

Immobilienstrategie Gemeinde Emmen (Kurzfassung)

1. Grundlagen

Um den jährlichen Unterhalt und die Investitionen in die verschiedenen Gebäude der Gemeinde Emmen besser und langfristig planen zu können, wird eine Immobilienstrategie erarbeitet. Die Erhebung der Zustandsdaten der verschiedenen Gebäude in der Software "Stratus" von Basler & Hofmann AG Zürich. Die Ermittlung des Instandsetzungsbedarfs erfolgte in der Desktopmethode aus dem bereits vorhandenen "Roher-Bericht"-Daten aus dem Jahr 2015 für die strategische Investitionsplanung für die Liegenschaften der Gemeinde Emmen. Die Daten im "Rohrer-Bericht" wurden für jedes einzelne Gebäude bei einer vor Ort Begehung, aufgrund des aktuellen Gebäudezustands festgelegt. Mit der Stratus-Methode wird von jedem Gebäude der Zustandswert ermittelt in Bezug auf den Gebäudeneuwert (Versicherungswert), anhand der Lebensdauer der verschiedenen Bauteile. Dabei wird eine automatische Bewertung gemacht aufgrund der Alterungskurven je Bauteil. In einer Objektauswertung wird der bauliche Zustand der Bauteile dargestellt und die verschiedenen Instandsetzungszeitpunkte, sowie die anfallenden Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten in den nächsten Jahren pro Gebäude abgebildet. Bei letzteren kommt ein Instandhaltungsmodell zur Anwendung, welches Kosten pro Gebäude, in Abhängigkeit von Zustand und Technisierungsgrad errechnet.

Nach der Datenerhebung wurde eine Triage der Gebäude nach Priorität vorgenommen. Dabei wurden 111 verschiedene Gebäude in vier Kategorien A-D eingeteilt. In der Kategorie A wurden zum Beispiel alle Schulanlagen (Hauptgebäude) aus dem Verwaltungsvermögen zugeteilt, damit diese in den nächsten Schritten prioritär behandelt werden. Es ist beabsichtigt, zur Erarbeitung der individuellen Objektstrategie und der entsprechenden Projektdefinition, sowie für die Schätzungen vom jeweiligen Finanzbedarf mit dem Objektrating zu arbeiten, welches die Aspekte Instandsetzungsbedarf, Energie, Sicherheit, Standort, Raumbedarf und Raumqualität beinhaltet.

2. Gebäudeportfolio Gemeinde Emmen

Das Gebäudeportfolio gliedert sich wie folgt in den vier Kategorien:

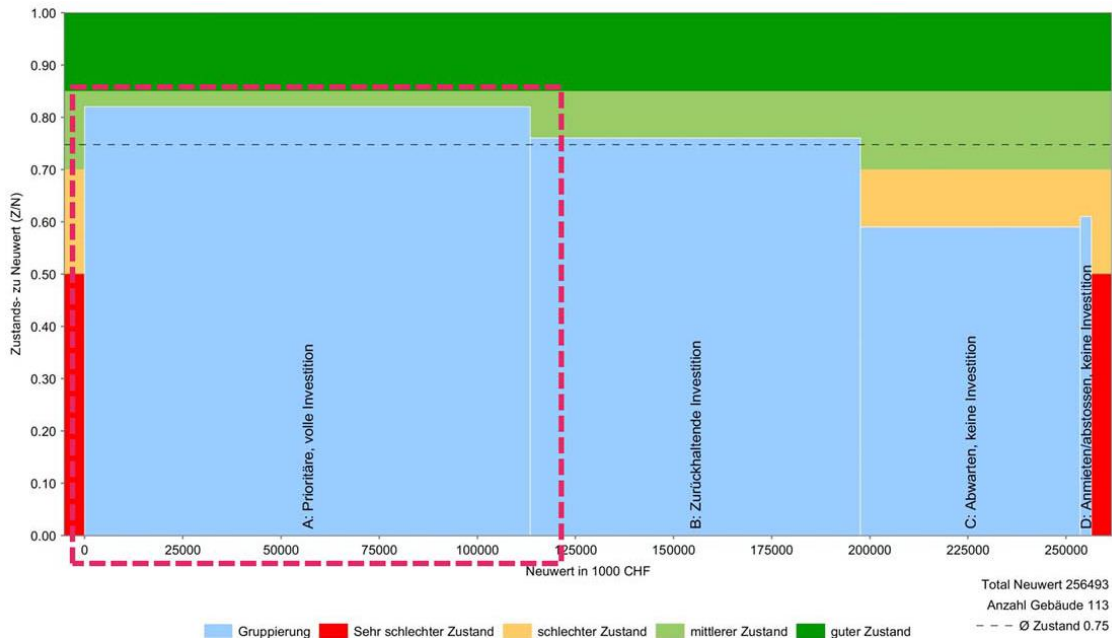
Total = 111 Gebäude / Neuwert Gebäude CHF 238.209 Mio.

