

Schlussbericht Unterbringungskonzept 2024 (UK 2024)

des Bundesamtes für Bauten und Logistik (BBL)

vom Oktober 2025

Unterbringung der zivilen Bundesverwaltung in Bern und Umgebung



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	2
Zusammenfassung	3
1. Ausgangslage	5
1.1 Grundlagen	5
1.2 Strategische Ziele	6
1.3 Immobilienstrategie	6
2. Entwicklung des Portfolios zwischen 2010 und 2024	8
2.1 Übersicht.....	8
2.2 Entwicklung Anteil Eigentum und Miete	9
2.3 Entwicklung der Büroarbeitsplätze Raum Bern	9
2.4 Entwicklung der Unterbringungskosten	11
2.4.1 Investitionskosten	11
2.4.2 Betriebskosten	12
3. Umgesetzte bauliche Massnahmen im Rahmen des UK 2024	13
3.1 Campus Zollikofen	13
3.2 Campus Ittigen.....	14
3.3 Campus Guisanplatz.....	15
3.4 Campus Liebefeld	16
4. Herausforderung bei der Umsetzung des UK 2024	17
5. Fazit UK 2024 und Ausblick UK flexible Arbeitsformen.....	18

Zusammenfassung

Das Bundesamt für Bauten und Logistik (BBL) ist eines der drei Bau- und Liegenschaftsorgan des Bundes (BLO), welche für das Immobilienmanagement der Bundesverwaltung verantwortlich sind. Die BLO sind zuständig für die Planung, den Bau, die Bewirtschaftung und den Rückbau von Immobilien. Das BBL ist verantwortlich für die zivilen Immobilien der Bundesverwaltung, die armassuisse Immobilien für die militärischen Immobilien und der ETH-Rat für die Immobilien des ETH-Bereichs.

Das Immobilienportfolio des BBL ist sehr vielfältig und geografisch über die ganze Welt verteilt. Alle Gebäude im Portfolio dienen der Leistungserbringung von Bundesaufgaben. Die Aufgaben des Bundes entwickeln sich weiter, und damit die Anforderungen an die Infrastruktur.

Während in der Theorie des Portfoliomanagements, das die Bewirtschaftung des Anlagevermögens zum Ziel hat, die drei Kriterien Rendite, Risiko und Sicherheit im Vordergrund stehen, müssen beim öffentlichen Immobilienmanagement weitere Parameter wie Wirtschaftlichkeit (Kosten von Investitionen oder Mieten), Bewirtschaftung (Effizienz der Vermietung), Betrieb (Kosten im Betrieb), Unterhalt (Unterhaltskosten und Lebenszyklusphase), Energie/Nachhaltigkeit (Heiz- und Wirkenergieverbrauch sowie Nachhaltigkeits-Standard oder CO₂-Ziele), Gebäudespezifikation (Flächenverhältnisse und Ausbaupotenzial), Lage (richtiger Standort) sowie Kunde (richtige Grösse, Lage und Struktur für die entsprechende Verwaltungseinheit) herangezogen werden.

Eine wichtige Kerntätigkeit des BBL ist die zur Verfügungsstellung der Büroarbeitsplätze (AP) der zivilen Bundesverwaltung. Der grösste Teil dieser AP (77%) befindet sich im Raum Bern. Der vorliegende Schlussbericht Unterbringungskonzept 2024 (UK 2024) zeigt sowie die Ziele, die Zielerreichung, die Strategie sowie die Massnahmen zur Unterbringung der Bundesverwaltung in und um Bern im Zeitraum 2010–2024 auf.

Als Grundlage für die Entwicklung des UK 2024 wurden im Jahr 2010 sämtliche Bürogebäude im Raum Bern einer Beurteilung unterzogen. Für eigene und angemietete Objekte wurde eine Rangliste erstellt. Dabei wurden die Parameter Wirtschaftlichkeit, Bewirtschaftung, Betrieb, Unterhaltsbedarf, Energieverbrauch, Nachhaltigkeit, Gebäudestruktur sowie Unterbringung der einzelnen Verwaltungseinheiten beurteilt. Eine weitere Auswertung schätzte die Kosten jedes einzelnen Objekts für die kommenden 14 Jahre. Dabei wurden die Entwicklung der Mietkosten aufgrund der Teuerung oder des Marktes und der Unterhaltskosten berücksichtigt. Dank dieser Simulation konnten die grössten Kostentreiber identifiziert werden und sie zeigte auf, dass ohne Veränderung des Immobilienbestandes die Kosten kontinuierlich ansteigen würden. Dieser Entwicklung sollte mit dem UK 2024 entgegenge wirkt werden.

Ziel des Immobilienmanagements des BBL ist es, eine angemessene Versorgung mit Immobilien sowie die langfristige Kosten-Nutzen-Optimierung sicherzustellen. Gleichzeitig wird eine Erhöhung von Kostentransparenz, Kostenbewusstsein und wirtschaftlichem Verhalten unter besonderer Berücksichtigung der Lebenszykluskosten angestrebt. Um diese Ziele zu erreichen, wurden mit dem UK 2024 folgende strategischen Stossrichtungen verfolgt:

- Optimierung der Wirkungsgebiete bei bestehenden Gebäuden
- Desinvestition von unwirtschaftlichem Eigentum
- Konzentration von Verwaltungseinheiten an einem gemeinsamen Standort
- Nutzung von Synergien
- Schaffung von polyvalenten Raumstrukturen
- Konsequente Anwendung der Standards

Schlussbericht UK 2024

- Ablösung unwirtschaftlicher Mietobjekte durch wirtschaftliches Eigentum an attraktiver Lage

Basierend auf den strategischen Stossrichtungen wurden folgende Massnahmen zur Optimierung erarbeitet und umgesetzt:

- Entwicklung eines Campus in Zollikofen in vier Ausbauetappen: Neubau der Verwaltungsgebäude Eichenweg 1, 3, 5 und 7
- Erweiterung des Campus in Ittigen in zwei Etappen: Neubau Worblentalstrasse 66 und Pulverstrasse 11/13
- Entwicklung eines Campus in Bern am Guisanplatz: Sanierung und Umbau Guisanplatz 1, Sanierung und Erweiterung Guisanplatz 1a sowie Neubau Guisanplatz 1b
- Erweiterung des Campus Liebefeld (Gemeinde Köniz): Neubau Schwarzenburgstrasse 157 sowie Erweiterung Verbindungsebene

Mit den vorgeschlagenen Massnahmen konnten die gesetzten Ziele erreicht oder sogar übertroffen werden.

