



8

Immobilienstrategie Kanton Bern

März 2019

Vorwort	3
Das Wichtigste in Kürze	4
Einleitung	5
Ziele	
Geltungsbereich und Abgrenzung	
Ausgangslage	6
Kontext	
Anforderungen	7
Immobilienstrategie	9
Vision	11
Mission	
Leitbild	12
Strategische Grundsätze	13
Anhang: Vorgaben und Hilfsmittel aus den Bereichen und Fachstellen des AGG	23
Fachstelle Nachhaltig Bauen und Bewirtschaften	
Umwelt & Ökologie	
Systemtrennung	
Haustechnik	
Fachstelle Beschaffung	
Vorgaben und Hilfsmittel aus der Strategischen Immobilienplanung	

Werkhof Lyss:
Raum für Fahrzeuge
und Geräte



Für alle das richtige Dach – Mehrwerte schaffen

Auf diesen kurzen Nenner kann die Immobilienstrategie des Kantons Bern gebracht werden. Heute und in Zukunft will der Regierungsrat damit sicherstellen, dass zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben geeignete Gebäude und Grundstücke zur Verfügung stehen. Die Zeiten ändern sich und damit die Raumbedürfnisse. Darum muss sich auch das Immobilienportfolio des Kantons den laufend ändernden Gegebenheiten anpassen.

Das heutige Portfolio umfasst einen Wert von rund fünf Milliarden Franken. Es ist nachhaltig und zukunftsorientiert zu bewirtschaften und weiter zu entwickeln. Bewährte Standards und Prozesse sind zu festigen. Denn diese bieten das Fundament für einen langfristigen und nachvollziehbaren Umgang mit den kantonalen Immobilien. Planung, Bau und Bewirtschaftung sind dabei zentrale Aufgaben.

Die verschiedenen Elemente des vorliegenden Dokuments sollen zur künftigen Steuerung des kantonalen Immobilienportfolios dienen. Von der Beschaffung über die Nutzung bis hin zur Verwertung werden in jeder Phase des Immobilienzyklus die Grundsätze der Nachhaltigkeit gelebt, mit ihren gesellschaftlichen, wirtschaftlichen und umweltbezogenen Zielen.

In Form von strategischen Grundsätzen gibt der Regierungsrat konkrete Leitlinien und Kriterien für zukunftsgerichtete Entscheide im Immobilienbereich vor. Nicht nur für ein, zwei Legislaturen, sondern für einen Zeithorizont von 20 bis 30 Jahren, also einer Generation. Das Amt für Grundstücke und Gebäude nimmt stellvertretend für den Kanton die Rollen als Eigentümer und Bauherr wahr. Es ist in enger Zusammenarbeit mit den Nutzenden des Kantons verantwortlich, den Bedarf an räumlicher Infrastruktur abzudecken und den bestmöglichen Einsatz der kantonseigenen Liegenschaften zu realisieren. Wertbeständigkeit und hohe Gebrauchswerte sind Stichworte, die es dabei zu beachten gilt. Die kantonale Immobilienstrategie betrifft alle – Regierungsrat, Grossen Rat, Direktionen, Nutzerinnen und Nutzer, ja die gesamte Bevölkerung.

Ch. Neuhaus

Regierungspräsident Christoph Neuhaus
Bau-, Verkehrs- und Energiedirektor

Werkhof Loveresse:
Realisiert in Holzbau



Der Kanton Bern ist mit seinen Immobilien im Wert von rund fünf Milliarden Franken ein bedeutender Immobilieneigentümer. Abgestimmt auf die Vielfalt der kantonalen Aufgaben, ist sein Immobilienportfolio sehr heterogen.

Die Immobilienstrategie bildet die Basis für ein nachhaltiges, aktiv bewirtschaftetes Immobilienportfolio, das auf sich ändernde Rahmenbedingungen flexibel reagieren kann. Die Steuerung des Portfolios erfolgt langfristig mit Sicht auf den gesamten Immobilien-Lebenszyklus.

Die Immobilienstrategie führt bereits bestehende Regelwerke zusammen und orientiert sich an den drei Säulen der nachhaltigen Entwicklung (Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt). Sie definiert die grundsätzliche strategische Ausrichtung des Immobilienportfolios des Kantons Bern für die nächsten 20–30 Jahre.

Die Strategie richtet sich an das Amt für Grundstücke und Gebäude als Eigentümer- und Bauherrenvertreter sowie an die Nutzenden der kantonalen Liegenschaften aus den Direktionen, der Staatskanzlei und der Justiz.

Für die Aufgabenerfüllung sollen geeignete Gebäude und Grundstücke zur Verfügung stehen.

Vision, Mission und Leitbild geben vor, in welche Richtung sich der Kanton mit seinen Liegenschaften entwickeln will. Die strategischen Grundsätze legen dazu die Rahmenbedingungen fest.

Stiftsgebäude Bern: Baudenkmäler wahren und weiterentwickeln



Die Immobilienstrategie definiert die grundsätzliche strategische Ausrichtung des Immobilienportfolios des Kantons Bern für die nächsten 20–30 Jahre.

