

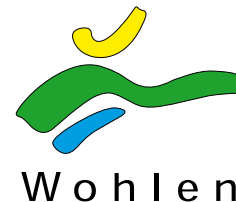
Departement Liegenschaften Land und Forstwirtschaft

3033 Wohlen Hauptstrasse 26

www.wohlen-be.ch liegenschaften@wohlen-be.ch

Telefon 031 828 81 67 Fax 031 828 81 39

Einwohnergemeinde



Grundsätze zur Immobilienstrategie

Überarbeitet und finalisiert z.H. des Gemeinderats
für den GR vom 24. April 2018

Eva Zanetti Ogniewicz, Departementsvorsteherin LLF

Erstfassung erstellt von Fachgruppe DKL: Frühling 2016
Ursula Brunner, Urs Bircher, Patrick Vogel, Roland Kunz
GR-Aussprache zu dieser Erstfassung: Oktober 2016
Koordinationsprozesse intern bis Sommer 2017

Empfehlung zur Genehmigung durch die DKL: 1. Februar 2018

Genehmigt durch den Gemeinderat am 24. April 2018

Vorwort	Seite 2
1. Einleitung:	Seite 3
1.1 Auftrag des Gemeinderats	Seite 3
1.2 Bedeutung der Immobilien	Seite 3
1.3 Inhalte der Immobilienstrategie	Seite 3
1.4 Finanzielle Aspekte	Seite 3
1.5 Grundlagen	Seite 4
1.6 Umsetzung der Strategie	Seite 4
2. Strategische Grundsätze	Seite 4
2.1 Strategische Zielsetzung	Seite 4
2.2 Organisation	Seite 4
2.3 Gebäudeanalysen	Seite 5
2.4 Finanzen	Seite 5
2.5 Entwicklung und Planung	Seite 5
2.6 Bauliche Massnahmen	Seite 5
2.7 Ökologie	Seite 5
2.8 Betriebs- und Unterhaltskosten	Seite 5
2.9 Bestellprozess	Seite 6
2.10 Marktfähigkeit der Liegenschaften	Seite 6
2.11 Qualitätssicherung	Seite 6

Vorwort

der Departementsvorsteherin

Vorliegendes Dokument heisst neu „Grundsätze zur Immobilienstrategie“.

Basis dazu bilden die aktuell gültigen Normen und Standards, in direkten Bezug gesetzt zum Immobilienportfolio der Gemeinde Wohlen.

Anhand dieses Grundsatzpapiers wird das Bestreben des Departementes LLF aufgezeigt, die gemeindeeigenen Liegenschaften in Zukunft unter Bereitstellung der notwendigen finanziellen Mittel idealerweise auf Grundlage der derzeit gültigen Messinstrumente Stratus und GEAK zu bewirtschaften.

Ziel der Prozesse ist, nach Aufzeigen des theoretisch berechneten Finanzbedarfs, für jedes Objekt einzeln und in sinnvollem Bezug zueinander zu einer Entwicklungs- bzw. Objektstrategie zu finden.

Dieses Papier dient allen künftigen Diskussionen als verlässliche Richtschnur und ist aufgrund der einbezogenen Evaluationsinstrumente eine klare Handlungsempfehlung.

Die aufgrund der Messinstrumente errechneten Zahlen weisen auf einen theoretischen Durchschnittswert und Bedarf hin. Die „Grundsätze zur Immobilienstrategie“ können praxisbezogen innerhalb der konkreten politischen Dynamik und der die Departemente übergreifenden Prozesse nicht als Handlungsvorgabe pro Kalenderjahr verstanden werden. In Zukunft sind sie jedoch wertvolle hinweisende Basis der zu entwickelnden Objektstrategien, dies stets in koordiniertem Zusammenhang mit den finanzplanerischen Prozessen der Gemeinde.

Einleitung

1.1. Auftrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat hat das Departement Liegenschaften, Land- und Forstwirtschaft (Dep. LLF) beauftragt, eine Immobilienstrategie zu entwickeln. Grundlage dafür bilden zwei vom Gemeinderat genehmigte Arbeitsinstrumente zur Immobilienbewirtschaftung. Ein Ausschuss der Departementskommission Liegenschaften (DKL) hat das vorliegende Dokument erarbeitet und der Departementsleitung sowie dem Gemeinderat zur Genehmigung vorgelegt.

