



GEMEINDE ROTHENBURG

Immobilienstrategie (2016 – 2024)

Dokumentenversion	1.3
Ausgabedatum	08.04.2020
Klassifikation	extern
Status	verabschiedet

Inhaltsverzeichnis

0. Einleitende Feststellung	4
1. Zusammenfassung	4
2. Zweck der Immobilienstrategie	5
2.1. Zweck	5
2.2. Verantwortlichkeit und Gültigkeit	5
3. Grundlagen	5
3.1. Entwicklung von Umfeld und Aufgaben	5
3.1.1. Makrostandort	5
3.1.2. Öffentliche Aufgaben (auf kommunaler Ebene)	6
3.1.3. Raumplanung	6
3.1.4. Prognose Bevölkerungswachstum	7
3.2. Vermögenswerte	7
3.3. Elemente der Immobilienstrategie	7
3.4. Abgrenzung	8
4. Bestand - Immobilienportfolio	8
4.1. Gesamtportfolio	8
4.2. Masterplanung Bildung/Kultur/Freizeit	9
5. Strategische Grundsätze und Zielsetzungen	10
5.1. Steuerung und Organisation	10
5.1.1. Portfoliomanagement	10
5.1.2. Baumanagement	11
5.1.3. Facility Management	11
5.1.4. Benchmarking	11
5.1.5. Controllingsystem	11
5.1.6. Datenmanagement	11
5.2. Immobilien-Bereitstellung	12
5.2.1. Strategische Grundstückkäufe	12
5.2.2. Flächenbedarfsermittlung	12
5.2.3. Lösungsstrategien	12
5.2.4. Investitionsplanung	12
5.2.5. Energiestandards	12
5.2.6. Besitzform	12
5.2.7. Finanzierungsform	13
5.2.8. Lage	13
5.2.9. Wirtschaftlichkeit / Marktfähigkeit	13

5.2.10.	Flexibilität	13
5.2.11.	Nachhaltigkeit / Ökologie.....	13
5.2.12.	Veräusserung	14
5.3.	Immobilien-Bewirtschaftung.....	14
5.3.1.	Mietpreispolitik / Nutzungsrendite	14
5.3.2.	Immobilienverwaltung	14
5.3.3.	Nutzungsentschädigung.....	14
5.3.4.	Immobilienbewirtschaftung: Eigenfertigungsgrad (Make or buy)	14
5.3.5.	Bewirtschaftungsstandards	15
5.3.6.	Bestandspflege.....	15
6.	Normstrategien	15
7.	Bedarf.....	15
7.1.	Flächenbedarf.....	15
7.2.	Werterhalt und qualitativer Bedarf.....	16
7.3.	Allgemeine Verwaltung	16
7.4.	Raumordnung.....	16
8.	Ziele der Strategieperiode.....	16
9.	Anträge / Beschluss	17

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1; Elemente der Immobilienstrategie	8
Abbildung 2; Kennzahlen Immobilienportfolio.....	9

Anhangverzeichnis

Anhang 1: Nomenklatur Immobilien vom 03. September 2016

0. Einleitende Feststellung

Die Immobilienstrategie wurde für die beiden Legislaturperioden 2016 – 2024 formuliert und vom Gemeinderat am 19. Oktober 2016 verabschiedet. Im Hinblick auf die zweite Legislaturperiode 2020 – 2024 wurden das Immobilienportfolio mit den Anhängen 4 und 5, die Objektstrategie (Anhang 3) und die daraus resultierenden Massnahmen gemäss Kapitel 9 überprüft und wenn notwendig angepasst. Unter Kapitel 4.1 wurde das Gesamtportfolio mit neuem Stand per 31. Dezember 2019 ergänzt. Die Ergänzungen/Änderungen sind in den Dokumenten rot markiert. An der Immobilienstrategie (schwarze Schrift) wurden keine Änderungen vorgenommen.

Die Immobilienstrategie wurde vorliegend ohne Rücksichtnahme auf die heutige Krisensituation COVID19 überprüft und angepasst. Die Auswirkungen der Krise sind noch nicht abschliessend absehbar. Je nachdem könnte diese sich auch auf die finanziellen, politischen und baulichen Prioritätensetzungen auswirken. Sollten entsprechende Folgen eintreten, würde die Arbeitsgruppe danzumal die nachfolgend aufgezeigten Massnahmen und Investitionen bei Bedarf nochmals proaktiv hinterfragen und dem Gemeinderat eine aktualisierte Fassung ausserhalb des ordentlich geplanten Ablaufes unterbreiten. Die Aussagen der vorliegenden Fassung der Immobilienstrategie und namentlich des finanziellen Teils der Massnahmenplanung (Ziff. 9.2) gelten also nur unter diesem Vorbehalt.

1. Zusammenfassung

Die Gemeinde Rothenburg betreibt und unterhält für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben ein umfangreiches Immobilienportfolio. Die Grundstücke und die Gebäude stellen für die Gemeinde einen hohen Wert sowie Kosten-Nutzen-Faktor dar. Die zukünftige Entwicklung und Erhaltung stehen im Vordergrund und erfordern einen systematischen Prozess.

Die Immobilienstrategie wurde für zwei Legislaturperioden 2016 – 2024 erstmalig erarbeitet. Nach der ersten Legislaturperiode erfolgt im Hinblick auf die Gemeinderatsklausur vom Frühjahr 2020 eine Überprüfung. Die Immobilienstrategie definiert innerhalb der drei Strategiebereiche „Steuerung und Organisation“, „Immobilien-Bereitstellung“ und „Immobilien-Bewirtschaftung“ die strategischen Handlungsfelder und Grundsätze. Daraus werden die entsprechenden Ziele abgeleitet und bilden die Basis für die weiteren Umsetzungsschritte auf der Ebene Objektstrategie und der Massnahmenplanung. Ein zielgerichtetes und effizientes Handeln wird ermöglicht.