Der Regierungsrat legt damit die Basis für eine langfristige Planung und Steuerung der räumlichen Infrastruktur. Sie dient dem Amt für Grundstücke und Gebäude als strategische Vorgabe bei der Ausübung seiner Eigentümer- und Bauherrenrolle beim Beschaffen, Nutzen und Verwerten von Raumressourcen. Hierbei nimmt der Kanton Bern eine Vorbildfunktion wahr.

Ziele

Ein nachhaltiges und zweckdienliches Immobilienportfolio trägt massgeblich zur effizienten Erfüllung der vielfältigen öffentlichen Aufgaben bei. Dem Kanton stehen Grundstücke und Gebäude zur Verfügung, die er primär im Eigentum und Baurecht hält oder als Mieter nutzt. Der Kanton richtet sein Immobilienportfolio auf die Nutzungsbedürfnisse aus und berücksichtigt die Lebenszykluskosten und den kulturellen Wert einer Immobilie.

Die vorliegende Strategie führt bereits bestehende Regelwerke zusammen, initiiert ihre Weiterentwicklung und verankert bewährte Bau- und Prozessstandards. Grundsätzlich orientiert sie sich an den drei Säulen der nachhaltigen Entwicklung (Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt) und der Nachhaltigkeitsdefinition gemäss Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS).

Die Immobilienstrategie versteht sich als Fachstrategie zur Entwicklung der räumlichen Infrastruktur und beinhaltet eine Vision, eine Mission und ein Leitbild. Das Leitbild hält die strategischen Grundsätze fest, die für die Steuerung und Entwicklung des Immobilienportfolios sowie für die Sicherstellung des räumlichen Bedarfs besonders massgebend sind. Sie definieren die Verantwortlichkeiten und Kernaufgaben der verschiedenen Akteure und ermöglichen eine klare Rollenzuteilung.

Geltungsbereich und Abgrenzung

Das Immobilienportfolio des Kantons Bern wird hier aus einer Gesamtopitik betrachtet. Teilportfoliostrategien werden auf Basis der vorliegenden Immobilienstrategie erarbeitet. Diese bilden die Grundlage für die einzelnen Objektstrategien.

Die Immobilienstrategie gilt, mit Ausnahme des Tiefbaus, für alle Liegenschaften des Verwaltungs- und Finanzvermögens, die sich im Eigentum des Kantons befinden oder angemietet werden. Für Liegenschaften, welche sich nicht im kantonalen Eigentum befinden, wie zum Beispiel Gebäude des Spital- und Psychiatriebereichs, ist die vorliegende Strategie nicht bindend.

Die Strategie richtet sich an das Amt für Grundstücke und Gebäude und die Nutzenden der kantonalen Liegenschaften aus den Direktionen, der Staatskanzlei und der Justiz.

Schulanlage Marzili:
Räumliche Infrastruktur schaffen für alle Nutzenden



**Der Kanton Bern
ist ein bedeutender
Immobilien Eigentümer.
Sein Portfolio hat
einen Neuwert der
Bauten von rund fünf
Milliarden Franken.**

Kontext

Die Bauten des Kantons generieren Mehrwerte für die Bevölkerung, indem sie zusätzlich zu ihrer Aufgabenerfüllung den öffentlichen Raum gestalten und strukturieren.

Rund 80% der Liegenschaften des Kantons sind älter als 30 Jahre. Die jährlichen Nettoinvestitionen des Kantons in die Entwicklung, Instandhaltung und Instandsetzung seines Portfolios betragen rund CHF 150 Mio. Dies entspricht ca. 30% der Gesamt Nettoinvestitionen des Kantons Bern.

Das kantonale Immobilienportfolio ist sehr heterogen. Es hat der aufgabenseitigen, wirtschaftlichen und demographischen Bedarfsentwicklung Rechnung zu tragen. Wie die gegenüberliegende Abbildung aus dem Jahr 2018 zeigt, entfallen mehr als 50% Prozent der verfügbaren Hauptnutzflächen (HNF) auf den Bereich Bildung.

Der Kanton hält bisher ca. 80% der Flächen im Eigentum, rund 20% der kantonal genutzten Flächen sind angemietet. Eine Vielzahl der bestehenden Standorte ist auf die historische Entwicklung zurückzuführen. Standortoptimierungen sind bereits erfolgt oder sind in Planung resp. Umsetzung.

Aktuelle und kommende Herausforderungen, wie beispielsweise der zunehmende Bildungsraumbedarf bedingt durch die demographische Entwicklung, der steigende Sanierungsbedarf aufgrund des Alters des Portfolios, die Forderung nach modernen Arbeitsplatzmodellen, die Digitalisierung und die Anforderungen im Bereich der Energieeffizienz verlangen nach optimierten Lösungen bei der Steuerung und Entwicklung des Immobilienportfolios. Demgegenüber erfordern die knappen finanziellen Mittel des Kantons eine Priorisierung der Investitionen und die Evaluation neuer Finanzierungsformen. Die Immobilienstrategie bildet dazu eine langfristige, flexible Grundlage und ermöglicht dem Kanton, auf externe Einflüsse und Entwicklungen aus Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt anforderungsgerecht zu reagieren.

