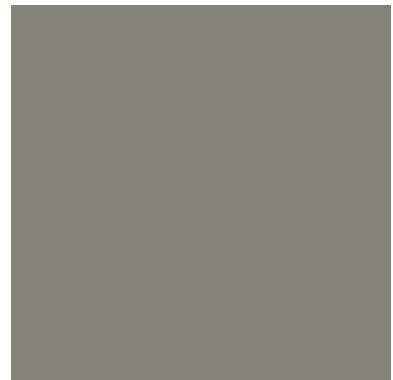
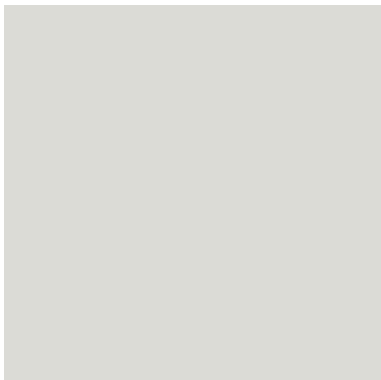




Immobilienstrategie

Einwohnergemeinde Grosswangen
2024 – 2028





Inhaltsverzeichnis

1	Leitbild	3
1.1	Allgemein	3
1.2	Nachhaltigkeit	3
1.3	Grundlage der Immobilienstrategie	3
2	Immobilienstrategie (Gesamtportfolio)	3
2.1	Zweck	3
2.2	Ziel	3
2.3	Strategie	4
2.4	Umsetzung der Strategie	5
2.5	Objektstrategien	6
2.6	Zuständigkeiten Gemeinderat	6
3	Objektstrategie	7



1 Leitbild

1.1 Allgemein

Das Leitbild für die Immobilienstrategie der Gemeinde Grosswangen zielt darauf ab, den Immobilienbestand langfristig zu erhalten und aktiv zu bewirtschaften. Dies beinhaltet eine gezielte Instandhaltungs- und Instandsetzungsstrategie, um die Bausubstanz der betriebsnotwendigen und strategisch bedeutenden Liegenschaften über den gesamten Lebenszyklus hinweg zu erhalten. Dabei wird grossen Wert auf eine zukunftsgerichtete, nachhaltige, effiziente und wirtschaftliche Betriebsführung der Liegenschaften gelegt.

1.2 Nachhaltigkeit

Die öffentlichen Bauten und Anlagen werden möglichst nachhaltig unterhalten und Instand gesetzt. Dabei sind die Kosten-/Nutzenaspekte zu berücksichtigen.

1.3 Grundlage der Immobilienstrategie

Die vorliegende Immobilienstrategie basiert auf einer Analyse der gemeindeeigenen Infrastruktur, die im Jahr 2022 von der Unternehmung Balser & Hofmann AG durchgeführt wurde. Die Ergebnisse dieser Analyse sind in der Software Stratus implementiert. Stratus bietet einen umfassenden Überblick über den Zustand der Infrastruktur und ermöglicht es dadurch, nachhaltig zu investieren.

2 Immobilienstrategie (Gesamtportfolio)

2.1 Zweck

Der Zweck der vorliegenden Immobilienstrategie ist einen Immobilienbestand zu gewährleisten, der den Bedürfnissen der Gemeinde Grosswangen entspricht und nachhaltig ist.

2.2 Ziel

Das Ziel ist, ein Immobilienportfolio zu haben, das den Bedürfnissen der Gemeinde Grosswangen entspricht und zukunftsfähig ist. Dabei wird eine optimale Nutzung der finanziellen Mittel angestrebt, um angemessene, bedarfsgerechte und gut betreute Immobilien zu gewährleisten. Dabei wird grossen Wert auf die Zufriedenheit der Nutzerinnen und Nutzer gelegt.