Zusammenfassend sind für die Strategieperiode 2016 – 2024 folgende Ziele formuliert:

1. Die definierten Flächen bzw. Raumkapazitäten im Bereich der Bildung/Kultur/Freizeit werden gemäss Masterplan bereitgestellt.
2. Die laufenden und geplanten Neubau- und Sanierungsprojekte werden nachhaltig nach wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Kriterien umgesetzt.
3. Die Organisation für die Bereitstellung, Erhaltung und Bewirtschaftung der Immobilien wird überprüft und auf die künftigen Gegebenheiten und Anforderungen angepasst.
4. Die Realisierungsetappen der Ortsplanungsrevision im Bereich Wohnen werden umgesetzt. Die entsprechenden Landverkäufe der Einwohnergemeinde werden termingerecht getätigt.

2. Zweck der Immobilienstrategie

2.1. Zweck

Die Immobilienstrategie der Gemeinde Rothenburg orientiert sich an der langfristigen Entwicklung der Gemeinde und an den wirtschaftlichen sowie gesellschaftspolitischen Bedürfnissen. Sie dient dem Gemeinderat als Instrument für die politische Steuerung. Die strategischen Grundsätze für den Umgang mit den kommunalen Immobilien werden definiert, woraus sich die strategischen und operativen Ziele ableiten. Die Immobilienstrategie bildet eine wesentliche Grundlage für eine langfristige rollende Finanz- und Aufgabenplanung und sorgt für grundlegende Vorgaben im Immobilienmanagement. Damit wird ein vorausschauender und transparenter Managementprozess ermöglicht, welcher das Fundament für einen wirtschaftlichen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen bildet.

2.2. Verantwortlichkeit und Gültigkeit

Der Gemeinderat ist für die Definition und die periodische Überprüfung der Immobilienstrategie verantwortlich. Er definiert in Zusammenarbeit mit der Geschäftsleitung und dem Ressort Öffentliche Infrastruktur insbesondere die strategischen Grundsätze sowie die strategischen Ziele, und leitet daraus die operativen Ziele für die Ressorts ab. Die Umsetzung und das Controlling der strategischen und operativen Ziele werden durch die Ressorts wahrgenommen.

Die vorliegende Immobilienstrategie wurde gemäss Projektauftrag vom 27. Januar 2015 für die nächsten zwei Legislaturperioden (2016 – 2024) erstmalig erarbeitet und am 19. Oktober 2016 vom Gemeinderat verabschiedet. Nach der ersten Legislaturperiode erfolgt eine Überprüfung der Immobilienstrategie und allfällige Anpassungen werden vorgenommen. Vor Ablauf der zweiten Legislaturperiode wird die Immobilienstrategie für die nächsten 8 Jahre überarbeitet und durch den Gemeinderat neu verabschiedet.

3. Grundlagen

3.1. Entwicklung von Umfeld und Aufgaben

3.1.1. Makrostandort

Rothenburg ist eine attraktive Wohngemeinde in der äusseren Agglomeration zur Stadt Luzern. Die Verkehrserschliessung ist für den motorisierten Individualverkehr (MIV) sowie für den öffentlichen Verkehr grundsätzlich sehr gut. Mit dem Fahrplanwechsel 2016 musste im öffentlichen Verkehr jedoch ein Leistungsabbau hingenommen werden. Der Autobahnanschluss an die A2 führte insbesondere im Arbeitsgebiet zu einer Aufwertung des Standortes Rothenburg. Die beiden Kreisel (Wahligen und Hueben) zum A2-Anschluss weisen jedoch in den Abendspitzenstunden einen Kapazitätsengpass auf. In der Zonenplanung ist eine klare räumliche Abgrenzung zwischen Arbeitsgebiet und Wohngebiet gewährleistet. Die Gemeinde verfügt über eine klare und kompakte Raumplanung. Die öffentlichen Infrastrukturen sind zentral gelegen und für die Bevölkerung gut erreichbar.

Die Immobilienpreise liegen in Rothenburg im Vergleich zu anderen Luzerner Gemeinden im oberen Bereich. Günstiger Wohnraum ist nur sehr reduziert vorhanden. Im Jahre 2015 betrug die Leerwohnungsziffer gemäss LUSTAT 0.07%.

3.1.2. Öffentliche Aufgaben (auf kommunaler Ebene)

Die öffentlichen Aufgaben der Gemeinde sind vielfältig. Für die Erfüllung der Aufgaben sind Immobilien mit verschiedenen Objektarten notwendig. Die Objektarten gliedern sich in die vier Hauptgruppen Gebäude, Verkehrsbauten, Kunstbauten und Anlagen (vgl. Nomenklatur gemäss Anhang 1).

In Anlehnung an die funktionale Gliederung des harmonisierten Rechnungsmodells (HRM) werden die öffentlichen Aufgaben wie folgt gegliedert:

- Allgemeine Verwaltung
- Öffentliche Sicherheit
- Bildung
- Kultur und Freizeit
- Gesundheit
- Soziale Wohlfahrt
- Verkehr
- Umwelt und Raumordnung
- Volkswirtschaft
- Finanzen und Steuern

Im Kern werden sich die kommunalen Aufgaben voraussichtlich nur unwesentlich verändern. Durch die Veränderungen im gesellschaftspolitischen und kulturellen Umfeld sowie durch die zunehmende Bevölkerungsdichte dürften die Komplexität und die Kosten in Zukunft jedoch zunehmen. Der Betrieb, der Unterhalt und der Flächenbedarf der verschiedenen Objektarten (Gebäude, Verkehrsbauten, Kunstbauten und Anlagen) müssen auf die künftigen Bedürfnisse laufend überprüft und abgestimmt werden.

3.1.3. Raumplanung

Die letzte Revision der Ortsplanung im Bereich Wohnen wurde an der Gemeindeversammlung vom 26. Juni 2012 genehmigt. Die Bebauung der eingezonten Grundstücke ist in drei Etappen vorgesehen und soll bis ca. 2024 erfolgen.

