



Gesprächsrunde mit dem Gemeinderat

Gemeindliche Immobilienstrategie: Was läuft in den nächsten zehn Jahren?





Programm

1. Begrüssung (Renate Huwyler)
2. Immobilienstrategie, Prozess (Thomas Anderegg)
3. Ziel und Zweck Immobilienstrategie (Thomas Anderegg)
4. Umsetzung der Strategie (Thomas Anderegg)
5. Zustandsentwicklung Immobilienportfolio (Thomas Anderegg)
6. Objektstrategien (Thomas Anderegg)
7. Investitionsplan Immobilienportfolio (Renate Huwyler)
8. Investitionsszenario / Finanzstrategie (Renate Huwyler)
9. Fazit
10. Fragen, Diskussion, Abschluss



2. Immobilienstrategie, Prozess

Kennzahlen: Immobilienportfolio Verwaltungsvermögen / Finanzvermögen



Gemeinde

Neuwert GVZ: 140.0 Mio.
Anteil Finanzvermögen: 1.6 Mio.
Bauvolumen: 208'000 m³
Anteil Finanzvermögen: 1'300 m³



Anteil Schulen

108.0 Mio. (77 %)
153'000 m³ (74 %)



2. Immobilienstrategie, Prozess

Kennzahlen: Immobilienportfolio Verwaltungsvermögen / Finanzvermögen



Gemeinde



Anteil Schulen

Nutzflächen:

54'100 m²

40'500 m² (75 %)

*Fussballfelder
äquivalent*

ca. 11

ca. 8



2. Immobilienstrategie, Prozess

Kennzahlen: Immobilienportfolio Verwaltungsvermögen / Finanzvermögen



Gemeinde



Anteil Schulen

Betriebskosten (brutto)

6.0 Mio.

4.0 Mio. (67 %)

Ø letzte 3 Jahre

Baulicher/Betrieblicher Unterhalt

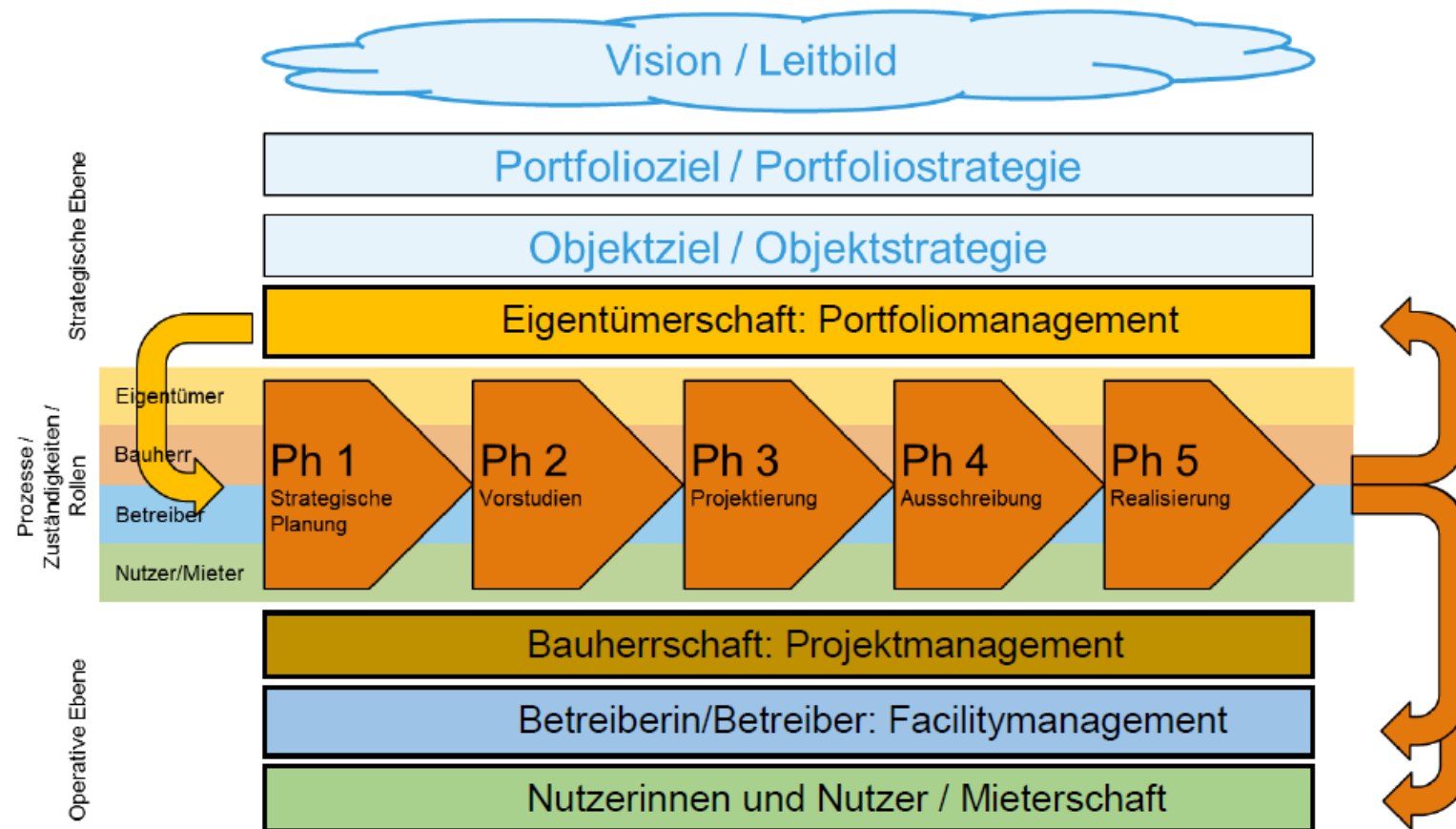
1.1 Mio.

