterhalt und 60% auf grosse Sanierungen. Diese Ausgaben, lassen der Gemeinde aber nur eingeschränktem Handlungsspielraum, da sie für den Erhalt und den sicheren Betrieb der bestehenden Gebäude notwendig sind. Die verbleibenden 25% entfallen auf den Mehrbedarf an Raum. Dieser Mehrbedarf – z.B. aufgrund steigender Schülerzahlen – soll in 1. Priorität durch einen Ausbau der bestehenden Anlagen und in 2. Priorität durch Neubauten bereitgestellt werden.



Anhang

23



Massnahmen

Massnahmen Schulen + Tagesschulen

Vorausschauende Investitionsplanung

Die Massnahmen umfassen eine vorausschauende Investitionsplanung, die auf der strategischen Planung Bildungsraum basiert. Die Gemeinde setzt Schulhäuser gemäss den Leitsätzen der Immobilienstrategie um, insbesondere in Bezug auf Nachhaltigkeit, Umweltfreundlichkeit und Betriebstauglichkeit. Während grosszyklischer Sanierungen wird vorausschauend geplant, um Übergangsphasen effizient zu gestalten und den Bedarf an Provisorien möglichst zu reduzieren.

Termin: jährlich rollende Planung

Nutzungsflexibilität

Die Grundrisse bleiben bewusst anpassbar, um wechselnden Anforderungen gerecht zu werden. In der Priorisierung des Bedarfs folgt die Gemeinde einer klaren Reihenfolge: Erstens Verdichtung, zweitens Miete, drittens Neubau. Diese Vorgehensweise kann im Teilportfolio Schulen von den wirtschaftlichen Leitsätzen abweichen, da die Gemeinde auf dynamische Schwankungen der Schülerzahlen reagieren muss. Bei Anmietungen bevorzugt die Gemeinde kurzfristige Verträge (max. 5 Jahre), während bei langfristigen Verträgen (über 10 Jahre) eine Prüfung des Eigentumserwerbs erfolgt.

Termin: Projektspezifisch

Energetische Betriebsoptimierung

Die Gemeinde plant eine Betriebsoptimierung: Verbrauchsdaten auswerten, Anlagen bedarfsgerecht einstellen und Einsparpotenziale umsetzen; die Hauswarte setzen dies vor Ort um und kontrollieren regelmässig die Wirkung.

Termin: Objektspezifisch

Massnahmen Sport + Freizeit

Sicherung Aussenflächen für Sport + Freizeit

Die Gemeinde Köniz stellt dauerhaft ausreichend Aussenflächen für Sport und Freizeit bereit, indem sie geeignete Parzellen strategisch reserviert oder erwirbt, deren Zweck in der Nutzungsplanung verankert und so die langfristige Verfügbarkeit für Schulen, Vereine und Bevölkerung sichert.

Termin: Projektspezifisch

Bedarf an Turnhallen berücksichtigen

Ein weiteres Ziel ist die Berücksichtigung des Bedarfs an Turnhallen bei Sanierungen, Erweiterungen oder Neubauten. Bei jeder Bau- oder Sanierungsmassnahme wird der Bedarf an zusätzlichen Turnhallen sorgfältig mitgedacht und eingeplant. Dies stellt sicher, dass Schulen nicht nur ausreichend Schulräume, sondern auch moderne Sporteinrichtungen bieten, um den Ansprüchen eines umfassenden Bildungsangebots gerecht zu werden.

Termin: Projektspezifisch

Bewegungs- und Sportraumkonzept weiterentwickeln

Die Gemeinde Köniz überarbeitet gemeinsam mit Schulen, Vereinen und Fachstellen das bestehende Bewegungs- und Sportraumkonzept, erhebt Bedarf und Auslastung neu, identifiziert sowie priorisiert Angebotslücken und leitet daraus den Finanzbedarf ab; das aktualisierte Konzept wird anschliessend dem Gemeinderat zur Genehmigung und dem Parlament zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Termin: Legislatur 2026–2029

Massnahmen Infrastruktur

Optimierung Werkhof

Die Gemeinde Köniz überprüft regelmässig die Standorte und Kapazitäten des Werkhofs in Bezug auf die aktuellen und künftigen Bedürfnisse der Bevölkerung. Auf dieser Grundlage werden Flächen- und Funktionsdefizite identifiziert und der Bedarf an Erweiterungen, Optimierungen oder Neubauten ermittelt. Daraus entsteht ein Massnahmenplan, der die Sicherung geeigneter Flächen, die funktionale Weiterentwicklung sowie die Anpassung der Infrastruktur an wachsende Anforderungen vorsieht.