1. Ausgangslage

1.1 Grundlagen

Gestützt auf die Verordnung vom 5. Dezember 2008 über das Immobilienmanagement und die Logistik des Bundes (VILB) sowie die Weisung über die wirtschaftliche Nutzung der zivilen Bundesbauten definiert das BBL die Unterbringungsstrategie der zivilen Bundesverwaltung. Das BBL hat dabei eine angemessene Versorgung mit Immobilien sowie eine langfristige Kosten-Nutzen-Optimierung sicherzustellen. Entsprechend werden die Organisationseinheiten der Bundesverwaltung in polyvalenten Objekten untergebracht.

Die folgenden Faktoren beeinflussten die wirtschaftliche Unterbringung der zivilen Bundesverwaltung und die Bereitstellung von entsprechenden AP:

- begrenzte Kapazität in der Stadt Bern für die Schaffung von zusätzlichen AP;
- Konkurrenz auf dem Immobilienmarkt zwischen den öffentlichen Verwaltungen (Bund, Kanton, Stadt);
- öffentliche Planungsverfahren (Zonenplanänderung, Überbauungsordnung);
- gute Anbindung an Infrastruktur (Verkehrswege, Anbindung an den öffentlichen Verkehr).

Die nachfolgenden Ausführungen gelten für die Stadt Bern, in der sich die Verwaltung, historisch bedingt, aus dem Zentrum um Parlamentsgebäude / Bundeshäuser herum entwickelt hat. Für die einzelnen Perimeter (Bern Stadtzentrum, Bern Quartiere und Agglomeration) gelten unterschiedliche Voraussetzungen:



Abbildung 1: Betrachtungsperimeter UK 2024.

Stadtzentrum

Die Zähringerstadt mit ihren historisch gewachsenen Strukturen wies für Neuunterbringungen kaum Spielraum und keine Wachstumsmöglichkeiten mehr auf. Historische Objekte wiesen ungünstige Gebäudestrukturen auf. Zudem mussten bei vielen baulichen Eingriffen die denkmalpflegerischen Aspekte mitberücksichtigt werden.

Quartiere

In den direkt an das Zentrum angrenzenden Quartieren war über die Betrachtungsperiode des UK 2024 das Immobilienangebot in Bezug auf Menge und Objektgrösse sehr beschränkt, und Neubauten kaum realisierbar.

Die Aussenquartiere wiesen ebenfalls ein beschränktes Immobilienangebot auf. In Ausnahmefällen (Gebäude B der ersten Etappe sowie der Neubau zweite Etappe am Guisanplatz 1) waren Neubauten realisierbar.

Agglomeration Bern

Die Agglomeration stand im Vordergrund hinsichtlich der Abdeckung neuer Raumbedürfnisse. Für geeignete Grundstücke waren jedoch meistens zeitaufwendige Zonenplanänderungen und neue Überbauungsordnungen erforderlich. Diese setzten das Engagement der Behörden und die Zustimmung der Stimmbürger voraus.

1.2 Strategische Ziele

In Artikel 2 der VILB ist das strategische Ziel für das Immobilienmanagement des Bundes wie folgt festgelegt: «Das BBL stellt mit seinem Immobilienmanagement eine angemessene Versorgung der Bundesverwaltung mit Immobilien sowie die langfristige Kosten-Nutzen-Optimierung in diesem Bereich sicher. Es strebt dabei eine Erhöhung von Kostentransparenz, Kostenbewusstsein und wirtschaftlichem Verhalten unter besonderer Berücksichtigung der Lebenszykluskosten an.»

1.3 Immobilienstrategie

Die im Jahr 2010 simulierte Kostenentwicklung bis 2024 zeigte eine massive Zunahme über die nächsten Jahrzehnte, wenn nichts dagegen unternommen wird. Daher definierte die Portfoliostrategie des BBL folgende Massnahmen, um dies zu verhindern:

- Optimierung der Wirkungsgebiete bei bestehenden Gebäuden;
- Desinvestition von unwirtschaftlichem Eigentum;
- Konzentration der Verwaltungseinheiten an einem Standort;
- Nutzung von Synergien;
- Polyvalente Raumstrukturen;
- Anwendung von Standards (z.B. Multispace, unpersönliche AP und Desksharing, schweizerischer Standard Nachhaltiges Bauen (SNBS), Energiestandards);
- Ablösung unwirtschaftlicher Mietobjekte durch wirtschaftliches Eigentum an attraktiven Lagen.

Die kumulierten Kosten einer Immobilie erreichen innerhalb ihres Lebenszyklus ein Mehrfaches der ursprünglich eingesetzten Investition. Daher wurden bei allen baulichen Massnahmen tiefe Lebenszykluskosten angestrebt, beispielsweise durch günstige Unterhalts- und Wartungskosten, hohe Energieeffizienz und polyvalente Nutzungsmöglichkeiten. Damit sollten die Kosten der Unterbringung entsprechend gesenkt werden.

Die Auswertung der simulierten Kostenentwicklung zeigt, dass dank der Umsetzung des UK 2024 die Kosten gegenüber der Prognose ohne Massnahmen um über 10 % gesenkt werden konnten. Die tatsächlichen Kosten (dunkelgrüne Linie in der unteren Grafik) stiegen zwischen 2010 und 2024 nur um knapp 2% an, während sie ohne Intervention (rote Linie in der unteren Grafik) über 10% angestiegen wären. Diese Reduktion wurde erreicht, obwohl gleichzeitig gezielte Investitionen in die Erneuerung und Optimierung des

Schlussbericht UK 2024

Immobilienportfolios vorgenommen wurden, insbesondere durch die in Kapitel 3 beschriebenen Massnahmen.

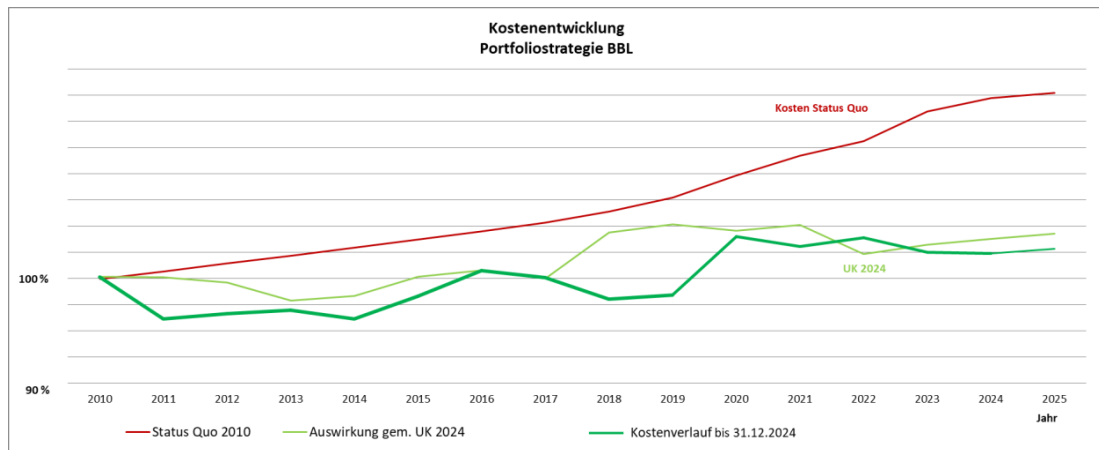


Abbildung 2: Kostenentwicklung der Unterbringung in den UK-relevanten Gebäuden 2010 - 2024 (Stand 31.12.2024)

