



## Liegenschaftsstrategie 2010 – 2020+

### Ziele

Die öffentlichen Gebäude und Anlagen bilden einen grossen Teil des Gemeindevermögens. Die Gemeinde investiert viel in den regelmässigen Unterhalt und allfällig notwendige Erneuerungen. Deshalb ist es wichtig, dass der Gemeinderat und die Verwaltung für jedes Gebäude der Gemeinde Ziele und Prioritäten setzen und einen Bewirtschaftungsplan aufstellen, welcher auch in Zeiten knapper Finanzen umgesetzt wird. Damit bleibt der Wert der Liegenschaften erhalten, und es werden keine unerwartet grossen Sanierungsarbeiten erforderlich. Eine gute Bewirtschaftung der Gebäude und Anlagen beinhaltet alle Massnahmen, welche die Nutzung und den Betrieb von Gebäuden in technischer, ökologischer und wirtschaftlicher Hinsicht optimal ermöglichen. Die Gemeinde unterstellt bauliche Massnahmen seit 2010 ausdrücklich folgenden übergeordneten Leitsätzen:

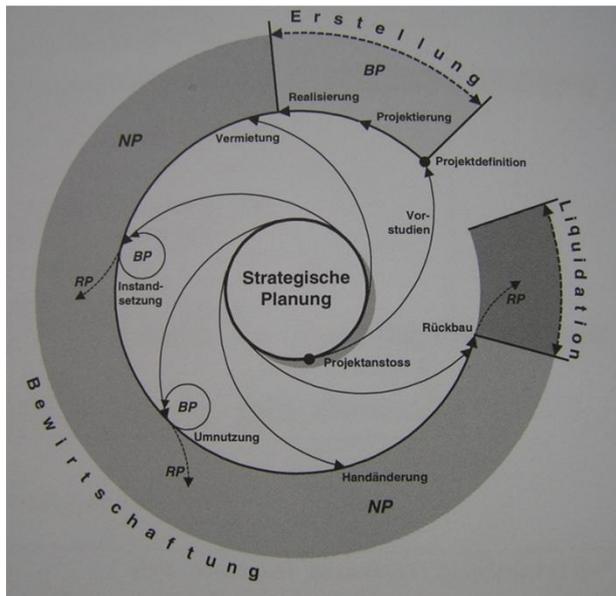
- Bei Neubauten und Sanierungen sollen die Vorgaben des Energieleitbildes und des damit verknüpften Energiekonzeptes erfüllt werden. Der Minergie-Standard inkl. kontrollierte Lüftung wird bei allen Neubauten umgesetzt; bei Sanierungen im Rahmen der Möglichkeiten.
- Wenn die Gemeinde Wohnraum bereitstellt, soll dieser einen guten Standard aufweisen. Ausgenommen sind speziell für einkommensschwache Personen vorgesehene Wohnungen oder eine Notwohnung.
- Bei Umbauten und Renovationen sollen die Erfordernisse des gesunden Bauens nach baubiologischen Kriterien berücksichtigt werden.
- Immobilien sollen nur gehalten werden, sofern sie dem öffentlichen Interesse dienen.

### Strategie

Diese Ziele münden in eine dreistufige Strategie:

- *Grundstrategie* hinsichtlich halten, Instandsetzung, Ersatz, Abbruch, Veräusserung (bei Zuordnung ins Finanzvermögen)
- Darauf abgestimmte langfristige *Investitionsplanung*. Damit werden langfristige, durchdachte Investitionen ausgelöst und Flickarbeiten vermieden. Die Investitionen müssen abgestimmt werden auf
  - die gesamte finanzielle Optik der Gemeinde innerhalb der Investitionsplanung
  - und die Ressourcen zur Umsetzung innerhalb der Verwaltung
- Auf Grundstrategie abgestimmte effiziente *Bewirtschaftung* (Unterhalt, Instandsetzung, Belassen). Effizient heisst maximaler Output bei minimalem Input.

Dabei wird der ganze Lebenszyklus eines Gebäudes von der Erstellung über den Betrieb bis zum Rückbau betrachtet. Kosten und Nutzen sollen in allen Lebensphasen optimal sein.



Legende:

BP: Bauprozess

NP: Nutzungsprozess

RP: Rückbauprozess

## Massnahmen / Schritte

Die oben genannten Ziele lassen sich mit folgenden Schritten erreichen:

- Überblick über Immobilienbestand
  - Datenblätter: Geschichte, Flächen, Finanzen (Werte)
  - Zustandserfassung (neuwertig, normale Abnutzung, übermässige Abnutzung). Diese wird mindestens jede Amtsperiode aktualisiert.
  - daraus Ableitung
    - Instandsetzungskosten
    - Unterhaltskosten
- Darauf basierend überprüfen Grundstrategie betr. halten, Instandsetzung, Ersatz, Verkauf, Abbruch etc.
- Bewirtschaftung Liegenschaften unter Maxime der Grundstrategie. Dazu braucht es:
  - Kostenkontrolle (Unterhalt, Energieverbrauch, Verbrauchsmaterial, Vandalismus etc.)
  - Energiebuchhaltung (Heizung, Elektrizität) in erster Priorität bei den Liegenschaften im Verwaltungsvermögen.
  - Flächenspiegel (Optimierung Belegung)

15.10.2010