0.7 Mio. (64 %)

Ø letzte 3 Jahre



2. Immobilienstrategie / Prozess





3. Ziel und Zweck Immobilienstrategie

Ziel

- Zukunftsfähige Entwicklung der Gemeinde
- Zufriedene Nutzerinnen und Nutzer
- Angemessene, bedarfsgerechte, gut betreute Immobilien
- Langfristig optimaler Mitteleinsatz

Zweck

- Sicherstellung nutzungsgerechter, nachhaltiger Immobilienbestand





3. Ziel und Zweck Immobilienstrategie

Strategie

- Immobilien-Ressource für kommunalen Dienstleistungsauftrag unentbehrlich
- Aktiv, umfassend, ganzheitlich, ergebnisorientiert

Es geht dabei darum:

- Richtiger Ort (Objekt)
- Abgestimmte Massnahmen (Bau, Betrieb, Unterhalt)
- Koordiniertes Handeln (Prozesse, Ressourcen)





4. Umsetzung der Strategie

- Umsetzung
- Vorausschauend, langfristig, aktiv
- Bedarfs- und nutzergerecht, bestehende Bausubstanz einbeziehend (Zustand, Räume, Flächen)
- Nutzerinteressen überprüfen, optimieren
- Um-, An- und Ergänzungsbauten mit Instandsetzungs-Massnahmen koordinieren
- Festsetzen Standort-/Nutzerstrategien
- Verifizieren Objektstrategien