2. Entwicklung des Portfolios zwischen 2010 und 2024

2.1 Übersicht

Das Portfolio des BBL beinhaltet alle Immobilien der Schweizerischen Eidgenossenschaft, die weder militärischen Zwecken dienen noch für die Aufgabenerfüllung des ETH-Bereichs bestimmt sind. Dazu gehören die Immobilien der Eidgenössischen Gerichte, des Bevölkerungsschutzes, des Bereichs Sport, der ausserparlamentarischen Kommissionen, die Immobilien im Ausland sowie die Verwaltungsgebäude des Bereichs Verteidigung im Raum Bern. Das Portfolio des BBL wird nach Teilportfolio und Gebäudeart gegliedert. Diese beiden Strukturelemente definieren den Gebäudepark nach Produkt und nach Kunde.

Gebäudeart										Gesamtergebnis
	Allgemeine BV	Ausland	Zoll	Gerichte	Forschungsanstalten	Kunst und Kultur	Sport	Repräsentation Inland	Infrastruktur	
Wohnen	5	280	-	14	7	7	50			363
z.B. Wohnungen, Einfamilien-, Mehrfamilienhäuser	(27)	(410)	(1)	(18)	(14)	(5)	(45)			(520)
Unterricht, Bildung und Forschung	17	6		23	5	4				55
z.B. Schulen, Bibliotheken, Forschungsgebäude	(16)	(1)		(23)	(3)	(1)				(44)
Industrie und Gewerbe	34	53		26	17	13	3	1		147
z.B. Lager-, Industriehallen, Gewerbebauten, Werkstätten	(41)	(8)		(33)	(19)	(9)	(3)	(4)		(117)
Land- und Forstwirtschaft	7	65		80	4	2	7			165
z.B. Landwirtschaftliche Gebäude und Anlagen,	(7)	(107)		(90)	(23)	(3)	(5)			(235)
Technische Anlagen	16	67		9	1	6	1	311		411
z.B. Antennen, Tankanlagen, Heizzentralen	(15)	(105)		(128)	(5)	(4)	(-)	(105)		(362)
Handel und Verwaltung	191	314	-	12	2	1	1	-		521
z.B. Verwaltungsgebäude, Regierungsgebäude, Rechenzentren	(240)	(155)	(5)	(19)	(5)	(3)	(-)	(28)		(455)
Justiz und Polizei	1		7							8
z.B. Gerichtsgebäude	(-)		(5)							(5)
Kultus						1	1			2
z.B. Kirchen, Kapellen, Klöster						(1)	(1)			(2)
Kultur und Geselligkeit	2	3		4	26			1	1	37
z.B. Museen, Schlösser, Ruinen, Denkmäler, historische	(3)	(2)		(9)	(34)			(-)	(1)	(49)
Gastgewerbe und Fremdenverkehr	48			5	-	17	3			73
z.B. Restaurationsbetriebe, Unterkunftsgebäude, Hotelbauten	(14)			(4)	(5)	(15)	(-)			(38)
Freizeit, Sport, Erholung	6	13		3	1	56	2	-		81
z.B. Turn-, Sport-, Reithallen, Sportplätze, Bäder, Bootshäuser	(4)	(13)		(4)	(3)	(41)	(-)	(1)		(66)
Verkehrsanlagen	17	173		20	4	14	1	1		230
z.B. Garagen, Werkhöfe, Zollanlagen	(22)	(164)		(24)	(9)	(5)	(2)	(10)		(236)
Militär- und Schutzanlagen	3	10		5			-	1		19
z.B. Kasernen, Zeughäuser, Zivilschutzanlagen, Kavernen	(2)	(5)		(4)			(1)	(1)		(13)
Individuelle Zuteilung	-									-
	(1)									(1)
Gebäude im Ausland		624			8					632
z.B. Botschaften, Kanzleien, Residenzen, Dienstwohnungen		(545)			(-)					(545)
Allgemeine Objektmgebung	2	3		-	-					5
	(1)	(1)		(1)	(1)					(4)
Mieterausbau							2			2
							(7)			(7)
Studie	-									-
	(1)									(2)
Gesamtergebnis	349	624	987	7	196	81	121	71	315	2751
	(394)	(545)	(971)	(11)	(353)	(126)	(88)	(63)	(150)	(2701)

Abbildung 3: Portfoliomatrix der Immobilien des BBL per 31.12.2024 (Werte per 6. Juli 2010 in Klammern).

Das UK 2024 beschränkte sich auf die Gebäudeart der Büro- und Verwaltungsgebäude. Für diese Bauten waren zum einen exakte Flächen- und Wertedaten vorhanden, zum andern hatten sie trotz kleiner Menge (ca. 10% aller Gebäude) einen hohen Anteil am Gesamtanschaffungswert (ca. 40%) und an den Mietausgaben.

Der Betrachtungsperimeter dieses Konzepts erstreckte sich über das Stadtzentrum, die Ausenquartiere sowie die Agglomeration der Stadt Bern. Das entsprechende Portfolio umfasste im Jahr 2010 122 Gebäude mit rund 24'000 AP und 2024 105 Gebäude mit rund 28'000 AP.

2.2 Entwicklung Anteil Eigentum und Miete

Für die Unterbringung von AP stehen grundsätzlich zwei Möglichkeiten zur Verfügung:

1. Für kurzfristige Bedürfnisse können auf dem Immobilienmarkt geeignete Mietobjekte evaluiert, zugemietet und baulich angepasst werden. Büroflächen werden oft als Edelrohbau angeboten und müssen deshalb mieterseitig für die Büronutzung ausgebaut werden. Die Anmieten für Büroräume werden deshalb meistens für fünf Jahre fix, mit einer Option zur Verlängerung um weitere fünf Jahre, abgeschlossen.
2. Für langfristigen Bedürfnisse werden primär Lösungen im Eigentum evaluiert. Hat es keine Kapazitäten im Bestand, werden bei den anderen Bau- und Liegenschaftsorganen des Bundes oder auf dem Immobilienmarkt geeignete Objekt gesucht. Wenn keine geeigneten Lösungen gefunden werden können, wird eine bauliche Lösung entwickelt.