Der Handlungsspielraum des Kantons wird durch eine Vielzahl von gegebenen, primär rechtlichen, Parametern mitdefiniert. Zu nennen sind insbesondere das Baugesetz und die Richtpläne, die Energiegesetzgebung, das Beschaffungsrecht, das Behindertengleichstellungsgesetz sowie das Finanzhaushaltsrecht und die Legislaturplanung. Zudem beeinflussen die Entwicklungen des Immobilienmarktes die Möglichkeiten stark.

Eigentümerversorger und Nutzende richten sich in ihrem Handeln nach den existierenden Prozessen und verbindlichen Vorgaben (siehe Anhang). Die Richtlinien und Arbeitshilfsmittel werden verwaltungsintern geführt und gepflegt.

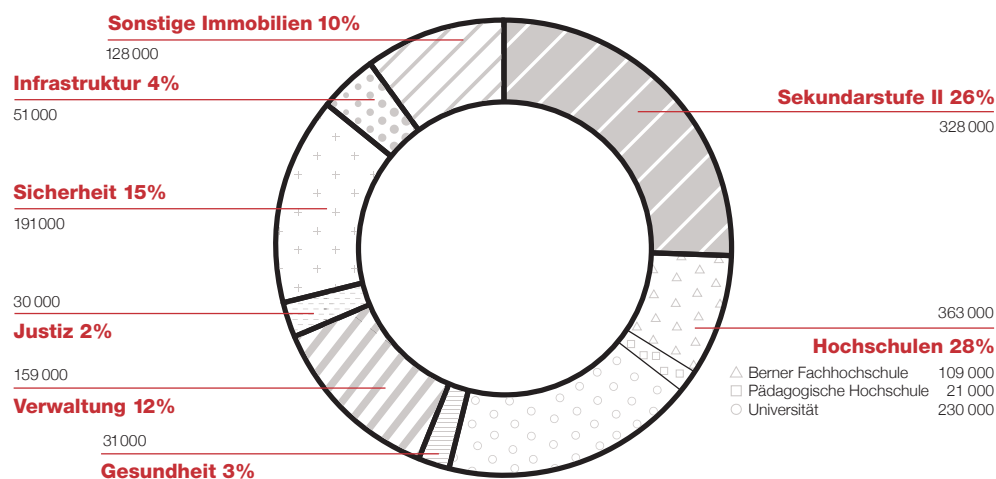
Im Immobilienbereich des Kantons Bern gilt folgende Rollenzuteilung:

Das Amt für Grundstücke und Gebäude ist für die kantonalen Immobilien zuständig und nimmt insbesondere die Aufgabe als Eigentümer und Bauherr kantonalen Immobilien wahr (Art. 14 OrG BVE). In der Funktion als *Eigentümer* wird das Immobilienportfolio strategisch geplant, bewirtschaftet (Unterhalt, Vermietung, Verpachtung etc.) und betrieben (Instandhaltung und strategisches Facilitymanagement). Als *Bauherr* werden Neu- und Umbauten sowie Unterhaltsarbeiten verantwortet. Als *Mieter* werden Flächen auf dem Markt angemietet.

Die Direktionen, die Staatskanzlei und die Justiz bringen die betrieblichen Bedürfnisse zum Raumbedarf ein. Sie erwarten eine optimale, dienstleistungsorientierte Abdeckung ihrer Bedürfnisse bezüglich Flächenbereitstellung, Bewirtschaftung und Unterhalt.

Mögliche Kompetenzen der Nutzer in der Bewirtschaftung werden in Nutzermodellen definiert.

Portfoliostruktur im Jahr 2018 (in m² Hauptnutzfläche)



Anforderungen

Die Anforderungen an die zukünftige Steuerung und Planung der kantonalen Immobilien wurden in einer Bedarfsanalyse sowie mittels SWOT-Analyse identifiziert:

- Das Immobilienportfolio soll
 - agil anpassbar sein, um auf ändernde Rahmenbedingungen in den Bereichen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt zu reagieren.
 - aktiv bewirtschaftet und mit langfristiger Perspektive gesteuert werden, um über geeignete Gebäude und Grundstücke zu verfügen.
 - nachhaltig sein, d.h. über den gesamten Immobilien-Lebenszyklus betrachtet wirtschaftlich sowie ökologisch sein und gesellschaftlichen Bedürfnissen entsprechen.

- Die Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure und ihre Rollen bei der Beschaffung, Nutzung und Verwertung der Immobilien sind klar definiert. Bestehende Standards und Prozesse sind zusammenzuführen und bei Bedarf zu überprüfen und anzupassen.

- Entscheidungen sollen nach klar definierten Verfahren und Kriterien erfolgen, die die Aspekte Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt und sich daraus ergebende Zielkonflikte abwägen lassen.

Zudem soll die Grundlage für die Beantwortung aktueller politischer Fragestellungen (Flächenstandards und Raumkonzepte, Verwaltungssitz Altstadt, Umgang mit historischen Gebäuden, effizientere und flexiblere Arbeitsplatzinfrastrukturen, etc.) geschaffen werden.