1.2. Bedeutung und Zuständigkeiten

- Die Gemeinde Wohlen benötigt entweder als Eigentümerin oder Mieterin Liegenschaften, um ihre gesetzlichen Aufgaben zu erfüllen. Das gemeindeeigene Portfolio besteht zu 80 Prozent aus Schulbauten. Die restlichen 16 Prozent sind Verwaltungsbauten. Nur 4 Prozent sind Bauten, welche dem Finanzvermögen zugeteilt und damit marktfähig sind.
- Das Dep. LLF fungiert als «Kompetenzzentrum Liegenschaften» der Gemeinde Wohlen. Es ist zuständig für alle Belange der gemeindeeigenen Hochbauten, der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke sowie für die Betreuung sämtlicher Grundstücke und die Wahrnehmung der Rechte, die im Grundbuch eingetragen sind. Delegationen sind möglich (Leistungsauftrag), sofern in anderen Departementen entsprechende bauliche Fachkompetenz vorhanden ist und Vorteile resultieren. Das Dep. LLF berät die Nutzenden in allen Belangen und erstellt bei Anträgen an den Gemeinderat entsprechende Mitberichte.

1.3. Inhalt der Immobilienstrategie / Abgrenzung

- Die Immobilienstrategie orientiert sich an den strategischen Eckwerten des Gemeinderats, welche als zentrale Aussagen im Gemeindecocpit (Gemeindestrategie) verankert sind. Sie bezweckt den Werterhalt der Hochbauten (Standardvorgaben) und beschreibt den langfristigen Umgang mit Liegenschaften. Die Immobilienstrategie enthält keine Vorgaben für den Erwerb oder den Verkauf von Grundstücken zur Abdeckung künftiger Bedürfnisse. Entsprechende Geschäfte müssen jedoch nach Möglichkeit im Einklang mit der Immobilienstrategie stehen.
- Nachfolgende Grundsätze sind als orientierende Handlungsempfehlungen zu verstehen. Sozusagen als Leitplanken einer idealen Bauwerkserhaltung. Nutzeransprüche sind nicht berücksichtigt.
- Jedes Objekt hat eine eigene mittelfristige Objektstrategie. Diese leitet sich von der Immobilienstrategie ab, basiert auf Planungsinstrumenten, wie GEAK und Stratus, und enthält Kostenprognosen über das Investitionsprogramm hinaus. Diese Objektstrategien unterliegen einer rollenden Planung, welche sich nach den sich zeitlich wandelnden baulichen oder nutzerseitigen Entwicklungen ausrichten.

1.4. Finanzielle Aspekte

- Die Immobilien stellen einen beachtlichen Vermögenswert der Gemeinde dar. Ihr Versicherungswert betrug 2012 rund 107 Mio. Franken. Dieser Wert dient als Berechnungsbasis des jährlichen Unterhaltsbedarfs.
- Immobilien werden aus Kostengründen idealerweise kontinuierlich unterhalten. Wirtschaftlicher und nachhaltiger Gebäudeunterhalt bedeutet Substanzerhalt auf gutem Niveau. Bauschäden sind zu vermeiden. Der anzustrebende Zustandswert ist objektspezifisch festzulegen. Die nötigen Massnahmen rechtzeitig umzusetzen.
- Für werterhaltende Massnahmen besteht ein jährlicher durchschnittlicher Unterhaltsbedarf. Berechnet wird dieser mit dem Planungsinstrument «Stratus» (aktuell rund 3%) (s. Kap. 1.5).
- Die Anpassungen an aktuelle Normen begründen sich insbesondere durch strengere Vorschriften betreffend Dämmwerte, Erdbebensicherheit, Haustechnikanlagen und allgemeine Sicherheitsauflagen. Dieser Wert ist projektabhängig und nur ungenau zu prognostizieren.
- In der Kostenprognose nicht enthalten sind der Ersatz von Abbruchobjekten, der Umgebungsunterhalt und der künftige nutzerseitige Bedarf (Wertvermehrung).

1.5. Grundlagen

Die vorliegende Immobilienstrategie stützt sich auf folgende gesetzliche Grundlagen und fachliche Normen:

- Kanton: Baugesetz, Bauverordnung, diverse kantonale Vorschriften
- Gemeinde: Gemeindegesezt, Gemeindeverordnung, Gemeindeverfassung, Organisationsverordnung, Reglemente, Verordnungen, Gemeinderatsbeschlüsse etc.
- Normen SIA (Regeln der Baukunde), bfu (Unfallverhütung), KBOB (Submissionen), Minergie/ecobau (Energiesstandard), hindernisfreies Bauen etc.