Der Bund kann bei der Planung der Unterbringung einen langfristigen Zeithorizont betrachten und bei der Kapitalbeschaffung zudem von Vorzugszinsen profitieren.

Dank der Unterbringung von Verwaltungseinheiten in bestehenden und neuen Eigentumsobjekten konnten Mietobjekte abgegeben und das entsprechende Ziel des UK übertroffen werden.

	2010	2024	Zielwert 2024
Eigentum	71%	87,5%	80%
Miete	29%	12,5%	20%

Tabelle 1: Entwicklung Verhältnis Eigentum/Miete sowie Zielwerte gemäss UK 2024.

2.3 Entwicklung der Büroarbeitsplätze Raum Bern

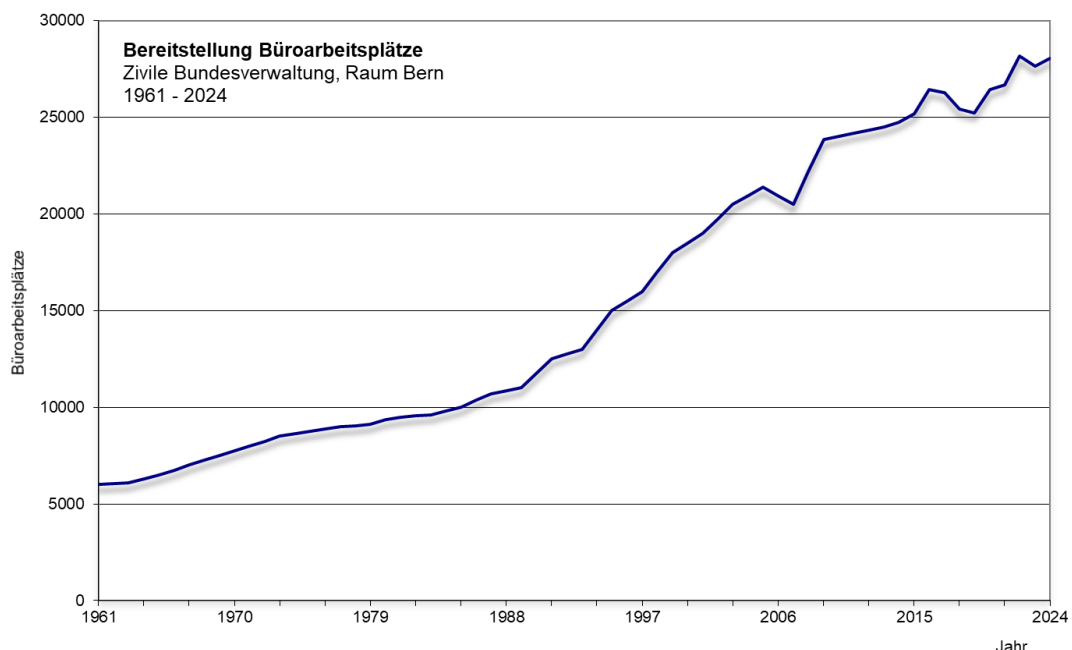


Abbildung 4: Bereitstellung von Büroarbeitsplätzen der zivilen Bundesverwaltung im Raum Bern 1961 – 2024.

Zwischen 2010 und 2024 stieg die Zahl der AP von rund 24'000 auf rund 28'000, was einer Zunahme von etwa 17 Prozent bzw. durchschnittlich etwa 1,2 Prozent pro Jahr entspricht. Dank den Massnahmen des UK 2024 konnte der zusätzliche Raumbedarf von rund 4'000 AP ohne kurzfristige Zumieten oder Übergangslösungen gedeckt werden.

Schlussbericht UK 2024

Die folgende Tabelle stellt die Entwicklung der Verteilung der AP in der Gebäudekategorie «Handel und Verwaltung» nach fünf Lageklassen dar.

Lageklasse	2010	2024	Zielwert 2024
Zentrum Bern	10%	13%	11%
Quartiere Bern	49%	43%	44%
Agglomeration Bern	19%	28%	23%
Pendlerdistanz Bern	5%	5%	5%
Übrige Schweiz	17%	11%	17%

Tabelle 2: Entwicklung Arbeitsplatzkapazität und geografische Verteilung nach Lageklassen 2010 - 2024 sowie voraussichtliche Auswirkung gemäss UK 2024 vom 15.04.2011.

Die folgende Abbildung und Tabelle zeigen die Campus-Standorte sowie die Entwicklung und Zielwerte der Anzahl AP an den entsprechenden Standorten.



Abbildung 5: Zielwert der Konzentration von Verwaltungseinheiten in Campus / Cluster (Stand 31.12.2024).

	AP per 31.12.2010	AP per 31.12.2024	AP, die vom Parlament bewilligt wurden und sich im Bau befinden	Zielwert der AP
Zollikofen	1'129	3'412	400	3'400
Ittigen	1'745	2'673	0	2'600
Guisanplatz	3'017	3'126	1'200	3'100
Bundeshaus / Parlament	2'425	3'444	0	3'500
Monbijou / Mattenhof	4'259	4'252	0	4'200
Fellerstrasse	735	819	0	800
Liebefeld	1'388	1'871	50	1'900
Wabern	1'324	1'283	0	1'300

Tabelle 3: Entwicklung der AP an den Campus-Standorten (Stand 31.12.2024).

Schlussbericht UK 2024

Die Konzentration der AP in grösseren Gebäuden an Campus-Standorten ermöglicht Synergien zu nutzen (beispielsweise gemeinsame Nutzung von Cafeterias oder grossen Konferenzräumen), was zu Effizienzgewinnen führt. Die Massnahmen des UK 2024 haben zu folgenden Veränderungen der Gebäudegrössen geführt, in welchen die AP untergebracht sind:

	2010	2024	Zielwert 2024
Objekte > 200 AP	62%	78%	74%
Objekte 100 - 200 AP	22%	14%	15%
Objekte 50 - 100 AP	9%	6%	6%
Objekte < 50 AP	7%	2%	5%

Tabelle 4: Entwicklung der Bürogebäudegrössen 2010 - 2024 und voraussichtliche Auswirkung gemäss UK 2024.

2.4 Entwicklung der Unterbringungskosten

Ohne geeignete Massnahmen hätten die jährlichen Kosten für die Unterbringung im UK 2024-Portfolio über 10 Prozent zugenommen. Das UK 2024 verfolgte das Ziel dieses zu verhindern. Der Verlauf der Kosten Status Quo (rote Kurve) und die Kostenschätzung abgeleitet aus dem Ziel UK 2024 (hellgrüne Kurve) wurden im Jahr 2010 in der Annahme einer Stagnation der AP errechnet. Der effektive Kostenverlauf folgt grossmehrheitlich den Berechnungen und schliesst trotz zusätzlichen rund 4'000 AP tiefer ab.