4. Umsetzung der Strategie

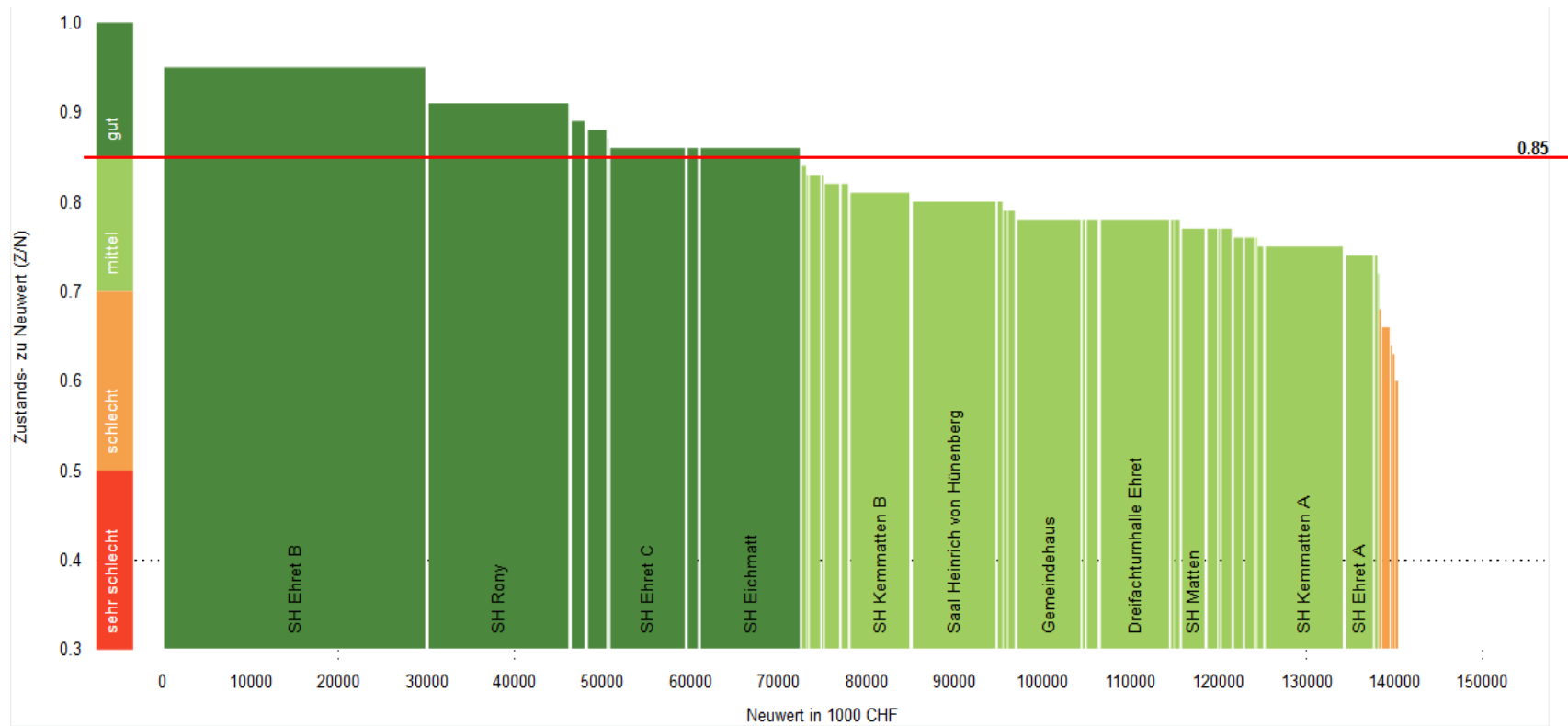
Schema Standort-/Nutzerstrategien

Nr.	Bezeichnung	Definition	Standort- / Nutzerstrategie	
			Nutzung am Standort	Bedeutung für Nutzer
a	bleiben langfristig	Langfristige Fortführung der heutigen Nutzung am bestehenden Standort	langfristig gesichert	Betrieb stärken
b	bleiben mittelfristig	Vorläufige Fortführung der heutigen Nutzung am bestehenden Standort	mittelfristig gesichert	Betriebsentwicklung abwarten
c	beobachten / halten	Heutige Nutzung am bestehenden Standort mittelfristig nicht gesichert	unsicher	Betriebsentwicklung abwarten
d	auflösen	Heutige Nutzung am bestehenden Standort wird kurzfristig aufgegeben	wird sicher aufgegeben	Betrieb aufgeben
e	unbekannt	Unbekannt ob heutige Nutzung am bestehenden Standort weitergeführt wird	unbekannt --> Klärungsbedarf	unbekannt --> Klärungsbedarf