2.3 Strategie

Die Immobilien sind für den Dienstleistungsauftrag der Gemeinde eine wichtige Ressource. Die Gemeinde betreibt deshalb ein aktives, umfassendes, ganzheitliches und ergebnisorientiertes Immobilienmanagement. Es geht dabei darum:

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

Der Gemeinderat definiert die Strategie für die Gemeinde Grosswangen wie folgt:

- unter **aktiv** verstehen wir:

Wir sind mit unserem Immobilienportfolio bestens vertraut. Statt auf Bedarfsmeldungen zu warten, ergreifen wir proaktiv, koordiniert und zielgerichtet Massnahmen zur Instandhaltung, Instandsetzung und Investition.

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

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

- unter **ergebnisorientiert** verstehen wir:

Wir optimieren unsere Immobilien für die Zukunft, indem wir sie energetisch, betrieblich und funktional nachhaltig entwickeln, um den heutigen und zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden. Dabei gleichen wir die Bedürfnisse der Nutzerinnen und Nutzer mit unserer Immobilienstrategie ab. Instandsetzungen und Investitionen werden in sinnvolle und werthaltige Massnahmenpakete integriert. Die Verteilung der finanziellen Mittel auf die einzelnen Immobilien erfolgt verantwortungsbewusst und orientiert sich an einer übergeordneten Strategie. Das Portfoliomanagement steuert die Verteilung der Mittel.

- unter **Portfoliomanagement** verstehen wir:

Wir kümmern uns verantwortungsbewusst um die Erstellung, den Betrieb und die Instandhaltung unserer Immobilien. Unsere Entscheidungen basieren auf fundierten Fakten und soliden Grundlagen. Wir erstellen objektive Prognosen und bewerten Risiken, um kontinuierlich unsere Arbeit zu verbessern. Dabei integrieren wir das Prinzip der kontinuierlichen Rückmeldung, beispielsweise durch die Nutzung von Schadensformularen.



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

2.4 Umsetzung der Strategie

Die Umsetzung der Strategie erfolgt mit nachfolgenden Handlungsschwerpunkten:

- periodischer Abgleich des Gebäudeangebots
- periodische Überprüfung und Optimierung des Nutzens der Immobilien
- ökonomischer Mitteleinsatz
- vorausschauende, langfristige und aktive Planung des Bedarfs unter stetigem Einbezug der vorhandenen Bausubstanz
- Zusammenfassung von Instandsetzungsmassnahmen in bautechnisch logische und werthaltige Pakete
- Abstimmung von Um-/ An- und Ergänzungsbauten möglichst auf die Fälligkeit von Instandsetzungs-Massnahmen
- jeder Liegenschaft ist eine Objektstrategie angelegt, welche periodisch aktualisiert wird.
- Die Zuständigen setzen die Strategie in ihren Rollen möglichst konsequent um.
- Die Priorisierung der Baumassnahmen erfolgt gemäss nachfolgendem Schema: Planjahre werden gemäss Grundlage der Unterhaltsbedarfsanalyse von Stratus definiert, Budgetierungen erfolgen aufgrund von Richtofferten.

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



2.5 Objektstrategien

Jeder Immobilie wird eine der folgenden Objektstrategien aufgrund der Erfassung Stratus zugewiesen. Jede Objektstrategie beinhaltet eine entsprechende Unterhalts- und Investitionsstrategie.

Schema: Objektstrategie

Bezeichnung Objektstrategie	Beschreibung	Objektrating IST	Unterhaltsstrategie Liegenschaft			Investitionsstrategie		
			Unterhaltsstrategie Bestandsgebäude	Definition Wert STRATUS Bestandsgebäude		Wertvermehrung Bestand	Neuinvestition	Desinvestition Bestand
				IH Instandhaltung	IS Instandsetzung			
Fortführung	Fortführung der bestehenden Liegenschaft, IS, Renovation	A	IH / IS nach bautechnischer Logik und Erfordernis	100 %	100 %	nein	nein	nein
Optimierung Bestand	Strukturelle Optimierung der bestehenden Liegenschaft, Umbau	B	IH / IS nach bautechnischer Logik koordiniert mit Optimierung	100 %	60 %	ja	nein	nein
Erweiterung / Anbau	Aufbau, Anbau, Erweiterung der bestehenden Liegenschaft	C	IH / IS nach bautechnischer Logik koordiniert mit Erweiterung	100 %	60 %	ja	zum Teil	nein
Ersatz auf bestehendem Grundstück	Ersatzneubau auf gleicher Parzelle	D	auf Abbruch bewirtschaften. Sicherheit gewährleisten	60 %	0 %	nein	ja, Gebäude	nein
Ersatz auf neuem Grundstück	Ersatzneubau an neuem Ort	E	auf Abbruch bewirtschaften. Sicherheit gewährleisten	60 %	0 %	nein	ja, Ersatzland / Gebäude	ja
Abwarten / Halten	Liegenschaft mit min. Aufwand betriebsstauglich halten. "auf Zusehen" bewirtschaften	F	IS minimal	100 %	40 %	nein	nein	nein