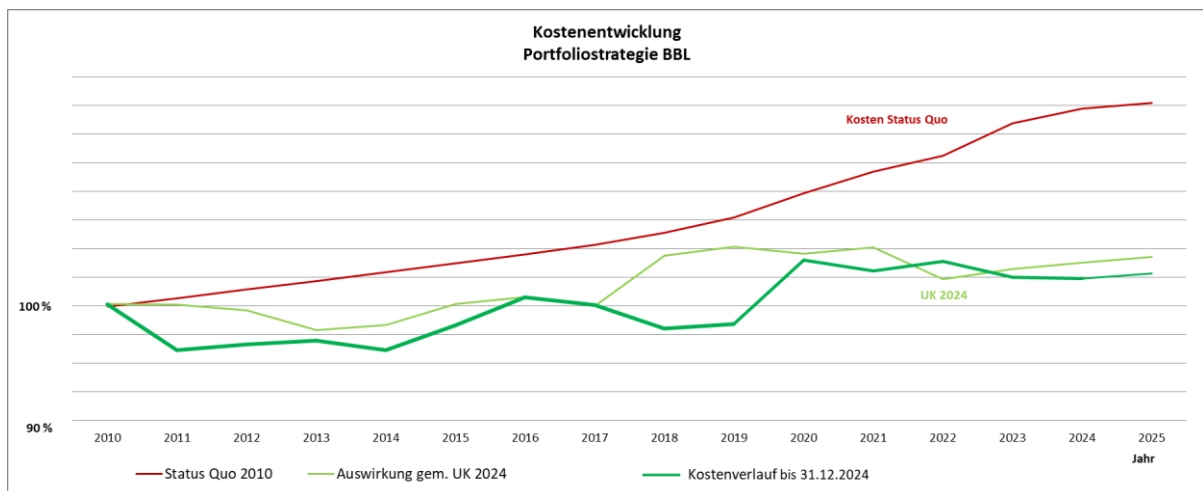


Abbildung 6: Kostenentwicklung der Unterbringung in den UK-relevanten Gebäuden 2010 - 2024 (Stand 31.12.2024).

2.4.1 Investitionskosten

Die folgende Tabelle zeigt die Auswirkung der getroffenen Massnahmen des UK 2024 auf die Investitionskosten pro AP zwischen 2012 und 2024:

	2012	2024	Zielwert 2024
Investitionskosten pro AP	150'000 CHF	127'643 CHF	138'000 CHF

Tabelle 5: Entwicklung der Investitionskosten pro AP 2012 - 2024 sowie der Zielwert gemäss UK 2024.

Schlussbericht UK 2024

Die Konzentration an den Campus-Standorten sowie die Anwendung der Arbeitsplatz- und Baustandards und die Nutzung von Synergien haben die Investitionskosten pro AP um 14,9 Prozent reduziert. Das entsprechende Ziel des UK 2024 wurde um rund 7.5% übertroffen.

2.4.2 Betriebskosten

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die Entwicklung der Betriebskosten pro Quadratmeter Geschossfläche (GF) zwischen 2012 und 2024 sowie das entsprechende Ziel des UK 2024.

	2012	2024	Zielwert 2024
Betriebskosten pro m ² GF	71 CHF	65,75 CHF	65 CHF
<i>Teuerungskorrigierte Betriebskosten pro m² GF</i>	<i>74,91 CHF</i>	<i>65,75 CHF</i>	<i>68,58 CHF</i>

Tabelle 6: Entwicklung der Betriebskosten pro m² von Geschossfläche 2012 - 2024, Ziel sowie voraussichtliche Auswirkung gemäss UK 2024 vom 15.04.2011.

Die Betriebskosten sind stark von der Inflation während und nach COVID-19 betroffen. Diese beträgt im Zeitraum 2012-2024 5,5 Prozent. Teuerungsbereinigt wurde das Ziel um rund 4.1% übertroffen.

3. Umgesetzte bauliche Massnahmen im Rahmen des UK 2024

3.1 Campus Zollikofen

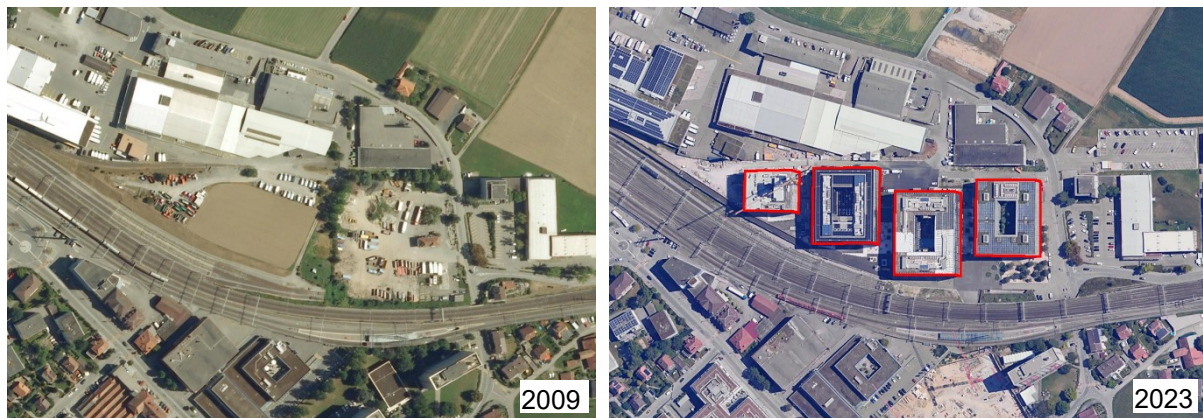


Abbildung 7: Campus Zollikofen, 2009 (links) und 2023 (rechts); Google Earth.

Ausgangslage

Entsprechend der strategischen Vorgabe die Verwaltungseinheiten in grossen, flexiblen bundeseigenen Gebäuden zu konzentrieren, wurden auf dem neuen Campus Zollikofen in vier Etappen Neubauprojekte initiiert. Dieren Ziel war es die Verwaltungseinheiten zusammenzuführen, langfristig wirtschaftliche und nachhaltige Strukturen zu schaffen sowie eine höhere Nutzungssouveränität gegenüber Mietabhängigkeiten zu erreichen. Das Projekt wurde in vier Etappen auf dem ehemaligen Industrieareal „Meielen“ realisiert. Neben dem BIT bezogen ISC-ECO, ISC-EJPD sowie Verwaltungseinheiten des EDA die neuen, energieeffizienten Gebäude. Die vierte und letzte Etappe wird 2027 vom BAZG bezogen.

