



## Liegenschaftsstrategie der Gemeinde Wollerau (März 2020)

### 1 Vision / Leitbild

#### 1.1 Allgemein

Das Leitbild für die Liegenschaftsstrategie ist auf einen langfristigen Zeithorizont von mindestens zehn Jahren ausgelegt. Die Gemeinde Wollerau bewirtschaftet ihren Liegenschaftsbestand aktiv. Die betriebsnotwendigen und strategisch bedeutenden Liegenschaften werden in ihrer Bausubstanz durch eine gezielte Instandhaltungs- und Instandsetzungsstrategie über den ganzen Lebenszyklus erhalten. Die Liegenschaften werden zukunftsgerichtet, nachhaltig, effizient und wirtschaftlich betrieben. Die Liegenschaftsstrategie ist eine Strategie des Gemeinderates.

#### 1.2 Nachhaltigkeit

Der kommunale Verbrauch an nicht erneuerbaren Ressourcen soll sich an den Zielen des Energieverbrauchsmodells der 2000-Watt-Gesellschaft bzw. dem Energiestadtlabel orientieren. Die Ausrichtung der öffentlichen Bauten und Anlagen zielt mindestens auf Erreichung des **Minergie-Standards**. Dabei sind die Kosten/Nutzen-Aspekte zu berücksichtigen.

### 2 Liegenschaftsstrategie (Gesamtportfolio)

#### 2.1 Zweck

Der Zweck ist die Sicherstellung eines nutzungsgerechten, nachhaltigen Liegenschaftsbestandes für die Gemeinde Wollerau.

#### 2.2 Ziel

Das Ziel sind angemessene, bedarfsgerechte und gut betreute Liegenschaften für eine zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde bei zufriedenen Nutzerinnen und Nutzern und langfristig optimalem Mitteleinsatz.

#### 2.3 Strategie

Die Liegenschaften sind für den Dienstleistungsauftrag der Gemeinde eine wichtige Ressource. Die Gemeinde betreibt deshalb ein aktives, umfassendes, ganzheitliches und ergebnisorientiertes Liegenschaftsmanagement (Public Real Estate Management = PREM). Es geht dabei darum:

- am richtigen Ort (Objekt)
- die richtigen Massnahmen (Bau / Unterhalt / Bewirtschaftung / Betrieb)
- richtig zu tun (Prozesse / Ressourcen).

PREM heisst für die Gemeinde Wollerau:

- Unter **aktiv** verstehen wir:

Wir kennen unser Liegenschaftsportfolio genau. Wir warten nicht, bis ein Bedarf gemeldet wird, sondern gehen Instandhaltung, Instandsetzungen und Investitionen proaktiv, koordiniert und zielgerichtet an.



- Unter **umfassend und ganzheitlich** verstehen wir:

Wir machen unsere Liegenschaften fit für die Zukunft, indem wir sie energetisch, betrieblich und funktional auf heutige und kommende Erfordernisse hin nachhaltig entwickeln. Nutzerinnen-/Nutzerbedürfnisse werden dabei mit der Liegenschaftsstrategie abgeglichen. Instandsetzungen und Investitionen binden wir in logische und werthaltige Massnahmenpakete ein. Die Zuteilung der Mittel auf die einzelnen Liegenschaften erfolgt dabei verantwortungsbewusst und einer übergeordneten Strategie verpflichtet. Die Zuteilung der Mittel wird durch das Portfoliomanagement gesteuert.

- Unter **ergebnisorientiert** verstehen wir:

Wir setzen unsere Ressourcen haushälterisch ein. Wir streben bei allen Baumassnahmen ein Optimum an Funktionalitäts-, und Ökologiegewinn an, sowie eine Steigerung von Nutzen und Baukultur. Dies unter möglichst objektivem Abwägen der Kosten / Nutzen- Verhältnisse. Ergebnisorientiert beinhaltet somit sowohl ökonomischen wie auch ideellen Nutzen.

- Unter **Portfoliomanagement** verstehen wir:

Wir erstellen, betreiben und unterhalten unsere Liegenschaften verantwortungsbewusst. Entscheide basieren auf Fakten und erhärteten Grundlagen. Aus den Grundlagen werden möglichst objektive Prognosen und Risikoabwägungen erstellt. Wir stellen unsere Fachkompetenz der Gemeinde und der Bevölkerung zur Verfügung. Im Interesse der stetigen Verbesserung unserer Arbeit integrieren wir das Prinzip der kontinuierlichen Rückmeldung und Verbesserung unserer Prozesse (Qualitätsmanagement).

- Unter **vorausschauend und strategisch** verstehen wir:

Wir überprüfen kontinuierlich die Nutzungen unserer gemeindeeigenen Liegenschaften, erarbeiten vorausschauende Grundlagen für anschliessende strategische Entscheide. Dabei werden die Nutzer- und Liegenschaftsstrategien miteinbezogen. Dazu gehören unter anderem:

- Einfordern der verschiedenen Nutzerbedürfnisse (intern) und jene der Bevölkerung (Vereine);
- Überprüfung der Auslastung bzw. Ausnützung durch gemeindeeigene Nutzungen und / oder jene der Bevölkerung (Vereine);
- Prüfung des Erwerbs von Liegenschaften in der Gemeinde Wollerau, die zum Verkauf stehen;
- Allfällig ist auch der Verkauf von gemeindeeigenen Liegenschaften zu überprüfen respektive in die strategischen Überlegungen mit einzubeziehen.

