

# Gemeinderat Murten

## Nutzungskonzept Liegenschaften

### 1. Zielsetzung

In jüngerer Zeit wurden Gemeinde- und Generalrat immer wieder mit dem Kauf und dem Verkauf von Parzellen und Liegenschaften sowie mit Renovationsbedürfnissen an gemeindeeigenen Liegenschaften konfrontiert, die gestützt auf situationsbedingte und auf Einzelinteressen ausgerichtete Überlegungen entschieden wurden. Dabei wurde zwar bestehenden rechtlichen und planerischen Grundlagen sowie Gesamtinteressen Rechnung getragen; es fehlte bislang aber an einer auf den aktuellen Bestand und die mannigfaltigen Nutzungsbedürfnisse ausgerichteten Gesamtstrategie. Der Gemeinderat hat sich deshalb zum Ziel gesetzt, mit einem Nutzungskonzept ein Instrument zu schaffen, welches als Grundlage für künftige Käufe und Verkäufe von Liegenschaften, das Ausführen von Investitions- und Unterhaltsarbeiten an eigenen Liegenschaften sowie zur Optimierung von Auslastung, Kosten und Rendite der im Eigentum der Gemeinde befindlichen Liegenschaften dienen soll. Wesentliches Element bildet dabei ein nach dem Charakter der Objekte gegliedertes Gesamtinventar (vgl. Beilage).

### 2. Ausgangslage

#### a) Leitbild

Mit seinem im Jahre 2001 definierten und mittels Legislaturziele 2006-11 bestätigten Leitbild will der Gemeinderat im Rahmen einer Förderung der Lebensqualität mit gesundem Gleichgewicht zwischen Wohnen, Arbeit, Natur und Kultur namentlich

- genügend Mittel für den Unterhalt der gemeindeeigenen Infrastrukturen sicherstellen und die dafür erforderlichen Vorkehren treffen,
- die gemeindeeigenen Liegenschaften nach wirtschaftlichen Grundsätzen bewirtschaften,
- Kultur-, Sport- und Freizeitaktivitäten sowie dafür erforderliche Infrastrukturen als wesentliche Voraussetzungen für das Wohlbefinden der Gesellschaft fördern,
- im Speziellen den Betrieb von Museum, Bibliothek und Ludothek unterstützen,
- das Dienstleistungsangebot gestützt auf bestehende Bedürfnisse sowie das Verhältnis von Nutzen und Aufwand regelmässig überprüfen.

Diese Absichtserklärungen werden der Definition und Umsetzung des Nutzungskonzeptes zugrunde gelegt.

#### b) Devestitionskonzept

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

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

Danach sollen Liegenschaften

- a) veräussert werden, wenn ihre Renditen ungenügend sind oder wenn sie von Privaten mindestens gleich gut genutzt und verwaltet werden können;
- b) im Eigentum der Gemeinde verbleiben, wenn sie
  - einen hohen denkmalpflegerischen Stellenwert aufweisen,
  - als künftige Land- oder Raumreserve dienen,
  - langfristig öffentlichen Zwecken dienen sollen oder
  - bestimmte zweckgebundene Aufgaben erfüllen.

### 3. Mittel- und langfristiger Nutzungsbedarf

- a) Die Mehrheit der im Eigentum der Gemeinde stehenden Liegenschaften stellt **Öffentliche Zweckbauten** dar (Ziffern 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5 und 1.6 des Inventars). Es handelt sich dabei namentlich um die Schul- und Kindergartenanlagen, die von der Gemeinde selbst genutzten Verwaltungsgebäude sowie die öffentlichen Sammel- und Zivilschutzräume. Für diese Gebäudekategorien sieht der Gemeinderat derzeit weder einen Verkauf noch eine andere Nutzung vor. Der **Feuerwehr** stehen gegenwärtig verschiedene Gebäude der Gemeinde zur Verfügung. Um Bestand und Funktionsfähigkeit der Feuerwehrdienste gewährleisten zu können, darf das verfügbare, bereits heute zu geringe Raumangebot nicht eingeschränkt werden. Der Gemeinderat hat jedoch gestützt auf veränderte Bedürfnisse bereits zu Beginn der laufenden Legislatur Abklärungen für ein neues Feuerwehrlokal als Ersatz für die Anlage an der Bernstrasse 9 in die Wege geleitet, doch konnte bislang aus verschiedenen Gründen noch kein konkretes Projekt für einen neuen Standort in Angriff genommen werden.
- b) Unter der Ziffer 1.7 sind **für öffentliche Zwecke genutzte Gebäude** aufgeführt, die aktuell einer Kinderspielgruppe, der Bibliothek und der Ludothek, dem Museum und als Jugendhaus (Tivoli) zur Verfügung stehen.

Das **Museum** soll weiterhin seinen festen Platz im kulturellen Angebot von Murten behalten. Die Liegenschaft der „Alten Mühle“ wurde vor der Gründung der „Stiftung Museum Murten“ für den Museumsbetrieb evaluiert; sie ist für andere Zwecke kaum geeignet, und eine anderweitige Platzierung des Museumsbetriebes bietet sich derzeit nicht an.