Auswirkungen

- Flächen- und Betriebsoptimierung: Durch Zusammenzug mehrerer Standorte konnten Betriebsabläufe vereinheitlicht und die Nutzung gemeinsamer Infrastruktur (Loge, Sitzungszimmer, Copybereich etc.) realisiert werden.
- Miet- und Kosteneinsparungen: Die Aufgabe des ehemaligen DEZA-Gebäudes sowie von fünf ehemaligen BIT-Objekten und weiterer unwirtschaftlicher Liegenschaften ermöglichte die Auflösung externer Mietverhältnisse im Umfang von jährlich rund 16 Millionen Franken
- Neubauten im Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) und MINER-GIE-P-ECO sowie eine langfristige, lebenszyklusorientierte Planung führten zu niedrigeren Investitions- und Betriebskosten.
- Flexibilität und Arbeitsplatzqualität: Die multispace- und campusorientierte Struktur unterstützt flexible, kollaborative Arbeitsformen, ermöglicht polyvalente Nutzungen bei wechselnden Anforderungen und verbessert die Aufenthaltsqualität.
- In der Summe führten die Etappenbauten in Zollikofen zu spürbaren wirtschaftlichen, betrieblichen und ökologischen Effekten; nachhaltigere Gebäude, tiefere laufende Kosten, erhöhte Nutzungsflexibilität und geringeres Risiko durch Unabhängigkeit von externen Mietverhältnissen.

3.2 Campus Ittigen



Abbildung 8: Campus Ittigen, 2009 (oben) und 2023 (unten); Google Earth.

Ausgangslage

Der Campus Ittigen wurde erweitert, um die Infrastruktur des Eidgenössischen Departements für Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation (UVEK) an die wachsenden Anforderungen und zunehmenden Mitarbeitenden anzupassen. Mit dem Neubau Worblentalstrasse 66 wurden rund 100 AP und mit dem Neubau Pulverstrasse 11/13 rund 600 AP geschaffen. Heute beherbergen diese das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE), das Bundesamt für Strassen (ASTRA) und das Bundesamt für Energie (BFE).

Auswirkungen

- Verbesserung der Arbeitsbedingungen durch mehr Raum und bessere Belichtung;
- Nutzung der Synergien durch zentrale Lage und kurze Wege;
- Reduzierung der externen Mietkosten von rund 1 Million Franken pro Jahr;
- Senkung der Betriebskosten durch moderne, energieeffiziente Gebäudetechnologien;
- Nachhaltigkeit durch Zero-Emission-LowEx-Konzept und Photovoltaikanlage;
- Ressourcenschonende Bauweise in Holzbau bzw. mit Holz-Beton-Verbund, was zu Einsparungen bei Umweltbelastungspunkten führte;

3.3 Campus Guisanplatz

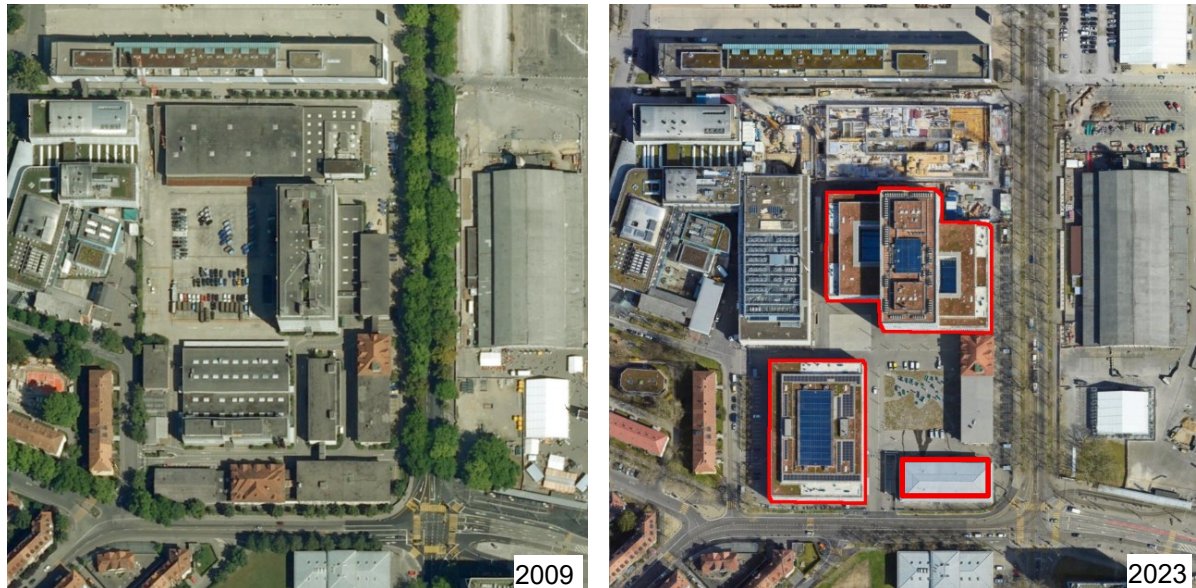


Abbildung 9: Campus Guisanplatz, 2009 (links) und 2023 (rechts); *Google Earth*.

Ausgangslage

Das Projekt am Guisanplatz in Bern wurde im Rahmen der Umsetzung von Armee XXI und dem Entwicklungsschwerpunkt Wankdorf (ESP Wankdorf) durchgeführt. Auf dem ehemaligen Armeeareal soll ein Verwaltungszentrum für rund 4'700 AP entstehen. Die erste Etappe des Projekts schuf rund 2'700 AP und wurde nach einem selektiven Projektwettbewerb umgesetzt. Ziel war es, dank Synergieeffekten der verschiedenen Nutzerorganisationen und optimierte Raumnutzung eine effiziente und nachhaltige Lösung zu schaffen, die auch zukünftigen Anforderungen entspricht.

Heute werden in den Gebäuden der ersten Etappe das Bundesamt für Rüstung (armasuisse), das Bundesamt für Polizei (fedpol), das Bundesamt für Bevölkerungsschutz (BABS) und die Bundesanwaltschaft (BA) am Standort untergebracht.