Die Erkenntnisse aus der Analysephase sowie die Anliegen der politischen Vorstösse sind in die vorliegende Immobilienstrategie eingeflossen.



Hoheitliche Gebiete wie Seen, Flüsse, Gebirge und Staatswald sind im Teilportfolio «Sonstige Immobilien» ebenfalls unter dem Dach dieser Strategie zu finden.

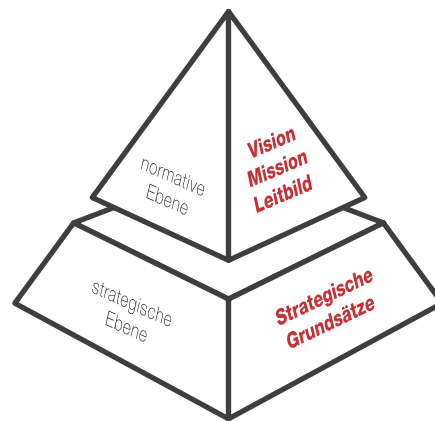


Die Strategie basiert auf der Ist-Situation, den aktuellen und zukünftigen Herausforderungen im Immobilienmanagement sowie dem daraus abgeleiteten Handlungsbedarf.

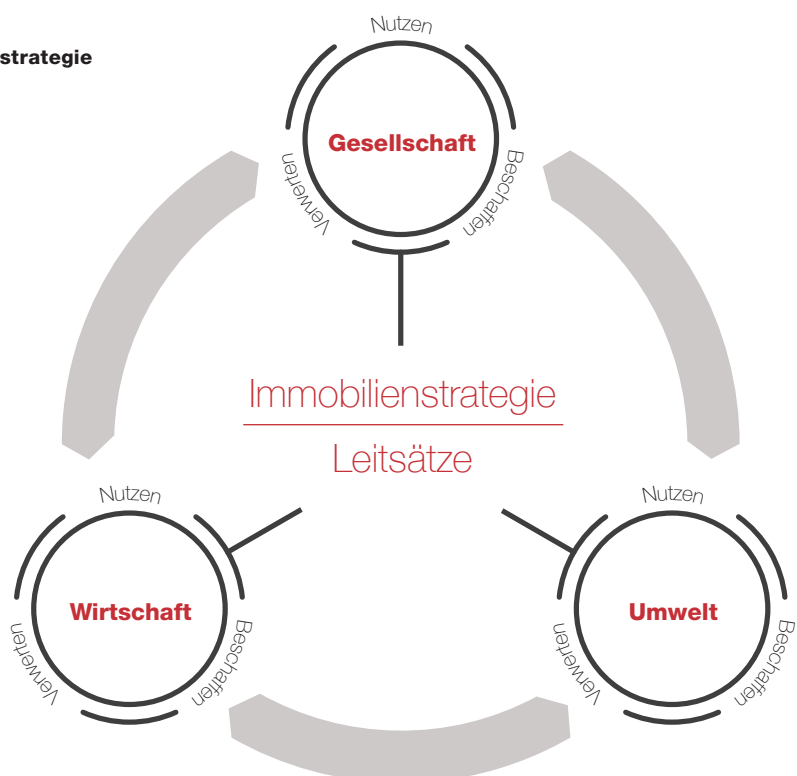
Vision, Mission und Leitbild geben vor, in welche Richtung sich der Kanton mit seinen Liegenschaften entwickeln und nach welchen Prinzipien er in der Beschaffung, Nutzung und Verwertung von Immobilien agieren will. Auf der strategischen Ebene legt der Kanton die Grundsätze fest, um die im Leitbild festgelegten Prinzipien zu verfolgen.

Die strategischen Grundsätze orientieren sich am Konzept des nachhaltigen Bauens, das auf dem 3-Säulen-Modell mit den Dimensionen Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt beruht. Ziel ist es, eine Balance zwischen gesellschaftlichen, ökonomischen und ökologischen Aspekten in jeder Phase des Immobilien-Lebenszyklus (beschaffen, nutzen, verwerten) zu schaffen.

Struktur Immobilienstrategie



Methodik Immobilienstrategie



Freihandbibliothek Mittelstrasse Bern:
Zusammenspiel Alt und Neu



Vision

Der Kanton Bern hat für die Bereitstellung und Nutzung seiner Immobilien die folgende Vision:

Für alle das richtige Dach – Mehrwerte schaffen.

Mission

Die Mission ist in vier Grundaufträge gegliedert:

Der Kanton entwickelt, steuert und bewirtschaftet sein Immobilienportfolio nachhaltig.

Er schafft ganzheitliche Lösungen für heutige sowie zukünftige Bedürfnisse.

Die Direktionen, die Staatskanzlei und die Justiz (DIR/STA/JUS) bringen ihre zukunftsorientierten und fachlich abgestützten betrieblichen Bedürfnisse aktiv ein.

Das Amt für Grundstücke und Gebäude (AGG) entwickelt und realisiert für die Bedürfnisse der Nutzenden Lösungen in Abstimmung mit der Immobilienstrategie und erbringt entsprechende Dienstleistungen.