Termin: Legislatur 2026–2029

Zeitgemässe, dienstleistungsorientierte Infrastruktur

Die Gemeinde Köniz optimiert und erweitert die Infrastruktur gezielt, um Effizienz und Sicherheit zu gewährleisten. Neue Anlagen erfüllen aktuelle technische Standards, Nachhaltigkeitsaspekte und gesetzliche Vorgaben. Flexible Nutzungskonzepte ermöglichen Anpassungen an zukünftige Anforderungen. So bleibt die Infrastruktur leistungsfähig, wirtschaftlich und bedarfsgerecht.

Termin: Projektspezifisch

Immobilienstrategie

Massnahmen Verwaltung

Optimierung der Feuerwehrstandorte

Die Gemeinde Köniz prüft sämtliche Feuerwehrstandorte anhand der vorgeschriebenen Einsatzradien und Eintreffzeiten, erstellt darauf basierend eine Abdeckungskarte, ermittelt Gebiete mit Unterversorgung und leitet daraus einen Bedarf an Standortoptimierungen, Erweiterungen oder Neubauten ab; die Ergebnisse fliessen in einen Massnahmenplan für Flächensicherung und infrastrukturelle Weiterentwicklung ein.

Termin: Legislatur 2026–2029

Ersatz Verwaltungsstandort

Die Gemeinde Köniz zentralisiert die aktuell über mehrere Bürostandorte verteilte Verwaltung an möglichst wenigen Standorten, um Prozesse zu vereinfachen, die bereichsübergreifende Zusammenarbeit zu stärken und den Bürgerservice spürbar zu verbessern. Dabei legt die Gemeinde besonderen Wert auf flächeneffiziente und nutzungsflexible Raumkonzepte, die eine nachhaltige Nutzung der vorhandenen Ressourcen gewährleisten und künftige Anpassungen an veränderte Anforderungen ermöglichen.

Termin: Legislatur 2026–2029

Massnahmen Liegenschaften

Kriterien für Wohnungsvergabe

Die Gemeinde Köniz legt Vergaberichtlinien fest, um eine faire und transparente Zuteilung von Wohnungen im unteren Preissegment zu gewährleisten. Dabei werden unter anderem Einkommensgrenzen, Haushaltsgrössen und Barrierefreiheitsbedürfnisse berücksichtigt. Auf diese Weise soll sowohl eine soziale Durchmischung als auch ein bedarfsgerechtes Angebot unter anderem für ältere und einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen sichergestellt werden.

Termin: Legislatur 2026–2029

Investitionen optimieren

Die Gemeinde Köniz verfolgt eine zurückhaltende Investitionspolitik im Teilportfolio Liegenschaften, um Mietpreise möglichst stabil zu halten. Statt umfangreicher Modernisierungen werden gezielte Unterhaltsmassnahmen umgesetzt, die den Wert der Gebäude erhalten, ohne die Kosten für die Mieterschaft unnötig zu erhöhen. Dadurch kann ein Wohnangebot gesichert werden, das schwächeren Einkommensgruppen zugutekommt.

Termin: Projektspezifisch

Sozialverträgliche Dekarbonisierung

Im günstigen Preissegment verfolgt die Gemeinde Köniz eine sozialverträgliche Sanierungskaskade: Zunächst werden lediglich die gesetzlich vorgeschriebenen Mindestanforderungen erfüllt und kostengünstige, einfache Effizienzmassnahmen (z. B. Dämmung einzelner Bauteile, LED-Beleuchtung) umgesetzt, um die Mieten stabil zu halten. In einem zweiten Schritt folgt die Heizungssanierung: Bestehende Anlagen werden konsequent durch fossilfreie Wärmeerzeugung ersetzt. Dieses gestufte Vorgehen erhält den günstigen Wohnraum, begrenzt Mieterhöhungen und führt die Liegenschaften dennoch auf den Pfad zum Netto-Null-Ziel 2035.

Termin: Projektspezifisch

Massnahmen Grundstücke

Aktive Bodenpolitik

Die Gemeinde Köniz setzt den Rahmenkredit gezielt ein. Vorrang haben Grundstücke, die öffentliche Nutzungen (etwa Schul- und Infrastrukturprojekte) ermöglichen, preisgünstigen oder gemeinnützigen Wohnungsbau sichern, landwirtschaftliche Pachtflächen erhalten, komplizierte Eigentumsverhältnisse entflechten, eigene Areale arrondieren oder spekulative Käufe verhindern. Durch diese aktive Bodenpolitik wahrt die Gemeinde ihr Mitspracherecht in Entwicklungsgebieten, steuert den zeitlichen Verlauf künftiger Bautätigkeiten und schafft vorbereitetes Bauland, das bedarfsgerecht eingesetzt oder Investoren angeboten werden kann.