Auswirkungen

- Einsparung von rund 12,4 Millionen Franken jährlich an Mietkosten über die nächsten 40 Jahre;
- Schaffung von rund 2'700 zusätzlichen AP;
- Nutzung von Synergien durch die Konzentration verwandter Organisationseinheiten;
- Senkung der Betriebskosten durch moderne, energieeffiziente Gebäudetechnologien;
- Verbesserung der ökologischen Bilanz durch Nutzung von Erdwärme, Photovoltaik und Regenwassernutzung;
- Erfüllung hoher Sicherheitsanforderungen für sicherheitsrelevante Dienstleistungen des Bundes;
- Optimierung der Raumzuteilung und Verbesserung der Arbeitsbedingungen durch gesundes Innenraumklima;
- Einhaltung von Nachhaltigkeitsstandards (SNBS, MINERGIE-P-ECO und Gesundes Innenraumklima GI);

3.4 Campus Liebefeld

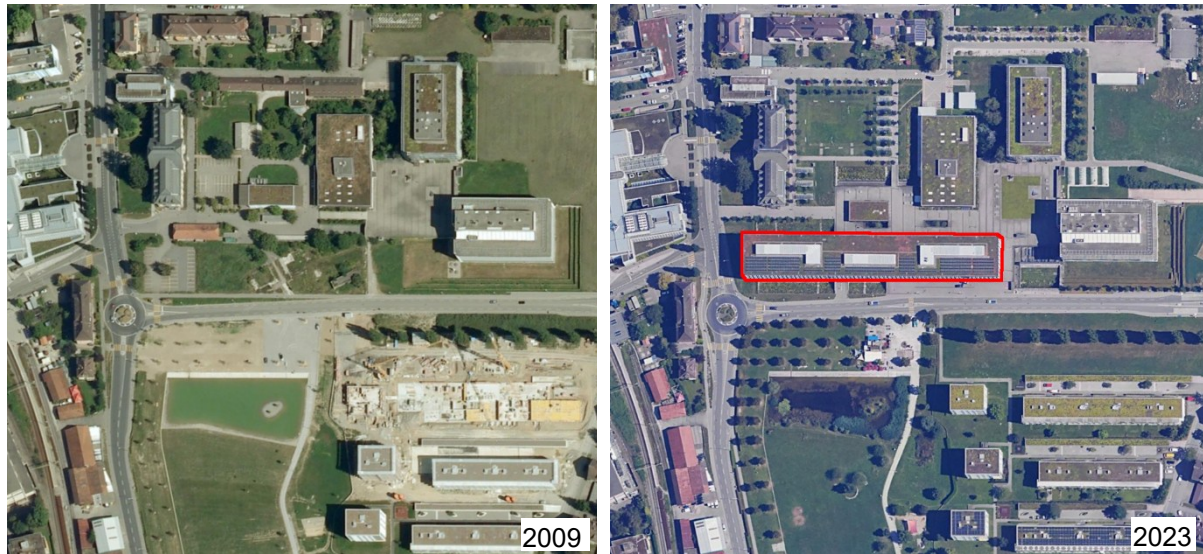


Abbildung 10: Campus Liebefeld, 2009 (links) und 2023 (rechts); Google Earth.

Ausgangslage

Der Campus Liebefeld wurde mit dem Neubau für das Bundesamt für Gesundheit (BAG) erweitert. Damit wurde der Campus um rund 720 AP auf rund 1'900 AP ausgebaut. Mit dem Neubau wurde ein flexibles, zukunftsfähiges Arbeitsumfeld geschaffen, das sowohl den aktuellen als auch zukünftigen Bedürfnissen des BAG und anderer öffentlicher Stellen gerecht wird. Der Ausbau fokussierte sich auf eine nachhaltige Nutzung der Fläche, eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr und eine Verbesserung der infrastrukturellen Bedingungen für die Mitarbeitenden. Mit der Erweiterung der Verbindungsebene werden aktuell weitere 50 AP geschaffen.

Auswirkungen

- Zusammenlegung der Organisationseinheiten des BAG auf fünf Objekten und dadurch Konzentration an einem Standort, der optimale Betriebsabläufe ermöglicht;
- Aufgabe von Mietobjekten und Einsparungen von rund 5,4 Millionen Franken pro Jahr.
- Betriebliche Einsparungen dank einem energieeffizienten Gebäude;
- Reduktion der unproduktiven Wegkosten von Hausdienst und Reinigungspersonal und effizientere Verwendung von Materialien/Ersatzteilen und Reinigungsmaschinen;
- Betrieblicher Nutzen: Gemeinsame Infrastruktur (Loge, Sitzungszimmer, Copybereich usw.), vereinfachte betriebliche Abläufe (Ablauforganisation, Kommunikation), Elimination der amtsinternen Reisezeiten, Transport- und Kurierkosten;

4. Herausforderung bei der Umsetzung des UK 2024

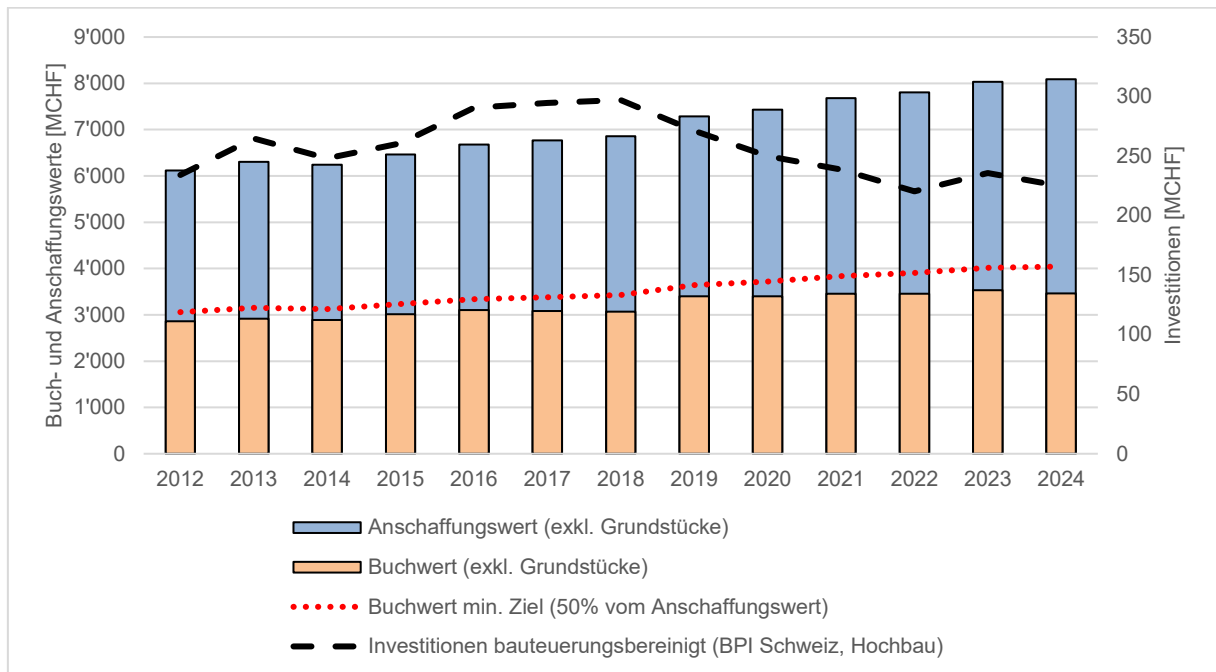


Abbildung 11: Entwicklung Anschaffungs- und Buchwert der Gebäude sowie des Investitionskredites.