Die Erarbeitung der Portfoliostrategie erfolgt auf Objektebene, da *eine* Portfoliostrategie nicht für alle unterschiedlichen Immobilien/Objekte gleichermaßen gültig sein kann. In diesem Sinne wird eine Objektstrategie für jede Immobilie bzw. jedes Objekt erarbeitet.

2.6 Zuständigkeiten Gemeinderat

Die langfristige Investitionsplanung liegt beim Gemeinderat. Die operative Umsetzung der Strategie erfolgt durch die leitenden Mitarbeitenden:

- Leiter Schulanlagen
- Leiter Werkhof
- Leiter Techn. Dienst Betagtenzentrum Linde

Der Unterhalt der Sportanlage Gutmoos wird durch den Fussballclub Grosswangen-Ettiswil in Zusammenarbeit mit dem Gemeinderat erledigt. Das Clubhaus ist Eigentum des Fussballclubs Grosswangen und Ettiswil und liegt in der alleinigen Zuständigkeit des Fussballclubs.



3 Objektstrategie

Die von der Unternehmung Basler & Hofmann AG analysierten und in der Software Stratus implementierten Immobilien/Objekte werden basierend auf den folgenden Unterkapiteln eingeteilt:

- 2.4 Umsetzung der Strategie
- 2.5 Objektstrategien

ID Stratus	Objektbezeichnung	Objektstrategie	Priorisierung
006	Spielplatz Kindergarten	A	3
005	Spielplatz Pirmin Kappeler	A	3
004	BZ Linde (Spielplatz und Zoo)	A	3
007	Rasenplatz, Kalofen	A	3
008	Hartplatz, Kalofen	A	3
010	Volleyplatz, Kalofen	A	3
406.0009 C	Veloständer, Schulhausstrasse	F	3
406.0301-1	Kindertreff, Dorfstrasse 1	A	3
406.0303-2	Zivilschutzanlage, Dorfstrasse 1	F	3
406.0503	Regenwasserbecken mit Installationsraum, Ei	A	3
406.0527	Verwaltungsgebäude mit Wohnungen	A C	3
406.0051	Feuerwehrgebäude, Hackergass 2	A	3
406.0325 A	Kalofen-Schulhaus, Kalofen	A B C	3
406.0325 B	Turnhalle (3-fach)	A	3
002	Sportanlage Gutmoos (Fussballplatz), Sonnheim 2	A	3
406.0526	BZ Linde (Alters- und Pflegeheim), Dorfstrasse 6e	A C	3
406.0325	Meili-Schulhaus mit -Halle	A	2
406.0149	Wohnhaus, Mooshof	F	2
406.0166	Busstationsgebäude, Roth	A	2
406.0053	Magazingebäude, Dorfstrasse	F	2
406.0307	Abdankungshalle und Friedhof	A	2
406.0403	Velounterstand, Dorfstrasse 1	A	2
406.0149 C	Gartenhaus, Mooshof	F	2
406.0009 B	Ökonomiegebäude, Schulhausstrasse	F	1
009	Laufbahn, Kalofen	A	1
406.0149 A	Scheune, Mooshof	F	1
406.0149 B	Schweinescheune, Mooshof	F	1