Leitbild

Das Leitbild legt Prinzipien fest, nach denen der Kanton Bern seine Tätigkeiten im Umgang mit kantonalen Immobilien und Bauvorhaben ausrichtet.



Vorbildfunktion

Der Kanton Bern ist sich seiner Vorbildfunktion im Immobilienbereich bewusst und setzt die öffentlichen Gelder wirtschaftlich und sparsam ein.



Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften

Der Kanton legt Standards für nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften fest und setzt diese um. Er vermeidet Leerstände durch aktive Bewirtschaftung. Er nimmt in Bezug auf die nachhaltige Entwicklung im Immobilienbereich eine führende Rolle wahr.



Wirtschaftlichkeit

Unter Einbezug der Lebenszykluskosten setzt der Kanton Bedürfnisse der Nutzenden wirtschaftlich und sparsam um, nutzt Synergiepotenziale und bewirtschaftet seine Immobilien marktkonform.



Langfristige Planung und Steuerung

Der Kanton strebt langfristig eine Optimierung des Portfolios unter Berücksichtigung einer zielführenden Konzentration und Verdichtung an. Er stellt den Werterhalt vorhandener Immobilien sicher und verfügt über langfristige strategische Reserven.



Veränderungsbereitschaft

Der Kanton ermöglicht moderne Nutzungsformen, schafft geeignete Infrastrukturen für directions- beziehungsweise institutionsübergreifende Zusammenarbeit und unterstützt relevante Entwicklungen.



Bedarfsplanung

Die Direktionen, die Staatskanzlei und die Justiz (DIR/STA/JUS) führen und priorisieren die betrieblichen Bedürfnisse in legitimierten Strategien der Nutzenden.



Kompetenzzentrum

Der Kanton verfügt mit dem AGG als Fachamt über ein dienstleistungsorientiertes Kompetenzzentrum, das zukunftsgerichtete Lösungen für die Raumbedürfnisse der kantonalen Nutzenden schafft und sich stetig weiterentwickelt.



Erfolg durch Zusammenarbeit

Der Kanton behandelt Partner fair, erarbeitet verwaltungsintern gemeinsam Lösungen, sorgt für effiziente Entscheidungsprozesse und fördert eine offene und transparente Kommunikation nach innen und aussen.

Strategische Grundsätze

Die Prinzipien aus dem Leitbild werden mit strategischen Grundsätzen konkretisiert. Diese legen fest, wie sich der Kanton hinsichtlich seiner Liegenschaften im Verwaltungs- und Finanzvermögen strategisch ausrichtet. Dabei gilt es, die Sicht des Eigentümers mit seinen gesamtkantonalen Interessen und die der Nutzenden einzubeziehen.



Sanitätspolizei
Bern: Funktioneller
Bau nachhaltig in
Minergie-P-Eco



Vorbildfunktion

Der Kanton Bern ist sich seiner Vorbildfunktion im Immobilienbereich bewusst und setzt die öffentlichen Gelder wirtschaftlich und sparsam ein.

Strategischer Grundsatz	Wirkung	Gesellschaft Wirtschaft Umwelt
Standards für die Lösungsfindung Der Kanton orientiert sich an Standards und vertritt diese gegen aussen.	- Standardisierte und einheitliche, nachvollziehbare Prozesse - An definierten Grundsätzen orientierte Lösungen	● ●
Energie - Der Kanton verbessert die Energieeffizienz bei bestehenden Bauten. - Der Kanton strebt bei Neubauten Null-Energie-Bauten und, wo möglich, Plus-Energie-Bauten an.	Gesetztes Zeichen für ökologische Lösungen, wirtschaftliche Konzepte und tiefere Betriebskosten	● ●
Kulturelle Verantwortung - Die kantonalen Bauten weisen städtebaulich und architektonisch eine hohe Qualität auf. - Der Kanton geht verantwortungsvoll mit seinem kulturellen Bauerbe um.	- Wahrgenommene Verantwortung - Positives Image	●

Werkhof Münsingen: Nutzerbedürfnisse mit Systemtrennung vorbildlich realisiert





Nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften

Der Kanton legt Standards für nachhaltiges Bauen und Bewirtschaften fest und setzt diese um. Er vermeidet Leerstände durch aktive Bewirtschaftung. Er nimmt in Bezug auf die nachhaltige Entwicklung im Immobilienbereich eine führende Rolle wahr.