Kantonale Richtplanung 2015

„Gestützt auf die Abstimmung vom 3. März 2013 ist das teilrevidierte eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) vom Bundesrat zusammen mit der Raumplanungsverordnung, dem Leitfaden Richtplanung sowie den technischen Richtlinien Bauzonen am 1. Mai 2014 in Kraft gesetzt worden. Das revidierte RPG zielt auf einen Stopp der Zersiedlung und einen haushälterischen Umgang mit dem Boden, die massvolle Festlegung von Bauzonen sowie kompakte Siedlungen ab. Dörfer und Städte sollen nach innen weiter entwickelt werden: beispielsweise durch verdichtetes Bauen, das Schliessen von Baulücken oder die Umnutzung von Brachen. Damit sollen der Verschleiss von Kulturland eingedämmt und hohe Kosten für die Erschliessung mit Strassen, Strom, Wasser und Abwasser vermieden werden. Zudem wird eine bessere Koordination von Vorhaben mit erheblichen Auswirkungen auf Raum und Umwelt (z.B. Einkaufszentren) verlangt“ (Quelle: https://rawi.lu.ch/themen/kant_richtplanung/Kantonale_Richtplanung_2015).

Mit dem neuen Raumplanungsgesetz dürften neue Einzonungen in der Gemeinde nur unter erschwerten Bedingungen möglich sein.

Nebst dem kantonalen Richtplan sieht auch das neue Planungs- und Baugesetz (PBG, in Kraft seit dem 01.01.2014) vor, dass die Gemeinden ihre Ortsplanung bis spätestens 2023 überarbeiten müssen.

3.1.4. Prognose Bevölkerungswachstum

Mit der letzten Revision der Ortsplanung im Bereich Wohnen wurde die Entwicklung aufgrund des aktuellen Zonenplans bis 2024 auf ca. 7'800 Einwohner/-innen prognostiziert (Einwohner per 30.06.2016 = 7'391).

Eine weitergehende Prognose des Bevölkerungswachstums ist zum heutigen Zeitpunkt nur schwer möglich. Diese ist von der weiteren Entwicklung abhängig. Dazu fehlt zum heutigen Zeitpunkt jedoch die weiterführende Vision.

3.2. Vermögenswerte

Für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben nutzt die Gemeinde verschiedene Objekte. Weitere bebaute und unbebaute Grundstücke befinden sich im Finanzvermögen.

Die Immobilienstrategie gilt für das gesamte Immobilienportfolio und umfasst sämtliche Objekte sowie bebaute und unbebaute Grundstücke, welche im Eigentum der Einwohnergemeinde sind oder über welche die Gemeinde ein beschränkt dingliches Recht ausübt. Die Grundstücke und Objekte bilden das Immobilienportfolio der Gemeinde Rothenburg und stellen einen hohen Wert bzw. einen wichtigen Kosten-Nutzen-Faktor dar. Diese Werte und Nutzungseinheiten sollen umfassend und mit Blick auf die künftige Entwicklung nachhaltig bewirtschaftet werden. In der Rechnungslegung wird grundsätzlich zwischen Finanz- und Verwaltungsvermögen unterschieden.

- Das *Verwaltungsvermögen* umfasst alle Liegenschaften, welche unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen und nicht veräussert werden können, ohne diese zu beeinträchtigen.
- Das *Finanzvermögen* sind jene Vermögenswerte, die nicht unmittelbar der Erfüllung öffentlicher Aufgaben dienen und die veräussert werden können, ohne diese zu beeinträchtigen. Sie werden in der Anlagebuchhaltung entsprechend gekennzeichnet.

Von der Immobilienstrategie ausgenommen sind die Objektarten Verkehrsbauten (z.B. Strassen, Wege, Kanalisation) und Kunstbauten (z.B. Brücken, Stützmauern).

Im Analysebericht vom 7. März 2016 wurde der Immobilienbestand erfasst und erörtert, welcher die Merkmale der Gemeinde sowie die Entwicklung von Umfeld und Aufgaben der Gemeinde aufzeigt.

3.3. Elemente der Immobilienstrategie

Der Gemeinderat definiert in Kapitel 5 die strategischen Handlungsfelder für die Entwicklung des Immobilienportfolios und legt die entsprechenden strategischen Grundsätze fest. Die strategischen Grundsätze bilden die Basis für die weiteren Umsetzungsschritte auf der Ebene Objektstrategie und der Massnahmenplanung und sichern ein zielgerichtetes und effizientes Handeln. Die Immobilienstrategie gliedert sich in folgende Elemente:

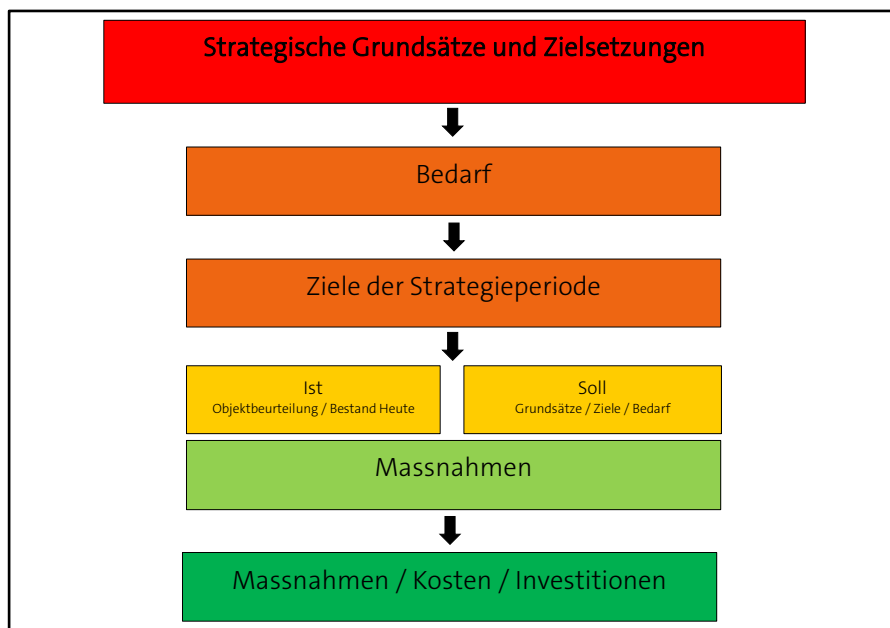


Abbildung 1; Elemente der Immobilienstrategie

3.4. Abgrenzung

Die vorliegende Immobilienstrategie befasst sich ausschliesslich mit den gemeindeeigenen Immobilien (Liegenschaften) und mit den Grundstücken und Objekten, über welche die Gemeinde ein beschränkt dingliches Recht ausübt.