Planungsinstrumente:

- Stratus Zustandsanalyse inkl. Investitionszeitpunkte über 25 Jahre, nur Werterhalt
- GEAK Gebäudeenergienachweise der Kantone inkl. Massnahmenplanung mit Planungshorizont über 20 Jahre

1.6. Umsetzung der Strategie

Die Immobilienstrategie besteht aus drei hierarchisch abhängigen Strategieebenen:

- **Ebene 1; Grundsätze zur Immobilienstrategie:** vorliegendes Papier definiert die Grundsätze zur Entwicklung der Objektstrategie (Prozesse und Baustandards) und deklariert u. a. die theoretischen Unterhaltskosten der nächsten 25 Jahre auf Basis von Stratus und GEAK.
- **Ebene 2; Objektstrategie:** definiert, wie und mit welchem Standard die einzelnen Objekte weiterentwickelt werden. **Nutzungsstrategie:** definiert in Zusammenarbeit mit den betroffenen Departementen den künftigen Nutzen inkl. approximativen Finanzbedarf der einzelnen Objekte sowie die jeweiligen Zuständigkeiten und Kompetenzen innerhalb der Verwaltung.
- **Ebene 3; Investitionsstrategie:** beinhaltet die organisatorischen und baulichen Massnahmen über den definierten Zeithorizont und bildet diese im Investitionsprogramm (IP) ab.

2. Strategische Grundsätze

1. Strategische Zielsetzung

Die Gemeinde Wohlen sichert den Wert ihrer Immobilien langfristig. Sie bewirtschaftet diese professionell, nachhaltig und im Interesse der vorgesehenen Nutzung. Künftige Bedürfnisse werden frühzeitig erfasst und bei baulichen Eingriffen, sofern wirtschaftlich und ökologisch vertretbar, berücksichtigt.

2. Organisation

Das Dep. LLF und die ihr unterstellte Liegenschaftsabteilung bilden das Immobilienkompetenzzentrum der Gemeinde. Dieses Kompetenzzentrum...

- hat den Überblick über alle gemeindeeigenen Hochbauten und Grundstücke (exkl. Verkehrsflächen) sowie über alle damit verbundenen Rechte und Lasten.
- ist zuständig für alle baulichen Belange, bewilligungspflichtigen Umnutzungen und Veränderungen am Bauwerk.
- koordiniert unter den nutzungsvertretenden Departementen die liegenschaftsbezogenen Belange – entsprechend der Organisationsverordnung der Gemeinde Wohlen (Ovo).
- überprüft rollend die Nutzungs- und Objektstrategie

Mit den Nutzenden der Liegenschaften wird schriftlich vereinbart, welche Zuständigkeiten und Kompetenzen delegiert werden. Liegt bei den Nutzenden die erforderliche bauliche Fachkompetenz vor, kann die vollständige Betreuung von Liegenschaften delegiert werden.

Für bauliche Vorhaben wird eine Projektleitung bestimmt (sofern nicht entsprechende generelle Aufgabenzuweisungen bestehen). Bei Grossprojekten empfiehlt sich die Bildung einer Spezialkommission mit Aufgaben- und Kompetenzbeschreibung.

3. Gebäudeanalysen

Für jedes Objekt wird eine Objektstrategie erstellt, welche die zu erwartenden Investitions-, Deinvestitions- und/oder Werterhaltungsbedürfnisse beschreibt. Die Planungsinstrumente (s. Kap. 1.5) sind bei den grösseren Gebäuden der Gemeinde einzusetzen. Sie werden laufend weiterentwickelt und dienen als Richtgrösse der Langfristplanung.

4. Finanzen

- Eine erfolgreiche Immobilienstrategie setzt eine verlässliche Finanzplanung voraus. Um den Werterhalt der Immobilien sicherzustellen, sind die Empfehlungen der Planungsinstrumente möglichst zu erfüllen. (s. Kap. 1.4).
- Umzusetzende Nutzerbedürfnisse und deren Entwicklungen sind optimal darauf auszurichten und grössere Projekte zu bündeln. Durch eine frühzeitige Koordination mit allen involvierten Stellen lassen sich die nötigen Ressourcen der Gemeinde zeitgerecht organisieren.
- Die Dritten gestattete Nutzung von Immobilien der Gemeinde erfolgt zu Marktbedingungen und ist regelmässig vertraglich zu regeln. Für die Vermietung von Turnhallen und Gemeinschaftszentren bestehen Tarife und Reglemente.

5. Entwicklung und Planung

- Das Dep. LLF ist frühzeitig in alle Planungsprozesse einzubeziehen. Der Planungshorizont für die Objektstrategie beträgt in der Regel etwa 5 Jahre und wird laufend aktualisiert (bauliche und betriebliche Änderungen nachführen).
- Synergien in Form von Kombiprojekten sind zu nutzen, Substanzvernichtungen aufgrund von Fehlplanungen zu vermeiden.