Strategischer Grundsatz	Wirkung	Gesellschaft Wirtschaft Umwelt
Baustandards – Der Kanton baut funktionale, zweckmässige Gebäude nach bewährten Methoden und Techniken und orientiert sich an Nachhaltigkeitsgrundsätzen. Wo möglich und sinnvoll, wird der Rohstoff Holz eingesetzt. – Der Kanton setzt die System- und Bauteiltrennung um und schafft Nutzungsflexibilität und Arealdisponibilität. – Der Kanton baut und mietet Immobilien, die die geltenden Normen bezüglich gesundheits-schädigender Baustoffe einhalten.	– Langfristige Gebrauchstauglichkeit und Marktgängigkeit der Gebäude – Schutz der Gesundheit und des Wohlbefindens der Mitarbeitenden – Wirtschaftliche Lösungen	● ●
Technologie – Technik und Automatisierung werden zweckmässig und wirtschaftlich eingesetzt. – Die Nutzenden nehmen ihre Eigenverantwortung wahr.	– Reduktion der Investitions-, Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Betriebskosten durch gezielte Massnahmen	● ●
Flächenstandards – Der Kanton nutzt die vorhandenen Flächen wirtschaftlich. – Der Kanton orientiert sich an definierten Flächenstandards und überprüft die Flächennutzung regelmässig.	– Effizientes und wirtschaftliches Flächenmanagement	● ● ●
Bewirtschaftung – Die Bewirtschaftung der Liegenschaften und ihrer Infrastruktur stützt sich auf zweckmässige Prozesse, klare Zielvorgaben sowie auf definierte organisatorische und finanzielle Verantwortlichkeiten.	– Geklärte Prozesse und Verantwortlichkeiten – Einheitliche Grundlagen für die Finanzplanung, die Bestellung und die Rechnungsabwicklung – Sorgsamer Umgang mit den Ressourcen	● ● ●



Wirtschaftlichkeit

Unter Einbezug der Lebenszykluskosten setzt der Kanton Bedürfnisse der Nutzenden wirtschaftlich und sparsam um, nutzt Synergiepotenziale und bewirtschaftet seine Immobilien marktkonform.

Strategischer Grundsatz	Wirkung	Gesellschaft Wirtschaft Umwelt
Immobilienbetrieb – Haustechnische Anlagen werden haushälterisch betrieben. – Spezifische Aspekte der Nutzenden werden bei der Bauplanung und im Gebäudebetrieb berücksichtigt.	– Reduktion der Betriebskosten durch gezielte Massnahmen	● ●
Raumkosten – Die Raumkosten orientieren sich an Benchmarks. – Bei den Investitionen sind die Lebenszykluskosten massgebend.	– Benchmarking und politische Diskussion auf transparenter Kostengrundlage – Grundlagen für eine Kostenrechnung	●
Wechselstellung – Der Kanton verfügt über Konzepte für Wechselstellungen oder Provisorien.	– Verbesserung der Wirtschaftlichkeit – Schnelle Verfügbarkeit – Erhöhung des Handlungsspielraumes	●

Campus Biel/Bienne: Standortkonzentration und Verdichtung





Langfristige Planung und Steuerung

Der Kanton strebt langfristig eine Optimierung des Portfolios unter Berücksichtigung einer zielführenden Konzentration und Verdichtung an. Er stellt den Werterhalt vorhandener Immobilien sicher und verfügt über langfristige strategische Reserven.

Strategischer Grundsatz	Wirkung	Gesellschaft Wirtschaft Umwelt
Portfolio – Es gilt Eigentum vor Anmiete. Das Portfolio beinhaltet Liegenschaften im Eigentum, im Baurecht und Anmieten. – Die Immobilien befinden sich prioritär im kantonalen Eigentum; allenfalls im Baurecht. – Anmieten sind in begründeten Fällen möglich für Standardnutzungen der Verwaltung, bei Dringlichkeit oder für Übergangslösungen. – Der Kanton bevorzugt Standorte mit guter Erschliessung, insbesondere durch den ÖV. – Das Portfolio ist in Teilportfolios gegliedert.	– Verlässliche Entscheidungsgrundlagen – Definierter Handlungsspielraum – Unabhängigkeit in eigenen Liegenschaften – Verbesserung der Wirtschaftlichkeit	● ●
Investitionen / Devestitionen – Der Kanton investiert grundsätzlich nur in Liegenschaften, die für die Erfüllung seiner Kernaufgaben notwendig sind. – Die Abgabe im Baurecht geht einem Verkauf vor. Zur Sicherung langfristiger Potenziale werden Liegenschaften im Baurecht abgegeben. – Verkauft werden Liegenschaften, wenn auch langfristig ein Nutzungspotenzial ausgeschlossen wird.	– Optimierung des Portfolios – Verbesserung der Wirtschaftlichkeit	● ●
Verdichtung – Das Immobilienportfolio ist laufend zu optimieren. – Verdichtungspotenzial ist auszuschöpfen, bevor Neubauten geplant werden. Landverbrauch und Bodenversiegelung sind nach der Verdichtung optimal reduziert. – Nichtbauen ist die kostengünstigste und ökologischste Lösung.	– Einsatz von neuen Raumstrukturen – Verbesserung der Wirtschaftlichkeit – Sparsamer Umgang mit knappem Land – Nutzung von Synergien	● ●
Marktmonitoring – Der Kanton verfolgt den Liegenschaftsmarkt zur Entwicklung des Portfolios.	– Sicherung von Liegenschaften mit Potenzial – Erhöhung des Handlungsspielraumes	● ●
Instandhaltung / Instandsetzung – Der Gebäudezustandswert der Liegenschaften beträgt – gemäss fachlicher Usanz – 80% des Gebäudeversicherungswerts.	– Langfristige Substanzsicherung – Verbesserung der Wirtschaftlichkeit – Positives Image	● ● ●



Veränderungsbereitschaft

Der Kanton ermöglicht moderne Nutzungsformen, schafft geeignete Infrastrukturen für direktions- beziehungsweise institutionsübergreifende Zusammenarbeit und unterstützt relevante Entwicklungen.