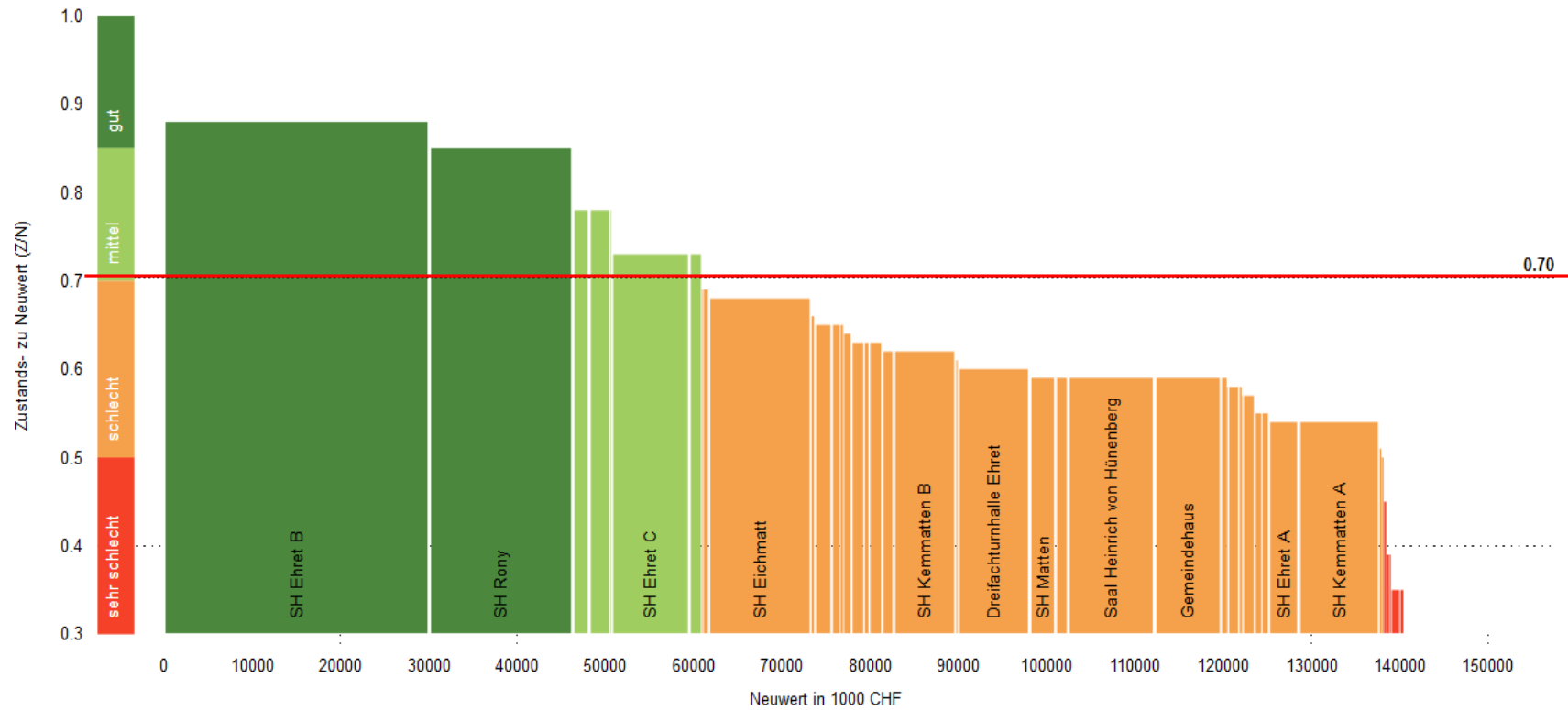
5. Zustandsentwicklung Immobilienportfolio

Ø Zustand 2019 (Z/N = 0.85)



5. Zustandsentwicklung Immobilienportfolio

Ø Zustand 2030 (ohne Investitionen in Instandsetzung)



6. Objekt-Strategie

Ersatz auf bestehendem oder neuem Grundstück

- Gemeindehaus (Projektierungskredit 2021/22)
- Asylunterkunft Bösch (Gemeinderats-Entscheid anstehend 2020)