6. Bauliche Massnahmen

- Sämtliche baulichen Arbeiten erfolgen im Rahmen der Gesetze und Planungsgrundlagen. Der Werterhalt der Gebäude ist – mit Ausnahme von Abbruchobjekten – auf gutem Niveau zu halten. Gesetzliche Auflagen haben gegenüber baulichem Unterhalt der Gebäudehülle und der Hausinstallationen (Elektro, Heizung, Lüftung, Sanitär etc.) und diese wiederum gegenüber nicht betriebs- und nutzungsrelevanten Bauteilen Vorrang.
- Neubauten und Umbauten erfüllen, soweit möglich und wirtschaftlich vertretbar, den Grundsatz der Polyvalenz. Die Gebäude werden vorzugsweise nach dem Gebot der Systemtrennung erstellt: kurzlebige Bauteile werden losgelöst von langlebigen eingebaut.

7. Ökologie

- Energetische Massnahmen werden umgesetzt, wenn sie wirtschaftlich und ökologisch sinnvoll sind, wenn die Bauvorschriften dies verlangen oder wenn sie im Rahmen einer zustandsbedingten Gesamtanierung umgesetzt werden können. Energieverbrauch und CO₂-Ausstoss sind Entscheidungskriterien unter vielen.
- Die öffentlichen Gebäude werden durch erneuerbare Energie versorgt. Das Solarreglement gibt klare Vorgaben. Das Energiestadtlabel ist, soweit wirtschaftlich vertretbar und politisch erwünscht, zu sichern. Die Umsetzung ökologischer Optimierungen, welche die gesetzlichen Anforderungen übertreffen, ist im Einzelfall d.h. projektabhängig zu beurteilen.
- Baustoffe entsprechen den aktuellen Normen der ökologischen Baustoffkunde, schädigende bzw. schadstoffhaltige Baumaterialien sind zu beseitigen. Die Umgebungsgestaltung folgt ökologischen Grundsätzen.

8. Betriebs- und Unterhaltskosten

- Die Gebäude werden so konstruiert, dass möglichst wenig Unterhalts- bzw. Betriebsaufwand entsteht.
- Ein Unterhaltsstau und damit einhergehende Folgeschäden sind zu vermeiden.
- Die Gebäude sind regelmässig zu inspizieren. Die Risiken für Betriebsausfälle sind zu minimieren.

9. Bestellprozess

- Die Anmeldefrist für Nutzerbestellungen ist abhängig vom Projektumfang. Die Besteller begründen ihren Bedarf schriftlich. Die Bestellungen entsprechen den Grundsätzen der Immobilien- und der Objektstrategie.
- Der Antrag an den Gemeinderat wird im Namen des bestellenden Departements eingereicht. Das Dep. LLF verfasst dazu einen Mitbericht. Der Lead für bauliche Veränderungen liegt beim Dep. LLF. Es kann Aufgaben in Absprache ganz oder teilweise delegieren.
- Bei kurzfristigem Raumbedarf sind Möglichkeiten zur besseren Auslastung vorhandener Räumlichkeiten sowie Provisorien (mobile Lösungen) oder die zeitlich begrenzte Miete von Fremdliegenschaften zu prüfen.
- Die Ausschreibung der mehrjährigen Leistungen hat gemäss Vergaberecht regelmässig alle 4 - 6 Jahre zu erfolgen und berücksichtigt nebst den fachlichen, wirtschaftlichen auch die ökologischen Qualitäten des Anbieters.
- Eine Investition hat nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu erfolgen. Ein baulicher Eingriff in die Gebäudesubstanz muss auf die Lebenszyklen einer Immobilie und deren Bauteile abgestimmt sein. Gesunde Gebäudesubstanz ist dabei möglichst zu erhalten.

10. Marktfähigkeit der Liegenschaften im Finanzvermögen (veräusserbare Objekte)

- Die Objekte im Finanzvermögen werden marktfähig gehalten und erbringen die aktuell zu erwartenden Marktrenditen.
- Der Erwerb strategisch wichtiger sowie der Verkauf nicht genutzter Liegenschaften werden geprüft, entsprechende Opportunitäten (Handlungsempfehlungen) dem finanzkompetenten Organ zur Beschlussfassung unterbreitet.

11. Qualitätssicherung

- Sämtliche werterhaltenden und wertvermehrenden Massnahmen werden im Sinne von nutzbaren Synergien zeitlich und inhaltlich koordiniert.
- Zielerreichungsgrad und Prozesse werden zwecks Qualitätssicherung laufend überprüft. Wichtige Kennwerte betreffend die allgemeinen Betriebskosten und des baulichen Unterhalts sind jährlich zu beurteilen und laufend zu optimieren.
- Vorliegende „Grundsätze der Immobilienstrategie“ richten sich nach der aktuellen Gemeindestrategie/Cockpit und sollen die nachhaltige Langfristplanung sicherstellen. Dies bedingt jedoch verlässliche Vorgaben (Finanzplanung, Richtraumprogramm, Ortsentwicklungen) für Weichenstellungen zum richtigen Zeitpunkt.