Strategischer Grundsatz	Wirkung	Gesellschaft Wirtschaft Umwelt
Standortkonzepte – Der Kanton berücksichtigt bei der Erfüllung von Raumbedürfnissen standortbezogene Gesamtkonzepte. – Der Kanton trifft Standortentscheide nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.	– Optimale Ausnützung des Portfolios – Laufende Optimierung des Portfolios – Verbesserung der Wirtschaftlichkeit – Nutzung von Synergien	● ●
Arbeitsplatzmodelle – Veränderungen in Organisation und Arbeitsplatzgestaltung werden vorausschauend erkannt und geprüft. – Zeitgemässe Arbeitsplätze und Zusammenarbeitsformen werden immobilienseitig unterstützt.	– Attraktive Arbeitsplätze – Ermöglichung von effizientem Arbeiten	●

Musikhaus Bern: Umnutzung Energiezentrale in Konzertraum





Bedarfsplanung

Die Direktionen, die Staatskanzlei und die Justiz (DIR/STA/JUS) führen und priorisieren die betrieblichen Bedürfnisse in legitimierten Strategien der Nutzenden.

Strategischer Grundsatz	Wirkung	Gesellschaft Wirtschaft Umwelt
Betriebliche Bedürfnisse – Die Nutzenden stimmen ihre Bedürfnisse auf ihren Auftrag und ihre Aufgaben ab, priorisieren und legitimieren sie, gegebenenfalls in eigenen Strategien. – Die möglichen Kostenfolgen von Raumbedürfnissen werden in den Strategien der Nutzenden unter Einbezug des Eigentümervertreters ausgewiesen.	– Legitimierte Bauanforderungen	● ●
Investitionsplanung – Grundlagen und Prozesse für die Priorisierung der räumlichen Bedürfnisse und der Finanzmittel durch die Entscheidungsträger werden rechtzeitig aufbereitet und abgestimmt. – Die Finanzierung ist auf die Bedürfnisse und Möglichkeiten abgestimmt. – Alternative Finanzierungsmodelle sind möglich.	– Priorisierung der Investitionen durch die Entscheidungsträger – Wirtschaftliche Lösung – Vergrößerung des Handlungsspielraumes	●

Sternwarte Zimmerwald: Umsetzung von betrieblichen Anforderungen mit Weitblick





Kompetenzzentrum

Der Kanton verfügt mit dem AGG als Fachamt über ein dienstleistungsorientiertes Kompetenzzentrum, das zukunftsgerichtete Lösungen für die Raumbedürfnisse der kantonalen Nutzenden schafft und sich stetig weiterentwickelt.

Strategischer Grundsatz	Wirkung	Gesellschaft Wirtschaft Umwelt
Zentrales Fachamt – Das AGG vertritt den Kanton als Eigentümer, als Bauherren sowie als Mieter. – Es erbringt seine Dienstleistungen in den Bereichen Immobilien- und Bauprojektmanagement. – Es ist Ansprechpartner für die Lösungsfindung und Umsetzung der räumlichen Bedürfnisse sämtlicher kantonalen Nutzenden. – Die Ressourcen und Arbeitsmittel sind auf die Aufgaben sowie das Investitionsvolumen und die zu verwaltenden Liegenschaften bzw. Mietobjekte abgestimmt.	– Ein zentrales Kompetenzzentrum für die räumlichen Bedürfnisse der Nutzenden – Klar definierte Rollen und Aufgaben – Sicherstellung der Durchführbarkeit von Projekten und eines dienstleistungsorientierten Betriebs – Gewährleistung der Umsetzung von Standards – Ermöglichung einer effektiven und effizienten Geschäftsbearbeitung mit kürzeren Durchlaufzeiten und hoher Termintreue	● ●
Immobilien Daten – Die Datenintegrität ist sichergestellt. – Daten sind bedarfsgerecht verfügbar.	– Effiziente Geschäftsbearbeitung	● ●

Schule für Holzbildhauerei Brienz:
Bedürfnisgerecht, baulich und örtlich kompetent umgesetzt





Erfolg durch Zusammenarbeit

Der Kanton behandelt Partner fair, erarbeitet verwaltungsintern gemeinsam Lösungen, sorgt für effiziente Entscheidungsprozesse und fördert eine offene und transparente Kommunikation nach innen und aussen.