Vorliegend nicht behandelt werden die Objektgruppen „2. Verkehrsbauten“ und „3. Kunstbauten“ gemäss Anhang. Von der Objektgruppe „4. Anlagen“ wird ausschliesslich die Objektgruppe „4.1 Sport- und Freizeitanlagen“ behandelt.

4. Bestand - Immobilienportfolio

4.1. Gesamtportfolio

Sämtliche Grundstücke wurden erfasst und zu einer Gesamtübersicht zusammengefasst (vgl. Anhang 4). Die wesentlichen Gebäude (ohne Kleinobjekte wie Personenunterstände, Velounterstände, Jauchesilo, etc.) wurden separat erfasst (vgl. Anhang 5). Aus den Auswertungen ergibt sich folgender Immobilienbestand:

	<u>Stand 2016</u>	<u>Stand 2019</u>
Anzahl Grundstücke	112 Grundstücke	106 Grundstücke
Grundstückfläche (Gesamtportfolio)	898'265 m ²	865'661m ²
Grundstückfläche im Baurecht oder Miteigentum	12'174 m ²	779 m ²
Gebäudebestand (inkl. Kleinobjekte ¹)	42 Gebäude	45 Gebäude
Geschossfläche (ohne Kleinobjekte)	34'198 m ²	37'094 m ²
GVL-Wert (Total 42 Gebäude)	74.029 Mio.	78.905 Mio.
Nettoertrag aus Verträgen	Fr. 267'750.00/Jahr	Fr. 252'510.00/Jahr

¹ Gebäude mit GVL-Wert wie Veloständer, Bus-Personenunterstände, Spycher Hermolingen, WC-Anlagen

Grundstückflächen nach Zonen:		
Öffentliche Zwecke	196'994 m ²	195'365 m ²
Strassen	135'665 m ²	137'567 m ²
Gleis	1'257 m ²	1'257 m ²
Landwirtschaftszone	359'182 m ²	359'182 m ²
Wald	99'666 m ²	99'666 m ²
Grünzone A/B	39'549 m ²	39'512 m ²
Fleckenzone	2'271 m ²	2'271 m ²
Fleckenerweiterungszone / Kernzone	2'019 m ²	2'019 m ²
2-geschossige Wohnzone	3'002 m ²	3'002 m ²
3-geschossige Wohnzone	0 m ²	838 m ²
Spezielle Wohnzone	55'136 m ²	20'829 m ²
Arbeitszone A/B/C	3'524 m ²	4'153 m ²

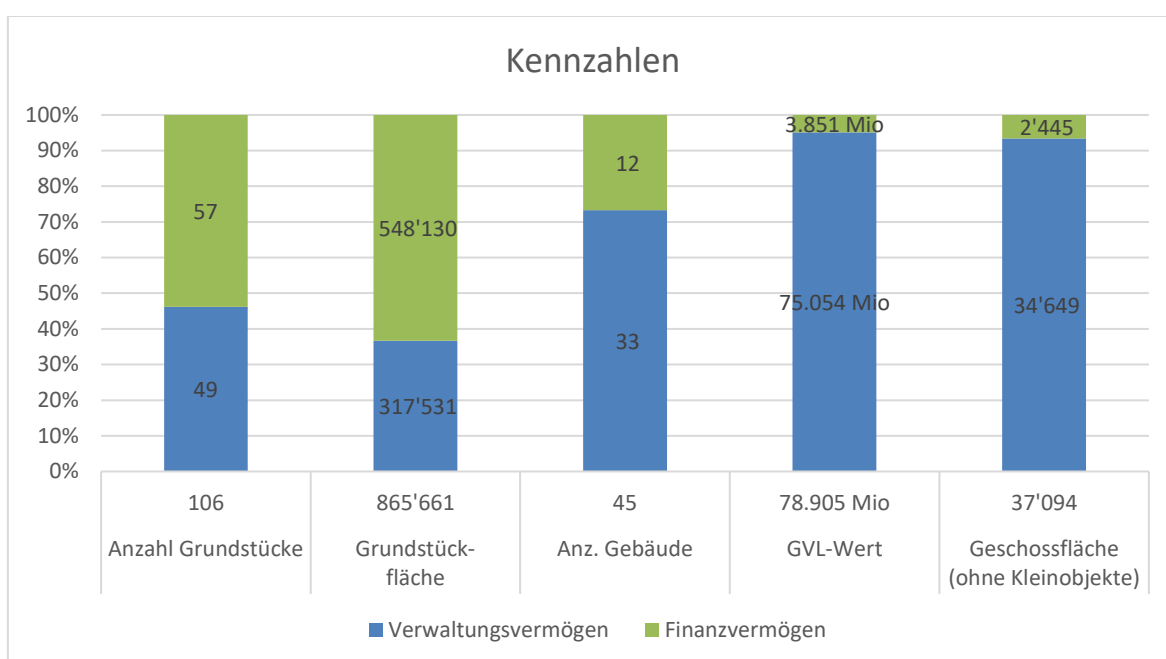


Abbildung 2; Kennzahlen Immobilienportfolio (die Abbildung bezieht sich auf die neuen Zahlen per 31.12.2019)

Die detaillierten Kennzahlen können aus der Immobilienportfolio-Übersicht gemäss Anhang 4 und 5 entnommen werden.