Herausforderungen bei der Umsetzung des UK 2024 waren das Wachstum des „Immobilienportfolio im Verantwortungsbereich des BBL, bei gleichzeitiger Senkung Investitionsausgaben und steigender Bauteuerung.

Die Analyse der Wertentwicklung des Immobilienportfolios des BBL über den Zeitraum von 2012 bis 2024 (dreizehn Jahre) zeigt eine signifikante Wertsteigerung. Diese beträgt insgesamt rund 25 Prozent und resultiert in einem aktuellen Portfoliowert von etwa 10 Milliarden Franken. Hiervon entfallen rund 8 Milliarden Franken auf die Gebäude und 2 Milliarden Franken auf die Grundstücke. Der Anschaffungswert der Gebäude hat in diesem Zeitraum gar um rund 31 Prozent zugenommen. Die Gründe für die Zunahme sind im Wesentlichen folgende; die Realisierung neuer Bundesasylzentren als Umsetzungsmassnahme des neuen Asylgesetzes, der Ausbau der Sportinfrastruktur zur Umsetzung des Konzepts Sportförderung Bund, die Übernahme der Immobilien des BAZG sowie neuer Aufgaben des Bundes, welche mehr AP bedingten. Im gleichen Zeitraum ist die Bauteuerung im Inland um rund 15 Prozent und teilweise im Ausland noch höher gestiegen, während die Investitionsausgaben teuerungs bereinigt um rund 4 Prozent gesunken sind. Die Investitionsausgaben sind in dieser Zeit nominell von 234 auf 258 Millionen Franken oder rund 10 Prozent gestiegen, teuerungs bereinigt entspricht dies jedoch noch 225 Millionen Franken.

Diese Situation bedingte in den letzten Jahren wiederholte Priorisierungen von Projekten, da weniger Mittel für ein grösseres Immobilienportfolio und zunehmende Nutzerbedürfnisse zur Verfügung standen. Dies führte dazu, dass die Funktions- und Werterhaltungsquote sank und sich der Zustand des gesamten Portfolios verschlechterte. Dies zeigt sich in der Schere zwischen dem für ein nachhaltiges Immobilienmanagement anzustrebenden minimalen Buchwert von 50% des Anschaffungswertes der Gebäude und dem effektiven Buchwert, die in diesem Zeitraum kontinuierlich zunahm.

5. Fazit UK 2024 und Ausblick UK flexible Arbeitsformen

Nach erfolgreichem Abschluss aller Massnahmen des UK 2024 für die zivile Bundesverwaltung zeigt sich ein deutlicher Nutzen in den Dimensionen Wirtschaftlichkeit, Ökologie und Gesellschaft.

Wirtschaftlich betrachtet haben die Massnahmen zu einer spürbaren Reduktion der Unterbringungs- und Betriebskosten im UK-Portfolio geführt: Die Flächen wurden effizienter genutzt und Mietaufwendungen sowie Nebenkosten konnten nachhaltig gesenkt werden. Die Einführung standardisierter Flächenkennwerte und modularer Raumkonzepte hat Planungsprozesse beschleunigt und Umzugsaufwände minimiert, wodurch Investitionen zielgerichteter und mit geringerem Risiko getätigt werden konnten. Durch die Nutzung von Synergien und die Konsolidierung von Standorten entstanden Skaleneffekte, die die Gesamtkosten für Infrastruktur und Betrieb weiter verringerten. Insgesamt haben sich die Lebenszykluskosten von Liegenschaften besser prognostizieren und steuern lassen.

Ökologisch hat das Konzept zu messbaren Verbesserungen bei Energieverbrauch und Emissionen geführt. Energetische Sanierungen, optimierte Gebäudetechnik (Heiz-, Lüftungs- und Klimasysteme) reduzierten den Energiebedarf deutlich. Zusätzlich trugen Vorgaben zu nachhaltigen Materialien und Recyclingstrategien zu einer verbesserten Umweltbilanz bei.

Auf gesellschaftlicher Ebene verbesserten die Massnahmen die Arbeitsplatzangebote für die Mitarbeitenden erheblich. Moderne, ergonomische AP, kombinierte Zonen für Kollaboration und Rückzug sowie eine gesteigerte Innenraumqualität verbesserten Wohlbefinden und Produktivität. Flexible Arbeitsmodelle stärkten die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben, was sich positiv auf Mitarbeiterbindung und Zufriedenheit auswirkte. Durch transparente Kommunikations- und Beteiligungsprozesse während der Umsetzung wurde Akzeptanz geschaffen und Vertrauen gestärkt; regionale Effekte wurden durch gezielte Standortentscheidungen abgefedert.

Die Schlussbeurteilung nach Abschluss aller Massnahmen fällt eindeutig positiv aus: Das UK 2024 hat seine Ziele in den drei betrachteten Dimensionen erreicht und teilweise übertroffen. Es hat nicht nur zu spürbaren Einsparungen und ökologischen Verbesserungen geführt, sondern auch die soziale Qualität der Arbeitsumgebung nachhaltig gesteigert. Durch die kombinierte Wirkung von technischen Modernisierungen, organisatorischer Neuausrichtung und partizipativer Umsetzung wurde eine zukunftsfähige, resiliente und verantwortungsbewusste Infrastruktur geschaffen, die die Leistungsfähigkeit der zivilen Bundesverwaltung stärkt und langfristig trägt.

Der Abschluss des UK per Ende 2024 ist gleichzeitig auch der Start der Umsetzung des UK flexible Arbeitsformen. Dieses soll schweizweit umgesetzt werden und sieht weitere substanzielle Optimierung vor. Mit der flächensparenden Einführung von Desksharing in Kombination mit konsequenten hybriden Arbeitsmodellen, digitaler Kollaborationsinfrastruktur und zielgerichteten Standortsteuerungen sollen bis 2036 die Betriebskosten gesenkt sowie die Büroflächen pro Vollzeitstellen um rund 17 Prozent reduziert werden; dies verringert die Unterbringungskosten und die Treibhausgasemissionen.

Neben dem direkten Nutzen in Form geringerer Miet- und Betriebskosten ermöglicht das Konzept zusätzliche Flexibilität, um zukünftige Änderungen der Aufgaben aufzufangen. Entscheidend für den Erfolg sind eine abgestimmte Umsetzung mit klaren Kennzahlen, Einflussnahme der Führung beim begleitenden Change-Management sowie verbindliche Standards für das Bürokonzept und die Nachhaltigkeit, damit Einsparpotenziale das Wohlbefindens nicht negativ beeinflussen. Insgesamt bietet das Folgekonzept die Chance, die bereits erzielten wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Fortschritte zu verstetigen und die zivile Bundesverwaltung bis 2036 noch effizienter, nachhaltiger und resilienter aufzustellen.