**Vorlage für Behördenanträge zu:**

**“Liegenschaftenstrategie, Unterhalts- und Investitionsplanung“**

**Antrag zur Erhebung des baulichen Zustands und Unterhaltsbedarfs**

**Ausgangslage**

Eine Studie der Universität St. Gallen zeigt auf, dass die Liegenschaftenverantwortlichen und zuständigen Behörden vieler Schweizergemeinden oftmals über mangelnde Kenntnisse betreffend des baulichen Zustands und des kurz- und insbesondere des längerfristigen Instandsetzungsbedarfs verfügen. So besteht grundsätzlich die Gefahr, dass der optimale Zeitpunkt für die Erneuerung bzw. Instandsetzung gewisser Bauteile verpasst wird. Einschlägige Analysen und Berechnungsmodelle haben gezeigt, dass in der Folge längerfristig mit mehr als 20 % Mehrkosten für verspätete, verfehlte Instandsetzungsmassnahmen zu rechnen ist.

Für eine längerfristige Strategieplanung und nachhaltige Bewirtschaftung des kommunalen Liegenschaftenportfolios fehlen der Verwaltung weitgehend die erforderlichen fundierten und umfassenden Kenntnisse über den baulichen Zustand der Liegenschaften und den langfristigen Unterhaltsbedarf zur Werterhaltung der Bausubstanz.

Dies macht eine systematische Erhebung des Bauzustands sowie die Ermittlung des langfristigen Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarfs dringend erforderlich. Diese Analysen und Auswertungen sind Voraussetzung zur Gewährleistung der mittel- bis langfristigen Werterhaltung sowie einer nachhaltigen Bewirtschaftung der Gebäude. Sie sind zudem unverzichtbar für die Priorisierung der im Finanzplan vorgesehenen Investitionen und zur Vermeidung von Fehlinvestitionen durch Koordination mit den wertvermehrenden Massnahmen wie Nutzungsanpassungen und energetische Verbesserungen. Somit sind sie ein unabdingbares Arbeitsinstrument für das Portfoliomanagement und das Tagesgeschäft im Bereich der Liegenschaftenbewirtschaftung und Finanzplanung.

**Massnahmen**

Als Grundlage für ein langfristiges Gesamtentwicklungskonzept, für die Investitions- und Budgetplanung und für die Abstimmung mi den übrigen Bedürfnissen ist der bauliche Zustand zu analysieren und der daraus resultierende Unterhaltsbedarf oder allfällige Unterhaltsstau zu ermitteln. Der Instandsetzungs- und Instandhaltungsbedarf zur Erhaltung der Bausubstanz und zur Aufrechterhaltung der Betriebs- und Nutzungstauglichkeit wird in einem 25-Jahresplan für die jeweiligen Liegenschaften aufgezeigt. Die Liste der zu prüfenden Liegenschaften ist dem Antrag beigelegt.

**Vorgehen und Leistungen für die Gebäudezustandserfassung und Unterhaltsplanung**

Der Verband Liegenschaften Schweiz (VLS) bietet den Gemeinden und seinen Mitgliedern über seine Geschäftsstelle Comunas GmbH Dienstleistungen für das Erfassen und Bewerten des baulichen Zustands und die Ermittlung des künftigen Unterhaltsbedarfs ihrer Liegenschaften an. Aufgrund von einheitlichen und vergleichbaren Bewertungen sämtlicher kommunalen Liegenschaften schweizweit können aussagekräftige Kennwerte erhoben, ermittelt und dadurch evidente Aussagen gemacht werden.

Die Gebäudeanalyse vor Ort und die Ermittlung der Unterhaltskosten erfolgt durch ein Team von Baufachleuten und Bauökonomen. Dabei kommen etablierte Kostenkalkulationsmethoden zum Einsatz. Die Erhebung des baulichen Zustands und des Unterhaltsbedarfs beinhaltet folgende Leistungen:

* Startsitzung; Auftragspräzisierung; Sichtung der Unterlagen.
* Koordination und Projektmanagement.
* Besichtigung und Dokumentation der Objekte: Beurteilung des Zustands nach Bauteilen.
* Benchmarking der Basisdaten (Erstellungskosten; Kostengliederung nach Bauteilen).
* Ermittlung des kurz-, mittel- und langfristigen Unterhaltsbedarfs. Es wird unterschieden zwischen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.
* Aufzeigen von relevanten Baumängeln, bzw. vorhandenem Unterhaltsstau.
* Aufarbeitung und Besprechung mit dem Auftraggeber. Diskussion und Festlegen der Strategieoptionen (Verkauf; Sanierung; Entwicklung)
* Abgabe der Ergebnisse in Berichtsform. Die Gebäudeanalyse wird pro Liegenschaft (inkl. Beschrieb und Fotodokumentation) einzeln ausgewiesen. Die Schlussresultate werden grafisch und tabellarisch aufgezeigt.

**Kosten und Vergabe**

Aufgrund einer Kostenschätzung des VLS vom XX.XX.XXXX wird für den Dienstleistungsauftrag gemäss den vorangehend genannten Leistungen ein Kredit von CHF XXXX für die kommunalen Liegenschaften beantragt.

Die Vergabe erfolgt zugunsten der Geschäftsstelle des Verbandes Liegenschaften Schweiz (Comunas GmbH) mit der Begründung:

* Der VLS nimmt gesamtschweizerisch einheitliche und vergleichbare Bewertungen kommunaler Liegenschaften vor.
* Der VLS verfügt über erwiesene Fachkompetenz und kann in Spezialfällen nach Bedarf Fachspezialisten empfehlen bzw. beiziehen und diese koordinieren.
* Ohne Erhebung des Bauzustands und des längerfristigen Unterhalts- und Investitionsbedarfs ist eine professionelle, koordinierte und nachhaltige Portfoliostrategie und -bewirtschaftung nicht möglich. Zudem besteht die Gefahr von Fehlinvestitionen und Wertverminderungen der Liegenschaften.

Auf Antrag des Liegenschaftenverwalters fasst der Gemeinderat folgenden

Beschluss:

1. Der Erhebung des baulichen Zustands und des längerfristigen Unterhalts- und Investitionsbedarfs der Liegenschaften der Gemeinde durch einen externen Dienstleister wird zugestimmt.
2. Für den Dienstleistungsauftrag mit der Erhebung des baulichen Zustands und des Unterhalts- und Investitionsbedarfs wird zulasten Kto. XXXX ein Kredit von CHF XXXX für die Gemeinde-Liegenschaften bewilligt.
3. Die Geschäftsstelle des Verbands Liegenschaften Schweiz (Comunas GmbH) wird mit der Erhebung des baulichen Zustands und des Unterhalts- und Investitionsbedarfs der Liegenschaften der Gemeinde gemäss Kostenschätzung vom XX.XX.XXXX beauftragt.
4. Evtl. Weiteres