A = Prioritär behandeln, volle Investition, erneuern / 32 Gebäude / Neuwert CHF 113.425 Mio.

B = Zurückhaltende Investition, Zurückhaltung, abwarten / 25 Gebäude / Neuwert CHF 84.166 Mio.

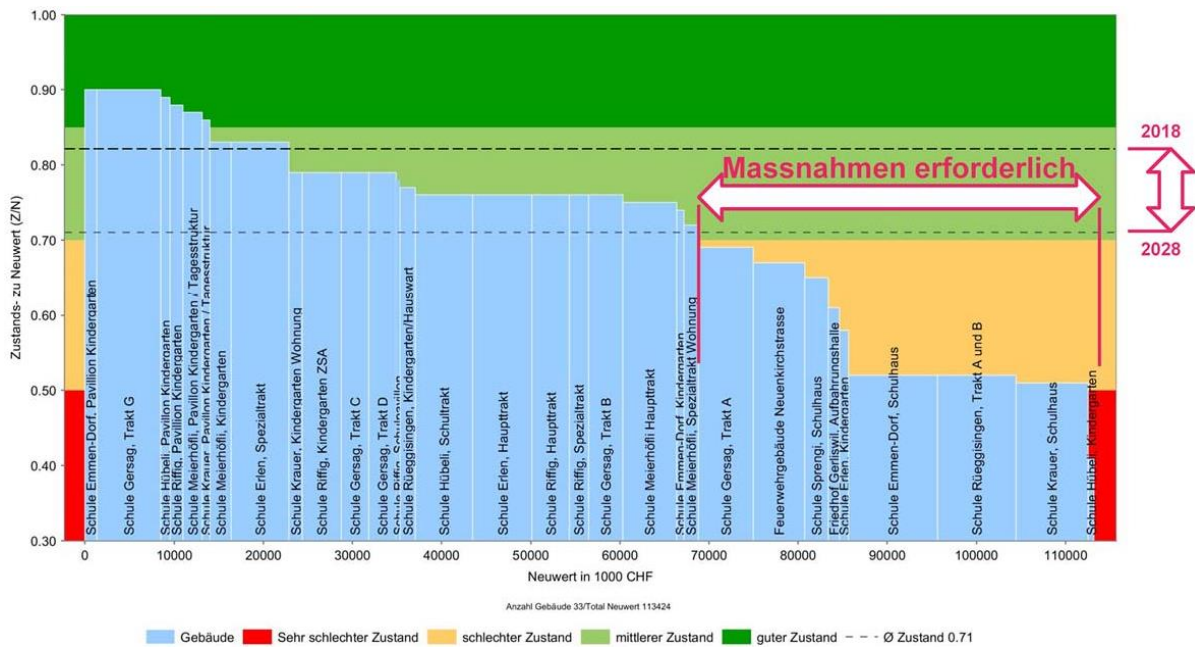
C = Abwarten, keine Investition / 30 Gebäude / Neuwert CHF 37.722 Mio.

D = Anmieten/abstossen, keine Investition / 24 Gebäude / Neuwert CHF 2,896 Mio.