4.2. Masterplanung Bildung/Kultur/Freizeit

Aufgrund der verschiedenen Nutzerbedürfnissen hat der Gemeinderat im Jahre 2010 das Projekt Masterplanung Bildung/Kultur/Freizeit initiiert. Die Infrastrukturbedürfnisse im Bereich Bildung und Freizeit wurden in einem politisch-strategischen Gesamtprozess zukunftsgerecht aufeinander abgestimmt. Die Bedürfnisse wurden in einem breit abgestützten partizipativen Prozess evaluiert. Die Ergebnisse aus dem diesbezüglichen Bericht können wie folgt zusammengefasst werden:

- Es sind keine freien Kapazitäten bei den bestehenden Infrastrukturanlagen vorhanden.
- Der vorhandene Schulraum ist ausgeschöpft. Zusätzlicher Schulraum wird benötigt, dies auch aufgrund kantonaler Vorgaben (Integrierte Sekundarschule, Tagesstrukturen, 2-Jahreskindergarten, integrative Förderung).
- Die Schulräume sind den neuen Unterrichtsformen anzupassen.
- Die sieben Schulcontainer werden abgelöst.
- Es fehlen Probelokale für die Kulturvereine.
- Die regelmässigen Trainings der Sportvereine in der Chärnshalle fallen aufgrund anderweitiger Nutzung immer wieder aus oder müssen teilweise ausserhalb der Gemeinde stattfinden.

Folgende Massnahmen sind im Rahmen der Masterplanung vorgesehen:

- Neubau Sekundarschulhaus mit 3-Fach-Sporthalle
- Sanierung und Umnutzung Schulhaus Konstanz
- Zentralisierung der Kindergärten
- Umnutzung Kindergarten Lindauring

An der Urnenabstimmung vom 28. Februar 2016 wurde dem Sonderkredit für den Bau des neuen Sekundarschulhauses Lindau mit 3-fach Sporthalle zugestimmt. Die Baubewilligung wurde am 6. Juni 2016 erteilt.

5. Strategische Grundsätze und Zielsetzungen

Die strategischen Handlungsfelder und Grundsätze bilden die Basis der Immobilienstrategie. Innerhalb der nachfolgend aufgeführten drei Strategiebereiche werden die Handlungsfelder mit den strategischen Grundsätzen definiert und die entsprechenden Ziele abgeleitet.

- Steuerung und Organisation
- Immobilien-Bereitstellung
- Immobilien-Bewirtschaftung

Für die Umsetzung der drei Strategiebereiche sind im Grundsatz der Gemeinderat und/oder die Ressorts zuständig. Die einzelnen Grundsätze konkretisieren die Aufgaben, Verantwortungen und Kompetenzen. Leistungen können an Dritte ausgelagert werden, wenn es neben betrieblichen und wirtschaftlichen Aspekten auch aus sozialpolitischen Gesichtspunkten vertretbar ist.

5.1. Steuerung und Organisation

5.1.1. Portfoliomanagement

Grundsatz	Der Gemeinderat beschliesst die strategische Steuerung des gesamten Immobilienportfolios und setzt die übergeordneten Leitplanken für die systematische Planung, Steuerung und Kontrolle. Das Ressort Öffentliche Infrastruktur führt das Portfoliomanagement und setzt die strategische Steuerung im Rahmen der definierten Leitplanken um.
Ziel	Die Immobilien werden im Sinne eines strategischen Managementprozesses gesteuert. Schwachstellen und Entwicklungspotential werden erkannt und die entsprechenden Massnahmen können frühzeitig eingeleitet werden.

5.1.2. Baumanagement

Grundsatz Das Ressort Öffentliche Infrastruktur erbringt das Baumanagement zentral und leitet die operativen Prozesse für die Planung und Realisierung der Bauvorhaben für das Gesamtportfolio.

Ziel Die Bauvorhaben werden nach einheitlichen Abläufen geführt und koordiniert. Ein kontinuierliches Team gewährleistet den Einbezug der langjährigen Kultur und Interessen der Gemeinde. Die Abhängigkeiten und Verknüpfungen können optimal berücksichtigt und genutzt werden.

5.1.3. Facility Management

Grundsatz Das Ressort Öffentliche Infrastruktur führt die operative Steuerung im Facility Management. Die Bereitstellung, die Erhaltung und die Bewirtschaftung der Immobilien werden aus eigener Hand geführt und gesteuert.

Ziel Die Immobilien werden kompetent und wirtschaftlich betrieben. Die Nutzerinnen und Nutzer können sich auf ihre Kernaufgaben konzentrieren.

5.1.4. Benchmarking

Grundsatz Zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit im Immobilienmanagement werden selektiv interne oder externe Vergleiche angestrebt. Das Ressort Öffentliche Infrastruktur bestimmt die zu erhebenden Kennzahlen.

Ziel Ein fortlaufender Kontroll- und Verbesserungsprozess wird geführt.

5.1.5. Controllingssystem

Grundsatz Das Controlling wird im Rahmen des betrieblichen Leistungsauftrages und des halbjährlichen Tätigkeitsberichts der Gemeindeverwaltung geführt.

Ziel Ein einheitliches und integriertes Controlling-Instrument wird geführt. Schwachstellen werden erkannt und entsprechende Massnahmen können eingeleitet werden.

5.1.6. Datenmanagement

Grundsatz Das Ressort Öffentliche Infrastruktur legt fest, wer welche Immobiliendaten erhebt (z.B. Bau- und Bewirtschaftungskosten, Flächen, Werte, Mietpreise, Verbräuche, etc.), wer die Immobiliendaten in welcher Form liefert und verantwortet zentral die Bewirtschaftung der Daten.