Strategischer Grundsatz	Wirkung	Gesellschaft Wirtschaft Umwelt
Rechtliche Grundlagen – Das AGG und die Nutzenden setzen sich für die Optimierung des Handlungsspielraumes ein.	– Effiziente Projektabwicklung bei der Umsetzung der räumlichen Bedürfnisse – Effizienter Betrieb der kantonalen Objekte und Anmieten	●
Rollen und Aufgaben – Die Beteiligten nehmen ihre Aufgaben arbeitsteilig und konstruktiv gemäss klaren Prozessen, Rollen und Zuständigkeiten mit entsprechenden Kompetenzen und Verantwortungen wahr.	– Effiziente Geschäftsbe- arbeitung und effiziente Bewirtschaftung des Portfolios	● ●
Arbeitsmittel – Zeitgemässe Arbeits- und Hilfsmittel für die optimale Aufgabenerfüllung und Prozessabwicklung stehen allen Beteiligten zur Verfügung.	– Effiziente Geschäftsbe- arbeitung und effiziente Bewirtschaftung des Portfolios	● ●

Die Kommunikation im Kanton ist offen und transparent



Vorgaben und Hilfsmittel aus den Bereichen und Fachstellen des AGG

Grundsatz: Es gelten die rechtlichen Bestimmungen der Eidgenossenschaft, des Kantons Bern und der Standortgemeinden, sowie die betreffenden Vorschriften und technischen Normen der schweizerischen Fachverbände (z.B. SIA). Zudem gelten die jeweils aktuellen Richtlinien, Vorgaben und Weisungen des AGG.

Abkürzungen:

RL = Richtlinie

AH = Arbeitshilfe

CL = Checkliste

FO = Formular

Fachstelle Nachhaltig Bauen und Bewirtschaften

- RL AGG-Strategie Nachhaltig Bauen und Bewirtschaften
- RL AGG-Umweltpolitik
- RL Nachhaltig Bauen und Bewirtschaften
- AH Nachhaltig Bauen und Bewirtschaften
- CL Standortcheck
- CL Lebenszykluskosten
- RL Unterschriftenblatt Vorgaben Umwelt-Ökologie-Haustechnik

Umwelt & Ökologie

- RL Umwelt und Ökologie
- ECO-BKP, Merkblätter ökologisches und gesundes Bauen nach BKP
- RL Holzstandard
- RL Broschüre Mineralische Recycling-Baustoffe
- RL Natelantennen

Systemtrennung

- RL Systemtrennung
- Leitfaden für die Projektierung von Hochbautragwerken

Haustechnik

- RL Energie und Haustechnik
- KBOB-Empfehlung Gebäudetechnik
- RL Inbetriebnahme und Abnahme in der Haustechnik
- RL Betriebsoptimierung und Erfolgskontrolle in der Haustechnik
- RL Revisionsunterlagen und Serviceverträge in der Haustechnik
- RL Lüftung und Klimatisierung von Büroräumen

Fachstelle Beschaffung

- AH Das öffentliche Beschaffungswesen im AGG

Vorgaben und Hilfsmittel aus der Strategischen Immobilienplanung

- RL Strategische Grundsätze Immobilienmanagement
- RL Objektstrategien
- RL Prozessablauf Objekt- und Raumanliegen (Schnittstellenpapier)
- RL Anwendungsdokument Anforderungen an Nutzende bei Bauprojekten, inkl. Hilfsmittel
- FO Raumbedarfsanmeldung
- FO Raumbedarfsanmeldung Kleingeschäft
- FO Raumbedarfsanmeldung Betriebs-spezifische Anpassung (BSA)
- FO Bewilligung zur Befreiung der Parkplatzgebühr
- RL Raumbelugung Verwaltung
- RL Arbeitsplatzmodelle für Büroflächen
- CL Arbeitsplatzmodelle
- FO Kalkulationsvorgabe Standardkosten
- RL Betriebskonzept Standardkosten
- RL Raumtypen und Preise
- RL Leistungs- und Budgetzuordnung (LBZ)
- Teilportfoliostruktur

Immobilienstrategie Kanton Bern

Redaktion

Amt für Grundstücke und Gebäude des Kantons Bern
Reiterstrasse 11, 3011 Bern, www.agg.bve.be.ch

Layout/Satz

Blitz & Donner, Bern

Bildmaterial

Umschlag: Hochschulzentrum vonRoll (Crocì & du Fresne, Worblaufen); S. 2: Werkhof Lyss (Christian Helmle, Thun); S. 3: Werkhof Loveresse (Corinne Cuendet, Clarens); S. 4: Stiftsgebäude Bern (Christine Blaser, Bern); S. 5: Schulanlage Marzili (Hansueli Schärer, Bern); S. 8: Berner Oberland/Eiger, Mönch und Jungfrau, Bielersee (Adobe Stock); S. 10: Institutsgebäude u. Freihandbibliothek Mittelstrasse 43 (Rolf Siegenthaler, Bern); S. 13: Sanitätspolizei Bern (Dominique Wehrli, Dietikon); S. 14: Werkhof Münsingen (Blitz & Donner, Bern); S. 16: Campus Biel/Bienne (pool Architekten, Zürich); S. 18: Musikhaus vonRoll (David Willen/Giuliani Hönger, Zürich); S. 19: Sternwarte Zimmerwald (Alexander Gempeler, Bern); S. 21: Schule für Holzbildhauerei, Brienz (Sarah Michel, Brienz); S. 22: Arbeitssitzung im AGG (Janosch Abel, Bern)