Termin: Projektspezifisch

Vergabe im Baurecht

Die Gemeinde Köniz verzichtet bewusst auf den Verkauf ihrer Grundstücke und setzt stattdessen auf Baurechte, Pacht oder in Ausnahmefällen auf Gebrauchsleihe. Dadurch bleibt die Verwaltung schlank, während dennoch marktkonforme Einnahmen erzielt werden. Gleichzeitig kann die Gemeinde wichtige Ziele wie Nachhaltigkeit und preisgünstigen Wohnraum vertraglich festschreiben und so den künftigen Entwicklungsprozess aktiv mitgestalten.

Termin: Projektspezifisch

Ökologische Pachtvergabe an lokale Betriebe

Die Gemeinde Köniz bevorzugt bei der Neuvergabe von Pachtflächen ortsansässige Betriebe und verankert in den Verträgen einen standortspezifischen Katalog ökologischer Bewirtschaftungsauflagen – gemäss Biodiversitätskonzept und in Zusammenarbeit mit der Abteilung Umwelt und Landschaft. So stärkt die Gemeinde die regionale Wertschöpfung, fördert die lokale Artenvielfalt und hält Transportwege kurz.

Termin: Projektspezifisch

Glossar

Jede Branche besitzt ihre eigene Sprache und Terminologie, die für Aussenstehende manchmal verwirrend sein kann. Deshalb folgen einige Begriffserklärungen zum besseren Verständnis.

Abkürzungen

BSS (Bildung, Soziale Einrichtungen und Sport)
BASPO (Bundesamt für Sport)
AKVB (Amt für Kindergarten, Volksschule und Beratung)
IAFP (Integrierter Aufgaben- und Finanzplan)
SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein)

Autarkiegrad

Autarkiegrad bezeichnet den Anteil an Energie, den ein Gebäude oder eine Organisation selbst produziert. Hoher Grad bedeutet Selbstversorgung, z. B. durch Solar-energie und Wasserrückgewinnung. Eine vollständige Autarkie ist selten.

CO₂-Bilanz

Die CO₂-Bilanz misst die Menge an Treibhausgasemis-sionen vom Bau über den Betrieb bis zur Entsorgung. Eine positive Bilanz bedeutet, dass mehr CO₂ ausgestos-sen wird, als absorbiert oder neutralisiert werden kann. Nachhaltige Massnahmen wie erneuerbare Energien und Energieeffizienz tragen zur Reduzierung bei.

Eco-Bau-Standard

Der Eco-Bau-Standard definiert Anforderungen an die Umweltverträglichkeit von Gebäuden und Bauprozessen, um den Ressourcenverbrauch, die Umweltbelastung und die Energieeffizienz zu optimieren.

Energieeffizienz

Energieeffizienz misst die Effizienz der Energieumwand-lung und -nutzung zur Erbringung einer Leistung, mit dem Ziel, den Energieverbrauch und die Emissionen zu minimieren.

Finanzvermögen

Das Finanzvermögen umfasst die finanziellen Mittel und Werte einer Organisation, die zur Erfüllung finanzieller Verpflichtungen und für Investitionen verwendet wer-den. Das Finanzvermögen ist darauf ausgerichtet, die finanzielle Stabilität und Flexibilität der Organisation zu gewährleisten.

Flächeneffizienz

Flächeneffizienz bezieht sich auf die effiziente Nutzung von Grundflächen, um möglichst wenig Raum zu ver-brauchen und dabei dennoch die gewünschten Funktio-nen zu erfüllen.

Flächenfussabdruck

Der Flächenfussabdruck beschreibt den ökologischen Fussabdruck einer Person, Organisation oder Region in Bezug auf den Verbrauch von natürlichen Ressourcen und den damit verbundenen Umwelteinflüssen.

Immobilienstrategie

Inklusion

Inklusion im Wohnungsbau fördert die Teilhabe und Di-versität in der Gesellschaft, indem sie für eine integrative Gestaltung von Wohnräumen sorgt, die vielfältige Be-dürfnisse und Lebenssituationen berücksichtigt. Dadurch wird ein lebenswertes und sozial ausgewogenes Wohn-umfeld geschaffen, das allen Bewohnern gerecht wird.