Ziel Die Aktualität der Daten ist gewährleistet. Die notwendigen Grundlagen für ein Controlling und Benchmarking werden geschaffen. Das Immobilienportfolio wird transparent.

5.2. Immobilien-Bereitstellung

5.2.1. Strategische Grundstückkäufe

Grundsatz Für die Aufgabenerfüllung im Hinblick auf die langfristige Siedlungsentwicklung verfügt die Einwohnergemeinde über angemessene Landreserven.

Ziel Die Gemeinde verfügt über Landreserven für zukünftige Projekte im öffentlichen Interesse. Im Rahmen der Ortsplanung können Grundstückkäufe, Grundstückverkäufe oder ein Realersatz eingebracht werden. Für die langfristige Gemeindeentwicklung kann genügend Fläche in der öffentlichen Zone gesichert werden.

5.2.2. Flächenbedarfsermittlung

Grundsatz Der Flächenbedarf wird aufgrund konkreter Bedürfnisanmeldungen oder bei Änderungen der öffentlichen Aufgaben überprüft. Eine Flächenerweiterung wird weiter verfolgt, wenn die organisatorischen Massnahmen und eine Optimierung der betrieblichen Flächenbelegung ausgeschöpft sind.

Ziel Der zukünftige Flächenbedarf wird erkannt und kritisch hinterfragt.

5.2.3. Lösungsstrategien

Grundsatz Für die Flächenbedarfsdeckung wird die Nutzungsoptimierung (z.B. Verdichtung, betriebliche Anpassungen, etc.) dem Bau oder Kauf von zusätzlichen Flächen vorgezogen. Eine Flächenerweiterung durch Bau, Kauf oder Miete wird erst als Lösung in Betracht gezogen, wenn die interne Flächenoptimierung ausgeschöpft ist.

Ziel Die vorhandenen Flächenressourcen werden optimal genutzt.

5.2.4. Investitionsplanung

Grundsatz Die Investitionsplanung leitet sich von der Objektstrategie und den Nutzerbedürfnissen ab und wird nach einem Standardprozess gesteuert. Die Investitionsplanung fliesst in die jährliche Finanz- und Aufgabenplanung des Gemeinderates ein.

Ziel Die finanziellen Mittel werden für die notwendigen Massnahmen zur Gewährleistung von Unterhalt und Erneuerung sowie für die Massnahmen zur Erfüllung von Bedürfnisänderungen bereitgestellt.

5.2.5. Energiestandards

Grundsatz Der Energiestandard orientiert sich am Grundlagenpapier zur Energiepolitik der Gemeinde Rothenburg. Die Gemeinde nimmt die „Vorbildfunktion“ bezüglich Energie- und Wärmeschutz bei öffentlichen Bauten zielgerichtet wahr, sofern die Investition bzw. das Kosten – Nutzenverhältnis vertretbar ist. Weitergehende Baustandards werden projektbezogen auf das technische Nutzenpotential und die Wirtschaftlichkeit geprüft.

Ziel Die öffentlichen Bauten entsprechen einem hohen Energiestandard.

5.2.6. Besitzform

Grundsatz Die für die öffentlichen Aufgaben genutzten Flächen sind primär im Eigentum der Einwohnergemeinde. Die Besitzform kann in Abhängigkeit der verschiedenen Kriterien wie Zeitpunkt, Nutzungsdauer, Standort, finanzielle Kriterien im Einzelfall jedoch davon abweichen.

Ziel Für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben werden im Verwaltungsvermögen möglichst anforderungsgerechte Lösungen und wirtschaftliche Investitionen angestrebt.

5.2.7. Finanzierungsform

Grundsatz Die Finanzierung der Immobilienprojekte richtet sich nach den finanzpolitischen Zielen (festgelegte Pro-Kopf-Verschuldung, max. Investitionsvolumen).

Ziel Die Unterhalts-, Abschreibungs- und Finanzierungskosten sind in der Laufenden Rechnung tragbar.

5.2.8. Lage

Grundsatz Für die Bildung werden Immobilien an Zentrumsanlagen bevorzugt. Die Lage für die weiteren Immobilien wird situativ und projektbezogen nach den Nutzungsanforderungen beurteilt.

Ziel Die Objekte für die Bildung sind zentral und für eine optimale und sichere Betriebsführung in kurzen Distanzen erreichbar. Die Erreichbarkeit ist optimal auf die jeweiligen Aufgabe und Dienstleistung abgestimmt.

5.2.9. Wirtschaftlichkeit / Marktfähigkeit

Grundsatz Für die Immobilien des Verwaltungsvermögens steht die optimale Erfüllung der Nutzungsanforderungen im Vordergrund.

Die Immobilien des Finanzvermögens werden nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten betrieben.

Ziel Die notwendigen Ressourcen für den Betrieb und Unterhalt der Immobilien des Verwaltungsvermögens werden bereitgestellt, damit eine optimale Nutzung zur Erfüllung der Kernaufgaben und der öffentlichen Interessen gewährleistet wird.

Die Immobilien des Finanzvermögens werden ertragsorientiert bewirtschaftet.

5.2.10. Flexibilität

Grundsatz Um zukünftigen Anforderungen gerecht zu werden, werden wo möglich und sinnvoll flexible Lösungen angestrebt.

Ziel Investitionen werden zukunftsorientiert vorgenommen. Den fortlaufenden Bedürfnisänderungen im Betrieb wird mit flexiblen Lösungen und Strukturen Rechnung getragen.

5.2.11. Nachhaltigkeit / Ökologie

Grundsatz Für Neubauten und Sanierungen wird die ganzheitliche Nachhaltigkeit angestrebt. Neben wirtschaftlichen und ökologischen Aspekten sind auch gesellschaftliche Aspekte wie hindernisfreies Bauen, Wohlbefinden, Sicherheit, raumplanerische Qualität, soziale Durchmischung, etc. zu berücksichtigen.

Ziel Investitionen werden zukunftsgerichtet vorgenommen. Kurzfristige Lösungen werden vermieden, soweit es das Kosten-/Nutzenverhältnis nicht rechtfertigt.