Die Angebote von **Stadtbibliothek und Ludothek** werden von der Bevölkerung rege benützt und entsprechen einem Bedürfnis. Der Gemeinderat will die entsprechenden Dienstleistungen auch inskünftig anbieten und langfristig gewährleisten können. Die Liegenschaft Kirchgasse 31 erweist sich jedoch in ihrer gegenwärtigen Raumstruktur für den Betrieb der beiden Institutionen, welche ihre Angebote veränderten Bedürfnissen der Benutzer anpassen und bestimmte

eidgenössische und kantonale Vorgaben beachten müssen, als zunehmend ungenügend. Wegen der hohen Investitionskosten für zweckentsprechende Umbau- und Renovationsarbeiten (eine Vorstudie hat einen Mittelbedarf von gegen 1.5 Mio. Franken ausgewiesen), prüft der Gemeinderat alternative Unterbringungsmöglichkeiten unter Einbezug von Fremdliegenschaften. Die diesbezüglichen Abklärungen wurden indes mit Blick auf die Bestrebungen, in einer ersten Phase die gegenwärtigen Nutzer von „Tivoli“ und „Steinhaus“ anderweitig unterzubringen, zurückgestellt.

Das dem Generalrat bereits vorgestellte Teilprojekt **„Rochade Tivoli – Steinhaus – Tambourenlokal“** sieht eine Zentralisierung von Musikaktivitäten im heutigen Tambourenlokal am Weiherweg 4 vor. Dieses soll den erweiterten Bedürfnissen entsprechend ausgebaut werden. Dadurch könnte das „Steinhaus“ am Wilerweg den Bedürfnissen der Jugend zugänglich gemacht und ein Jugendhaus mit einem Angebot für mehrere Altersgruppen realisiert werden. Die Liegenschaft Meylandstrasse 3 (heutiges „Tivoli“) würde dadurch frei und soll veräussert werden.

Bei den unter Ziffer 1.8 aufgeführten aktuell **von Vereinen genutzten Gebäuden und Anlagen** wäre ausser beim Schulhaus Altavilla und beim Ofenhaus Burg theoretisch sowohl eine andere Nutzung als auch eine Devestition möglich. Mit Ausnahme der zurzeit vom Unteroffiziersverein genutzten „Rublischeune“ im Speichergässli werden jedoch alle hier aufgeführten Liegenschaften/Lokale von den gegenwärtigen Mietern rege benützt; alternative Nutzungen und/oder Rochaden drängen sich nicht auf. Einzig das nur spärlich genutzte UOV-Lokal könnte – mit entsprechendem Renovationsaufwand – einer andern Nutzung zugeführt oder aber veräussert werden.

- c) Die Kategorie **„An Dritte vermietete Gebäude“** (Ziffer 1.9 des Inventars) beinhaltet Liegenschaften des Finanzvermögens, die aktuell an Private oder kantonale Institutionen vermietet sind. Im Jahre 2006 wurden alle Mietverträge durch ein externes Immobilienbüro hinsichtlich Marktkonformität überprüft und wo möglich, wurden seither die Mietzinsen angepasst. Mit einzelnen Mietern wurden längerfristige Mietverträge (5 oder 10 Jahre) abgeschlossen. Der Gemeinderat sieht derzeit bei diesen Gebäuden weder einen Verkauf noch eine andere Nutzung vor. Offen bleibt die zukünftige Nutzung des „Wäbhüsli“, d.h. des Rieghauses an der deutschen Kirchgasse 26.

## 4. Umsetzung

Gestützt auf die Beurteilung des Zustandes der verschiedenen Anlagen und Gebäude erstellt die Liegenschaftsverwaltung einen jährlich aktualisierten Investitions- und Unterhaltsplan. Dabei wird einem sich allenfalls ändernden Bedarf der aktuellen Nutzer angemessen Rechnung getragen werden.

Mit Blick auf die Zielsetzung, die Gebäudeauslastung soweit möglich zu verbessern, mögliche Synergien zu nutzen und ein optimales Kosten-/Nutzenverhältnis zu erzielen, sollen im Rahmen einer „rollenden Planung“

- alternative Standorte in eigenen oder Fremdobjekten für bestimmte Nutzer geprüft,
- mögliche Rochaden in gemeindeeigenen Liegenschaften evaluiert,
- das Potenzial möglicher Devestitionsobjekte bestimmt und

- ein allfälliger Bedarf an neu zu errichtenden/erwerbenden Objekten mit entsprechenden Realisierungsmöglichkeiten definiert werden.

Wichtige Elemente dieser Planung werden kurz- und mittelfristig sein:

- die in die Wege geleitete Rochade „Tivoli – Steinhaus – Tambourenlokal“ mit Verkauf der Liegenschaft Meylandstrasse 3;
- Definition von Rahmenbedingungen und künftigen Unterbringungsmöglichkeiten für Stadtbibliothek und Ludothek;
- Entscheide im Zusammenhang mit einem neuen Feuerwehrlokal und je nach Ergebnis über die weitere Verwendung der heutigen Anlage an der Bernstrasse;
- Entscheid über eine allfällige Veräusserung oder Umnutzung des UOV-Lokals, Speichergässli 1.

Bei jedem Schritt werden unter Berücksichtigung möglicher Nutzungsoptimierungen die Interessen von Gemeinde und Dritten dem Investitionsbedarf bzw. den nötigen Renovations- und Unterhaltskosten gegenüber gestellt, um möglichst bedarfsgerechte und kostengünstige Lösungen erzielen zu können.

\* \* \* \* \*

**Vom Gemeinderat verabschiedet an der Sitzung vom 6. April 2009**

Beilage:

Inventar der gemeindeeigenen Liegenschaften vom 31. März 2009