Objektkennung_Objektname	Heizenergie	Standort-/ Nutzerstrategie	Erweiterungs- bedarf	Investitions- / Optimierungs- bedarf	Baulicher Zustand 2018 (Z/N-Wert)	Objekt- Strategie	Bemerkungen (die Objektstrategie wurde an der LT-Sitzung vom 5. Juni 2019 besprochen und für in Ordnung befunden)
0712a 00 00_Gemeindehaus	Grenzwert eingehalten	beobachten / halten	minimalster Bedarf	mittlerer Bedarf	0.79	Ersatz auf neuem Grundst.	Ersatzneubau auf Maihölzilwiese, GR-Entscheid anstehend 2026: Z/N-Wert 0.68 (gelb)
1108a 00 00_Asylunterkunft Bösch	Grenzwert eingehalten	bleiben langfristig	grosser Bedarf	grosser Bedarf	0.62	Ersatz auf best. Grundst.	Mai 2019: Suche nach alternativem Standort in Arbeit, GR-Entscheid anstehend Bedarf nach zusätzlichen Plätzen ausgewiesen



6. Objekt-Strategie

Abwarten / Halten

- Zweifamilienhaus mit Bäckereiladen, 2030 (Gemeinderats-Entscheid anstehend)
- Hauswartwohnung Ehret A (in Abhängigkeit Schulhaus Ehret A)

Objektkennung_Objektname	Standort-/ Nutzerstrategie Heizenergie	Erweiterungsbedarf	Investitions- / Optimierungsbedarf	Baulicher Zustand 2018 (Z/N-Wert)	Objekt-Strategie	Bemerkungen <small>(die Objektstrategie wurde an der LT-Sitzung vom 5. Juni 2019 besprochen und für in Ordnung befunden)</small>	
0191a 00 00_2-FH mit Bäckereiladen	Grenzwert eingehalten	bleiben mittelfristig	minimalster Bedarf	mittlerer Bedarf	0.78	Abwarten / Halten	Totalsanierung oder Rückbau nicht vor 2030 (Amortisation Investitionen) Not- und Sozialwohnung bei Rückbau sicherstellen
0125b 00 00_HW-Wohnung Ehret A	Grenzwert eingehalten	bleiben mittelfristig	minimalster Bedarf	mittlerer Bedarf	0.76	Abwarten / Halten	Mögliche Neunutzungen nach Nutzung als HW-Wohnung: Kiga, Naschu, Mittagstisch