5.2.12. Veräusserung

Grundsatz Der Gemeinderat legt die Grundsätze für die Veräusserung von Grundstücken situativ fest und unterbreitet diese dem Stimmvolk soweit er nicht selber zuständig ist.

Ziel Die Gemeinde bleibt bei der Veräusserung von Grundstücken flexibel. Veräusserungen können vorgenommen werden, wenn es der langfristigen politischen Strategie entspricht.

5.3. Immobilien-Bewirtschaftung

5.3.1. Mietpreispolitik / Nutzungsrendite

Grundsatz Im Verwaltungsvermögen werden keine internen Mieten verrechnet, ausgenommen dort, wo es aus Sicht der Vollkostenrechnung Sinn macht. Wo Mieten verrechnet werden, richten sich die Miettarife nicht nach wirtschaftlichen Kriterien sondern nach politischen Gesichtspunkten.

Im Finanzvermögen werden Marktmieten angestrebt.

Ziel Die Immobilienkosten des Verwaltungsvermögens werden aufgrund von pragmatischen Gesichtspunkten nicht den einzelnen Nutzergruppen belastet. Die Kosten werden nur aufgliedert, wenn externe Verrechnungen und Tarifbildungen davon betroffen sind.

Die Immobilien des Finanzvermögens werden ertragsorientiert bewirtschaftet.

5.3.2. Immobilienverwaltung

Grundsatz Die Immobilienverwaltung erfolgt grundsätzlich zentral durch das Ressort Öffentliche Infrastruktur. Ausnahmen bestehen bei Liegenschaften mit enger Verknüpfung der Immobilienverwaltung mit dem Kerngeschäft (Alters- und Pflegeheim).

Ziel Durch eine zentrale Organisationsstruktur können die Aufgaben und Kompetenzen zielgerichtet gefördert und das notwendige Know-How weiterentwickelt werden. Alle Immobilien werden einheitlich und nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten bewirtschaftet.

5.3.3. Nutzungsentschädigung

Grundsatz Nutzungsentschädigungen werden gemäss kommunalem Nutzungsreglement erhoben.

Ziel Die Infrastruktur wird den Nutzergruppen zu einem tragbaren Preis zur Verfügung gestellt. Die Nutzungsentschädigung führt zu einer massvollen und bedachten Inanspruchnahme der öffentlichen Leistungen/Dienstleistungen.

5.3.4. Immobilienbewirtschaftung: Eigenfertigungsgrad (Make or buy)

Grundsatz Die Immobilienbewirtschaftung wird intern durch das Ressort Öffentliche Infrastruktur erbracht (Make).

Ziel Der Komplexität der verschiedenen Nutzerinteressen wird bestmöglich entsprochen.

5.3.5. Bewirtschaftungsstandards

Grundsatz Das Ressort Öffentliche Infrastruktur legt zentrale Bewirtschaftungsstandards fest (leistungs- oder ergebnisorientiert).

Ziel Die Bewirtschaftung erfolgt nach einheitlichen und klaren Vorgaben. Die notwendigen Ressourcen können geplant und bereitgestellt werden. Es besteht eine klare Abgrenzung, welche Leistungen zentral und welche durch die Nutzer erbracht werden.

5.3.6. Bestandespflege

Grundsatz Die Werterhaltungsstrategie wird für jedes Objekt unter Berücksichtigung der zukünftigen Bedürfnisse durch das Ressort Öffentliche Infrastruktur festgelegt.

Ziel Ein strategisches Unterhaltskonzept zeigt den langfristigen Investitionsbedarf auf. Umfangreiche Sanierungsmassnahmen können rechtzeitig und koordiniert geplant werden. Die Objekte werden nach den strategischen Grundsätzen in einer guten baulichen Qualität erhalten.

6. Normstrategien

Es werden vier Normstrategien unterschieden, welche im Anhang 3 weiter ausgeführt sind. Die Normstrategien gliedern sich wie folgt:

Halten	Objekte, die weiter im bestehenden Umfang genutzt werden und entsprechend auch zu unterhalten sind.
Entwickeln	Objekte, in die investiert wird um den aktuellen Nutzungswert zu verbessern, die Attraktivität für die Nutzer zu erhöhen oder einem neuen Nutzungswert zuzuführen sind.
Verkauf	Objekte, die am Markt verkauft werden sollen.
Standby	Objekte, welche momentan nicht ins Portfolio passen. Es wird abgewartet und zum gegebenen Zeitpunkt einer anderen Normstrategie zugeführt.

Mit der Zuweisung einer Normstrategie wird das strategische Vorgehen sowie der Grundsatz zur Bewirtschaftung definiert.

7. Bedarf

7.1. Flächenbedarf

Eine Überprüfung des Flächenbedarfs wurde vorgenommen. Ein Manko wurde in den Bereichen Bildung, Kultur und Freizeit festgestellt. Im Rahmen der Masterplanung (Bildung/Kultur/Freizeit) wurde der Bedarf wie folgt ermittelt:

- Neubau Sekundarschulhaus mit 3-fach-Sporthalle
- Sanierung und Umnutzung Schulhaus Konstanz
- Zentralisierung der Kindergärten
- Umnutzung Kindergarten Lindauring

7.2. Werterhalt und qualitativer Bedarf

Die Substanz der bestehenden Objekte wird in einer guten Qualität erhalten. Für alle Gebäude (exkl. Kleinobjekte) werden periodisch der Zustand ermittelt und die entsprechenden Instandsetzungsmassnahmen daraus abgeleitet.