Zustandsvergleich Teilportfolios nach Kategorien

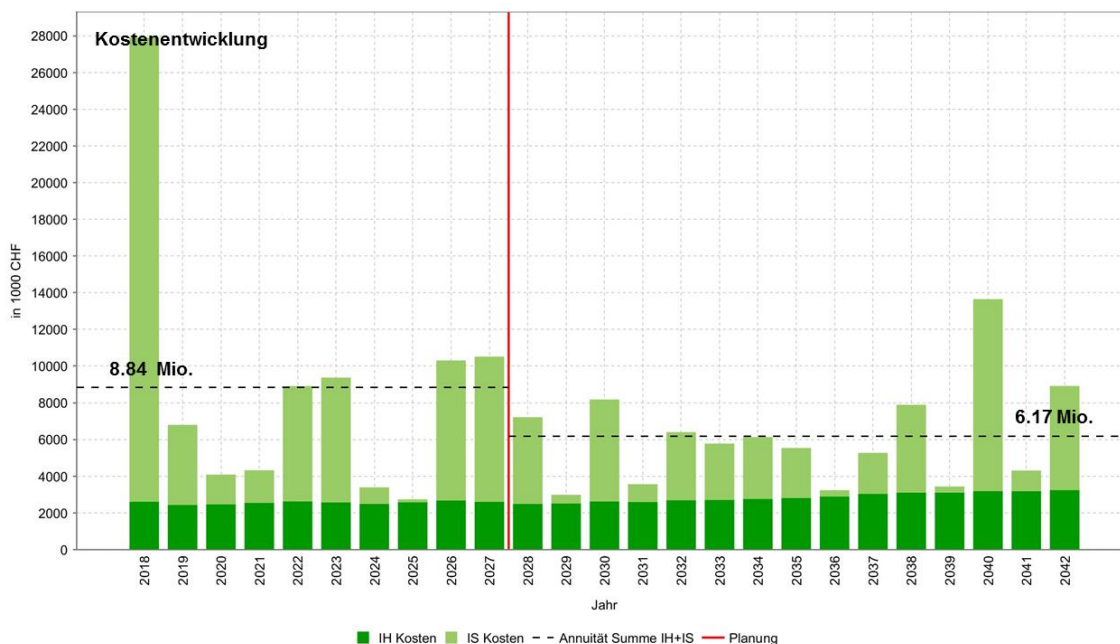
Der Zustandswart zu Neuwert (Z/N) aller 32 Gebäude in der Kategorie A beträgt 0.82 und ist somit in einem mittleren Zustand. Diese Gebäude haben insgesamt den besten Zustand, was aufzeigt, dass in die wichtigen Gebäude, welche in der Kategorie A sind, bisher investiert wurde.



Gebäudeportfolio Kategorie A – Zustandsvergleich im Jahr 2028

Wenn die notwendigen Instandsetzungen im Gebäudeportfolio der Kategorie A bis ins Jahr 2028 nicht getätigt werden, entsteht in den nächsten 10 Jahren ein Wertverlust von ca. 11% des Neuwerts bei diesen Gebäuden, was ungefähr CHF 12,5 Mio. entspricht. Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudezustände, sind bei knapp der Hälfte der Gebäude unbedingt Instandsetzungsmassnahmen erforderlich.

In den anderen drei Teilportfolios, den Kategorien B-D verhält es sich im Prinzip gleich. Hingegen ist bei diesen Kategorien jeweils ein grösserer Anteil der Gebäude in einem kritischen Zustand. Wenn keine Investitionen in die notwendigen Instandsetzungsmassnahmen getätigt werden, kommt es zu grösseren Wertverlusten bei den Gebäuden, was später höchstwahrscheinlich zu Mehrkosten führen wird.



Unterhaltsbedarf Gesamtportfolio Gemeinde Emmen

In den nächsten 10 Jahren besteht ein jährlicher Unterhaltsbedarf für alle Gebäude von der Gemeinde Emmen von CHF 8.84 Mio. Aktuell stehen für den Gebäudeunterhalt jährlich knapp CHF 2,2 Mio. zur Verfügung. CHF 1,2 Mio. davon sind im Budget für den baulichen Unterhalt der verschiedenen Gebäude und Liegenschaften eingeplant. In der langfristigen Investitionsplanung sind für die nächsten Jahre je CHF 1,0 Mio. pro Jahr für Sanierung und Ersatzinvestitionen in die verschiedenen Infrastrukturen vorgesehen. Mit diesen beiden Beträgen können nur die jährlichen Instandhaltungskosten abgedeckt werden. Der errechnete Unterhaltsbedarf bezieht sich nur auf den Zustandswert der Gebäude. Bauliche Anpassungen, welche aufgrund von neuen Vorschriften und Gesetzen entstehen, sind nicht eingerechnet. Ebenso sind keine Optimierungen bezüglich der Gebäudesicherheit und Energieverbrauch berücksichtigt. Einzig werterhaltende Massnahmen sind teilweise umsetzbar mit den vorhandenen finanziellen Mitteln.