6. Objekt-Strategien

Restliche Objekte: Strategie Fortführung

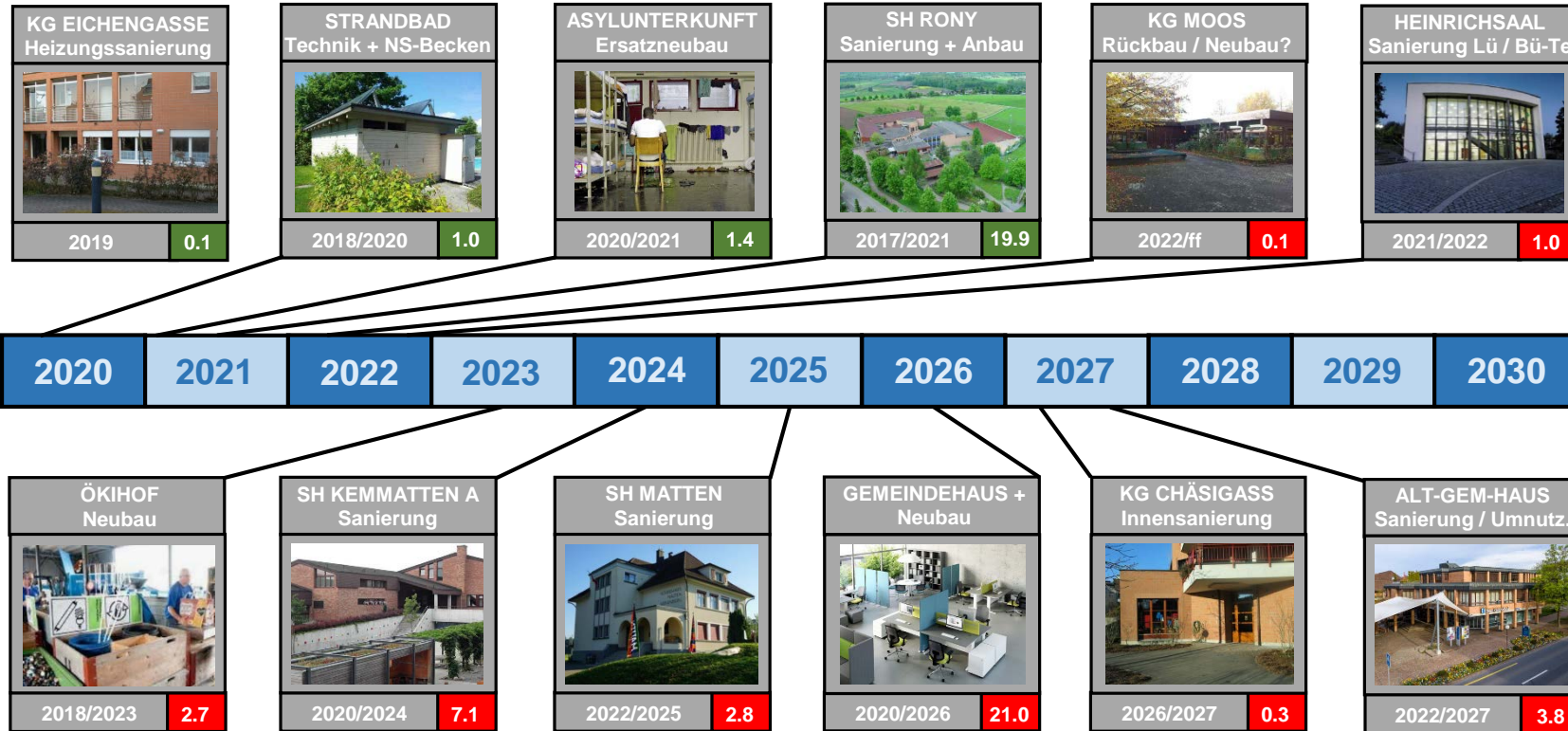
Objektkennung_Objektname	Heizenergie	Standort-/ Nutzerstrategie	Erweiterungs- bedarf	Investitions- / Optimierungs- bedarf	Baulicher Zustand 2018 (Z/N-Wert)	Objekt- Strategie	Bemerkungen (die Objektstrategie wurde an der LT-Sitzung vom 5. Juni 2019 besprochen und für in Ordnung befunden)
0125a 00 00_SH Ehret A	Grenzwert eingehalten	bleiben langfristig	minimalster Bedarf	geringer Bedarf	0.79	Fortführung	Im Inventar der Schützenswerten Objekte seit 2018 Heizenergie: Separate Messung Energieverbrauch ist in Bearbeitung
0485a 00 00_SH Ehret B	Zielwert eingehalten	bleiben langfristig	minimalster Bedarf	minimalster Bedarf	0.96	Fortführung	
1273a 00 00_SH Ehret C	Grenzwert eingehalten	bleiben langfristig	minimalster Bedarf	minimalster Bedarf	0.87	Fortführung	Heizenergie: Separate Messung Energieverbrauch ist in Bearbeitung
0925a 00 00_SH Rony	Zielwert eingehalten	bleiben langfristig	minimalster Bedarf	minimalster Bedarf	0.92	Fortführung	Total-IS und Anbau bis Sommer 2021 abgeschlossen
0175a 00 00_SH Matten	Grenzwert überschritten	bleiben langfristig	minimalster Bedarf	grosser Bedarf	0.78	Fortführung	Totalsanierung 2025 anstehend: Z/N-Wert 0.68 (gelb)
0309b 00 00_SH Kemmatten A	Zielwert eingehalten	bleiben langfristig	minimalster Bedarf	mittlerer Bedarf	0.76	Fortführung	Total-IS ab 2023 angezeigt, Z/N-Wert 0.68 (gelbe Ampel)
0309c 00 00_SH Kemmatten B	Grenzwert eingehalten	bleiben langfristig	minimalster Bedarf	minimalster Bedarf	0.82	Fortführung	Heizenergie: Separate Messung Energieverbrauch ist in Bearbeitung

Und weitere ...