Eine strategische Unterhaltsplanung wurde für das Auswertungsjahr 2012 nach der Methode STRATUS (Bericht Rohrer Engineering AG) erstellt. Der Zustand der einzelnen Bauteile der Gebäude (exkl. Kleinobjekte) wurde beurteilt und der wirtschaftlich ideale Instandsetzungszeitpunkt bestimmt. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Infrastruktur eine gute bauliche Substanz aufweist und keine massgeblichen Unterhaltsrückstände bestehen. Die anstehenden Sanierungen liegen im normalen Zyklus. Der aufgezeigte Investitionsbedarf (gemäss Anhang 4 und 5) wird jeweils in der mittel- und kurzfristigen Finanz- und Aufgabenplanung kritisch hinterfragt.

Gemäss der strategischen Unterhaltsplanung sind für den Unterhalt und Instandsetzung der bestehenden Bausubstanz mit nachfolgenden Kosten (Annuität über Laufzeit) in der laufenden Rechnung oder in den Investitionen zu rechnen (Quelle: Bericht Rohrer Engineering AG vom 25. Juni 2010).

Instandhaltung	Fr.	664'000.00	pro Jahr
Instandsetzung	Fr.	1'903'000.00	pro Jahr

7.3. Allgemeine Verwaltung

Die Gemeinde Rothenburg ist in den letzten 15 Jahren stark gewachsen. Im Rahmen der Masterplanung (Bildung / Kultur / Freizeit) wurde ein zusätzlicher Flächenbedarf festgestellt. Der Arbeitsumfang sowie die Komplexität der verschiedenen Aufgaben im Bereich Immobilienmanagement und Facilitymanagement (Immobilien- und Gebäudebewirtschaftung) werden zunehmen. Die Organisation und die Prozessabläufe müssen professionalisiert und auf die künftigen Gegebenheiten und Anforderungen angepasst werden.

7.4. Raumordnung

An der Gemeindeversammlung vom 27. Juni 2012 wurde der Revision der Ortsplanung im Bereich Wohnen zugestimmt. Die Zonenplanrevision umfasst drei Etappen über einen Gesamtzeitraum von zwölf Jahren (2013-2024). Die Einwohnergemeinde ist Eigentümerin von verschiedenen Grundstücken, die ebenfalls eingezont wurden und somit während der vorgesehenen Etappen bebaut werden können.

Die Zonenplanrevision strebt ein Bevölkerungswachstum auf rund 7'800 Einwohnerinnen und Einwohner an. Es soll neuer Wohnraum angeboten und zusätzliches Steuersubstrat angestrebt werden.

8. Ziele der Strategieperiode

Aus den strategischen Grundsätzen und Zielsetzungen sowie aus dem Bedarf werden operative Ziele für die Legislaturperiode 2016 – 2024 abgeleitet. Unter Berücksichtigung der Ist-Situation und des Handlungsbedarfs aus den Immobilien werden folgende Ziele definiert:

1. Die definierten Flächen bzw. Raumkapazitäten im Bereich der Bildung/Kultur/Freizeit werden gemäss Masterplan bereitgestellt.
2. Die laufenden und geplanten Neubau- und Sanierungsprojekte werden nachhaltig nach wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Kriterien umgesetzt.
3. Die Organisation für die Bereitstellung, Erhaltung und Bewirtschaftung der Immobilien wird überprüft und auf die künftigen Gegebenheiten und Anforderungen angepasst.

4. Die Realisierungsetappen der Ortsplanungsrevision im Bereich Wohnen werden umgesetzt. Die entsprechenden Landverkäufe der Einwohnergemeinde werden termingerecht getätigt.

9. Anträge / Beschluss

Der Gemeinderat beschliesst an seiner Sitzung vom 19. Oktober 2016 die Immobilienstrategie für die Strategieperiode 2016 – 2024.

Der Gemeinderat beschliesst an seiner Sitzung vom 8. April 2020 die überprüfte Immobilienstrategie mit rot markierten Anpassungen für die Strategieperiode 2020 – 2024.

Nomenklatur Immobilien

Immobilie	Liegenschaft
Immobilienportfolio	Gesamtbestand an Vermögenswerten, die ein Anleger besitzt
Liegenschaft	Bebaute oder unbebaute Bodenparzelle (Grundstück)
Grundstück	Festbegrenzter Teil der Bodenfläche, mit oder ohne Bauten (Liegenschaft)
Objekt (Bauwerk)	Einheit, die zu bewirtschaften ist, die vermietet oder verkauft wird
Parzelle	Vermessenes Stück Land

Unter dem Begriff Objekt (Bauwerk) werden unterschiedliche Objektarten verstanden. Die Schweizerische Zentralstelle für Baurationalisierung (CRB) hat die Objektarten-Gliederung (OAG) standardisiert. Die OAG umfasst sowohl Objektarten des Hoch- als auch des Tiefbaus. Sie ist hierarchisch aufgebaut und arbeitet mit drei standardisierten Ebenen:

- Objektart-Hauptgruppe
- Objektartgruppe
- Objekt (ist in der Aufzählung nicht aufgelistet)

1. Gebäude

- 1.1. Wohnen
- 1.2. Unterricht, Bildung, Forschung
- 1.3. Industrie, Handel, Verwaltung
- 1.4. Land- und Forstwirtschaft
- 1.5. Justiz, Polizei, Militär und Sicherheit
- 1.6. Fürsorge und Gesundheit
- 1.7. Kultus
- 1.8. Kultur
- 1.9. Restauration und Hotellerie
- 1.10. Sport, Freizeit und Erholung
- 1.11. Verkehr

2. Verkehrsbauten

- 2.1. Strassen und Wege
- 2.2. Schiene
- 2.3. Seilbahn
- 2.4. Luftfahrt
- 2.5. Schifffahrt
- 2.6. Transportleitungen

3. Kunstbauten

- 3.1. Brücken
- 3.2. Stützbauwerk
- 3.3. Tag- und Untertagbau

4. Anlagen

- 4.1. Sport- und Freizeitanlagen
- 4.2. Energie- und Kommunikationsanlagen
- 4.3. Wasserversorgung
- 4.4. Rohstoffgewinnung- und aufbereitung
- 4.5. Reinigung und Entsorgung
- 4.6. Schutzverbau