Kaskadennutzung

Die Kaskadennutzung zielt darauf ab, vorhandene Res-sourcen optimal zu nutzen, um Umweltressourcen zu schonen und Kosten zu senken. Durch Optimierung, Ver-dichtung und Erweiterung bestehender Strukturen wird eine effiziente Nutzung von Flächen und Ressourcen an-gestrebt. Erst wenn diese Massnahmen nicht ausreichen, wird ein Neubau in Erwägung gezogen.

Klimaziele

Klimaziele sind langfristige strategische Ziele, die darauf abzielen, den Ausstoss von Treibhausgasen zu reduzie-ren und den Klimawandel einzudämmen.

Kreislaufwirtschaft

Die Kreislaufwirtschaft zielt darauf ab, Abfälle zu mini-mieren, Ressourcen zu schonen und die Umweltbelas-tung durch die Wiederverwendung und Recycling von Materialien zu reduzieren.

Lebenszykluskosten-Modell

Das Lebenszykluskosten-Modell berücksichtigt alle Kosten über die gesamte Lebensdauer, einschliess-lich Investitionen, Betrieb, Wartung und Renovierun-gen. Es ermöglicht fundierte Entscheidungen über Rentabilität und Effizienz im Immobilienmanagement.

Nachhaltigkeitsstandards

Nachhaltigkeitsstandards sind definierte Kriterien und Leitlinien, die Organisationen dabei helfen, ihre ökologi-sche, soziale und ökonomische Leistung zu verbessern und nachhaltiges Handeln zu fördern.

Nachhaltigkeitsstrategie

Eine Nachhaltigkeitsstrategie ist ein strategischer Plan, der darauf abzielt, soziale, ökologische und wirtschaftli-che Ziele in Einklang zu bringen, um langfristige ökologi-sche Gleichgewichte zu erhalten.

Netto-Null

Netto-Null bezeichnet das Ziel, die Treibhausgasemissio-nen bis zu einem bestimmten Zeitpunkt auf einen Stand zu bringen, bei dem jegliche verbleibenden Emissionen durch entsprechende Massnahmen, wie Aufforstung oder Technologien zur Kohlenstoffabscheidung, vollständig ausgeglichen werden. Das bedeutet, dass die Menge an Treibhausgasen, die produziert wird, durch die Menge, die entfernt oder kompensiert wird, neutralisiert wird.

Nutzende

Die Nutzenden von Gebäuden und Anlagen sind interne Abteilungen der Gemeindeverwaltung Köniz. Sie belegen

die Flächen im Verwaltungs- sowie Finanzvermögen und haben primär die Aufgabe, die betrieblichen Richtlinien der Politik umzusetzen.

SIA Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein

Ist eine Fachorganisation in der Schweiz, die sich mit den Interessen von Ingenieuren, Architekten und Planern befasst. Die SIA veröffentlicht Richtlinien und Empfeh-lungen für die Planung und Ausführung von Bauprojek-ten. Die SIA-Phasen sind definierte Planungsschritte im Schweizer Ingenieur- und Architektenverband, die den Prozess der Bau- und Planungsvorhaben strukturieren.

1. Strategiephase: Ziele und Rahmenbedingungen
2. Vorstudie: Untersuchung von Lösungsansätzen
3. Projektierung: Erstellung konkreter Pläne
4. Ausschreibung und Vergabe: Auftragsvergabe
5. Realisierung: Umsetzung des Projekts
6. Inbetriebnahme: Funktionalitätsprüfung
7. Nutzung und Betrieb: Pflege und Wartung

Stakeholder

Stakeholder sind Interessengruppen, -personen oder -organisationen, die von den Entscheidungen und Hand-lungen eines Unternehmens betroffen sind oder diese beeinflussen können.

Umzonungen

Umzonungen bezeichnen die Umwidmung von Flächen oder Gebieten, etwa von landwirtschaftlicher Nutzung zu Wohngebiet, was oft durch städtebauliche Planungs-massnahmen geschieht.

Verwaltungsvermögen

Das Verwaltungsvermögen bezieht sich auf die mate-riellen und immateriellen Vermögenswerte einer Orga-nisation, die direkt für die Verwaltung und den Betrieb verwendet werden.

Zinswende

Die Zinswende beschreibt eine Veränderung der Zins-politik, bei der die Zinsen auf dem Kapitalmarkt steigen oder fallen, was Auswirkungen auf die Wirtschaft und Finanzmärkte hat.

Kontakt

Für Rückfragen oder weiterführende Informationen steht die Gemeinde Köniz Ihnen gerne zur Verfügung.

+41 31 970 90 50
immobilien@koeniz.ch
www.koeniz.ch