7. Investitionsplan Immobilienportfolio

Zeitachse



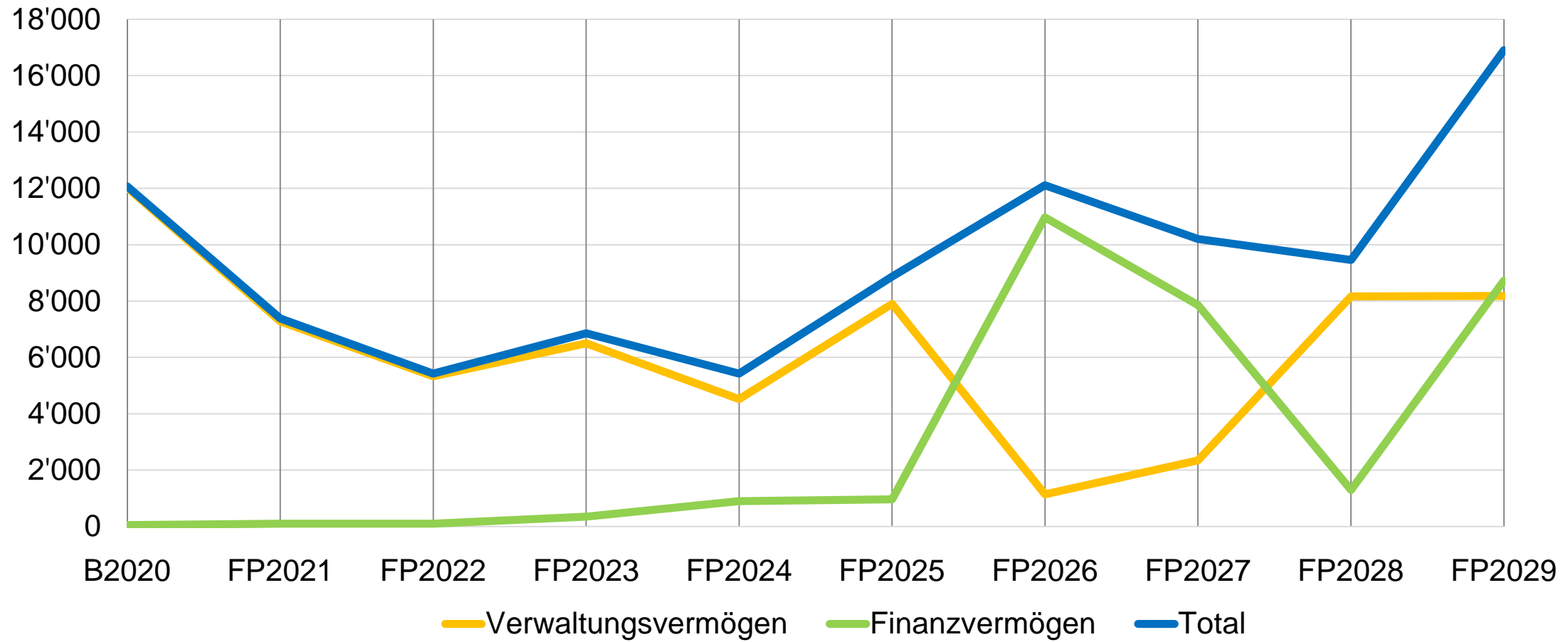
7. Investitionsplan Immobilienportfolio

Zeitachse

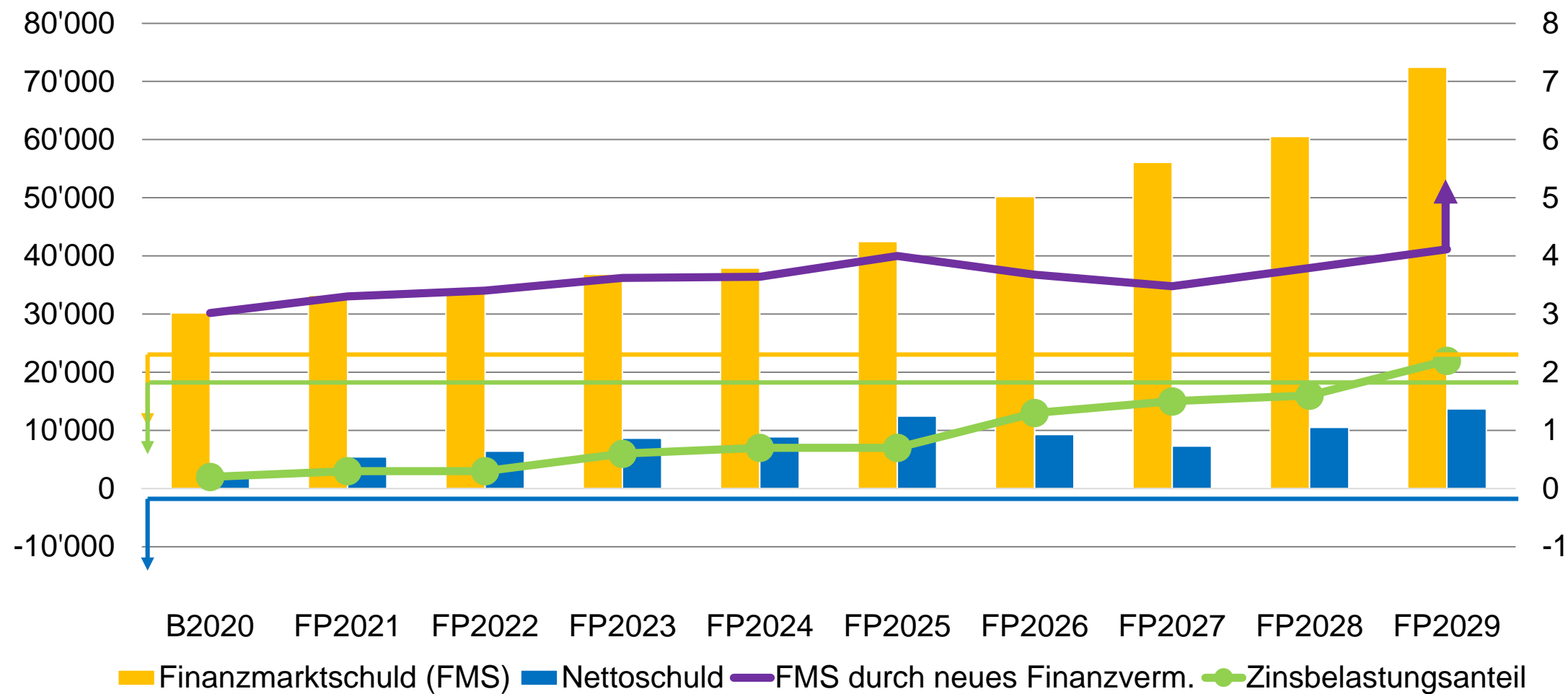




8. Investitionsszenario (in CHF 1'000)



8. Finanzstrategie der Gemeinde Hünenberg (in CHF 1'000)





9. Fazit

- Die Gemeinde betreibt ein aktives, umfassendes, ganzheitliches und ergebnisorientiertes Immobilienmanagement (Public Real Estate Management = PREM).
- Dem Gemeinderat steht mit dem «Cockpit Objekt-Strategien» ein zentrales Grundlagendokument zur Verfügung, um aktuelle und zukünftige Strategieentscheide im Bereich Immobilien treffen zu können.
- Die Immobilienstrategie ist regelmässig, jedoch mindestens alle vier Jahre, auf die aktuellen Gegebenheiten und Bedürfnisse zu prüfen und gegebenenfalls anzupassen.





9. Fazit

- Die Immobilienstrategie und der diesbezügliche Termin- und Finanzplan repräsentieren die zukünftig zu erwartenden Aufgaben und Investitionen an das kommunale Immobilienportfolio.
- Das kommunale Immobilienportfolio mit einem Gebäudeversicherungswert von derzeit CHF 140 Mio. stellt einen wesentlichen Vermögenswert in den Gemeindefinanzen dar.
- Diese Vermögenswerte gilt es, für zukünftige Generationen sicher zu stellen. Der durchschnittliche Z/N-Wert von 0.80 soll zu keiner Zeit unterschritten werden.





9. Fazit

- Die diesbezüglichen Herausforderungen waren und sind nach wie vor gross und mit der erforderlichen Weitsicht und adäquaten Handlungsweise auch lösbar.
- Die Zielgrössen der Finanzstrategie müssen beobachtet werden.
- Der Gemeinderat wird die anstehenden Entscheidungen treffen, damit die Vorgaben der Finanzstrategie eingehalten werden können.