Auf der Grundlage dieser Vorgaben soll anhand folgender Zielpunkte nachhaltiges, verantwortungsvolles Handeln für die Gemeinde erreicht werden:

#### **Effektivität:**

- |                             |   |
|-----------------------------|---|
| - Für den definierten Zweck | Strategische Ausrichtung (Objekt und Teilportfolio) |
| - Am optimalen Ort          | Standort-/Nutzerstrategie                           |
| - Die optimale Immobilie    | Standards (Flächen, Materialien usw.)               |

#### **Effizienz:**

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| - Optimal entwickelt                | Portfoliomanagement                              |
| - Optimal geplant und erstellt      | Projektmanagement                                |
| - Optimal betrieben und unterhalten | Facility-Management (Gebäude und Liegenschaften) |
| - Mit den optimalen Strukturen      | Organisation, Prozesse, Kompetenzen              |
| - Und optimalem Mitteleinsatz       | Ressourcenplan (Finanzen, IT, Personal)          |



### 3 Umsetzung der Strategie

Eine gute Langfristplanung hilft letztlich auch der Finanzplanung.

Die Umsetzung der Strategie erfolgt mit nachfolgenden Handlungsschwerpunkten:

- Periodischer Abgleich des Gebäudeangebots mit den Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer und Feststellung des Bedarfsdeltas;
- Periodische Überprüfung und Optimierung des Nutzens der Liegenschaften;
- Ökonomischer Mitteleinsatz;
- Vorausschauende, langfristige und aktive Planung des Bedarfs unter stetigem Einbezug der vorhandenen Bausubstanz (Zustand, Räume, Flächen) und den Anforderungen der Nutzerinnen und Nutzer;
- Zusammenfassung von Instandsetzungsmassnahmen in bautechnisch logische und werthaltige Pakete;
- Abstimmung von Um-, An- und Ergänzungsbauten möglichst auf die Fälligkeit von Instandsetzungs-Massnahmen;
- Für jede Liegenschaft wird eine Standort-/Nutzerinnen- bzw. Nutzerstrategie festgelegt;
- Für jede Liegenschaft wird ein allfälliges Bedarfsdelta ermittelt;
- Jeder Liegenschaft wird eine Objektstrategie zugewiesen;
- Die Zuständigen setzen die Strategie in ihren Rollen möglichst konsequent um;
- Die Priorisierung der Baumassnahmen erfolgt nach definierten Vorgaben. Dazu gehören ein Wertungsmassstab Zustands- zu Neuwert sowie eine Standort-/Nutzerstrategie pro Liegenschaft. Die Gewichtung der Anliegen aus Sicht der Nutzerinnen und Nutzer bzw. aus bautechnischer Sicht (Instandsetzungs-Bedarf) erfolgt dabei in einem gemeinsamen Prozess der Interessenabwägung.

Schema: Wertungsmassstab Z/N (Zustands- zu Neuwert):

IS- Bedarf: Gewichtung x%	Bedarf Nutzer: x%	Priorität
Hoch = $Z/N < 0.70$	Dringend < 2 Jahre	Prio 1
Mittel = $Z/N > 0.70$ bis 0.80	Mittel > 2 Jahre bis 5 Jahre	Prio 2
Tief = $Z/N > 0.80$	Langfristig > 5 Jahre	Prio 3



## 4 Exkurs zu Bestandsaufnahmen / Zustandsbericht: Definitionen

### 4.1 Jährlich abgeschlossener Zustandsbericht

Es wird zur Sicherstellung der «Gebäudegeschichte» jeweils Ende Juni (Stichtag 30.06.) eines Jahres ein Zustandsbericht abgeschlossen bzw. neu eröffnet. So wird ein Abgleich mit der Budgetplanung ermöglicht.

### 4.2 Vorlage

Die Vorlage ist so gestaltet, dass eine einheitliche Anwendung möglich ist. Für Plätze oder Anlagen neben den eigentlichen Gebäuden wird im aktuellen Zustandsbericht für diese «speziellen» Objekte ein separates Protokoll erstellt. Die Anleitung ist in jedem Zustandsbericht ersichtlich.

### 4.3 Bewertungskriterien

Die Bewertungskriterien werden wie folgt definiert:

Sofortmassnahme = Wichtig und Dringend

Kurzfristig = Für das nächste Budget-Jahr. Massnahmen sind im Zustandsbericht unter den kurzfristigen baulichen Massnahmen aufgeführt bzw. dokumentiert.

Mittelfristig = Zeitraum von 2 bis maximal 4 Jahren. Im Zustandsbericht sind unter den mittelfristigen baulichen Massnahmen immer jene ab 2 bis maximal 4 Jahren gemeint.

Langfristig = Länger als 5 Jahre. Wird nicht im Zustandsbericht abgehandelt, weil es gemäss PREM «strategisch / vorausschauend» zugeordnet ist.

Wollerau, März 2020