



Immobilienstrategie des Kantons Uri

Januar 2020



Inhalt

1	Einleitung	4
2	Wieso eine Immobilienstrategie?	5
2.1	Immobilienstrategie	5
2.2	Portfoliostrategie	5
2.3	Objektstrategie	5
2.4	Nutzerstrategie	5
2.5	Planung Personalressourcen	5
	<i>Schema Immobilienstrategie und Immobilienmanagement</i>	6
3	Grundlagen	7
3.1	Strategie und Regierungsprogramm 2016–2020+, Legislaturziele 2016–2020	7
3.2	Grundauftrag der Baudirektion	7
3.3	Entwicklungen im Kanton Uri und in der kantonalen Verwaltung	8
3.4	Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse	8
3.5	Finanzplan/Nettoinvestitionen	8
3.6	Immobilienportfolio	9
	<i>Diagramme Portfoliostruktur Eigentum Kanton Uri</i>	9
3.7	Entwicklung des Immobilienportfolios	10
4	Ziele der Immobilienstrategie	10
5	Elemente der Immobilienstrategie	11
5.1	<i>Schema Immobilienstrategie</i>	11
5.2	Begriffserklärung:	
	Strategische Leit- und Grundsätze, Handlungsfelder und Massnahmen	11
6	Strategische Leit- und Grundsätze	12
6.1	Erfüllung des Immobilienbedarfs	12
6.2	Wirtschaftlichkeit	12
6.3	Qualität und Nachhaltigkeit	13
6.4	Werterhaltung	13
7	Handlungsfelder und Massnahmen	14
7.1	Standardisierte Bedarfsplanung	14
7.2	Sicherstellung der Qualität	14
7.3	Optimierter Mitteleinsatz sicherstellen	14
7.4	Systematische Objektbeurteilung	14
7.5	Förderung der Energieeffizienz	15
7.6	Konsequentes Datenmanagement	15
7.7	Aus- und Weiterbildung/Weiterentwicklung	15
8	Schlussbemerkungen	17
	Glossar	18

1 Einleitung

Die Baudirektion des Kantons Uri nimmt mit diesem Strategiepapier ihren Grundauftrag wahr, die Werterhaltung und Funktionstüchtigkeit der kantonalen Liegenschaften professionell, langfristig und mit einer übergeordneten Strategie vorzunehmen.

Die Strategie zeigt die Ausrichtung für die Planung und den Bau sowie für die Bewirtschaftung und Nutzung auf. Sie ist auf eine Dauer von 15 Jahren analog der finanziellen Langfristplanung ausgelegt, beginnt 2020 und dauert bis 2034.

Politische Vorstösse der letzten Jahre sowie offene Fragen zur weiteren Verwendung und Nutzung von Liegenschaften haben ebenfalls zum Erstellen dieses Papiers beigetragen.

Seit 2008 hat der Urner Regierungsrat verschiedene strategische Entscheide gefällt. So wurde beschlossen, die Verwaltung nicht aus dem Altdorfer Dorfzentrum zu entfernen. 2010 wurde entschieden, gemäss Raumstandards eine Verdichtung vorzunehmen, jedoch auf einen Neubau Brickermatte II zu verzichten. Durch die Verdichtungen im Professorenhaus (Klausenstrasse 2) 2011 und im Bürogebäude Brickermatte (Klausenstrasse 4) 2012 konnten die Finanzdirektion (exklusive Amt für Steuern) und die Kinder- und Erwachsenenschutzbehörde in den beiden Gebäuden untergebracht werden. Nachdem die Urner Kantonalbank als Eigentümerin 2012 das Haus «von Roll» an der Tellsgasse 1 sanierte, konnte der Kanton für dieses Objekt einen Zehn-Jahres Mietvertrag (Laufzeit bis 31. Dezember 2022) abschliessen, das Amt für Steuern dort unterbringen und das Areal Winterberg mittels Investorenwettbewerb veräussern.

Das Strategiepapier ist klar strukturiert. Zu Beginn wird die Frage nach der Notwendigkeit einer Immobilienstrategie gestellt. Es zeigt die Grundlagen auf, die dazu vorhanden sind. Das Papier stellt Ziele und Elemente der Strategie vor und präsentiert neben strategischen Leit- und Grundsätzen auch Handlungsfelder und schlägt Massnahmen vor.

2 Wieso eine Immobilienstrategie?

Für Gebäude und ganze Immobilienportfolios muss eine sinnvolle Strategie vorliegen. Damit wird ein vorausschauender und transparenter Managementprozess ermöglicht, welcher das Fundament für einen wirtschaftlichen Umgang mit den vorhandenen Ressourcen bildet.

Um eine ganzheitliche Sichtweise zu gewährleisten, braucht es verschiedene Instrumente:

2.1 Immobilienstrategie

Die Immobilienstrategie ist das übergeordnete Führungsinstrument um die Strategie auf Stufe Objekt, Portfolio und Nutzer zu definieren.

Die Immobilienstrategie wird von der Baudirektion erarbeitet und vom Regierungsrat genehmigt. Um eine möglichst hohe Transparenz der Entscheide bzgl. Immobilien des Kantons Uri zu schaffen, wird die Immobilienstrategie dem Landrat zur Kenntnis gebracht.

2.2 Portfoliostrategie

Die Portfoliostrategie ist die Umsetzung der Immobilienstrategie für die Immobilienportfolios «Immobilien im Verwaltungsvermögen» und «Immobilien im Finanzvermögen».

In der Portfoliostrategie sollen der zukünftige Bedarf und das vorhandene Angebot einander gegenübergestellt werden. Die Portfoliostrategie macht strategische Aussagen zur Entwicklung von Standorten und Liegenschaften. Sie hält die Instandsetzungsstrategie von Bauwerksarten fest und zeigt den Investitionsbedarf auf.

Die Portfoliostrategie wird vom Amt für Hochbau erarbeitet und vom Baudirektor verabschiedet.

2.3 Objektstrategie

Mit der Objektstrategie wird die Immobilienstrategie auf Stufe Objekt umgesetzt. Gestützt auf die Objektanalyse (baulicher Zustand, Flächeneffizienz, Nutzungseignung usw.) wird ein Objektrating erstellt und die Handlungsstrategie pro Objekt ausgearbeitet.

Die Objektstrategie wird vom Amt für Hochbau erarbeitet und vom Baudirektor verabschiedet.

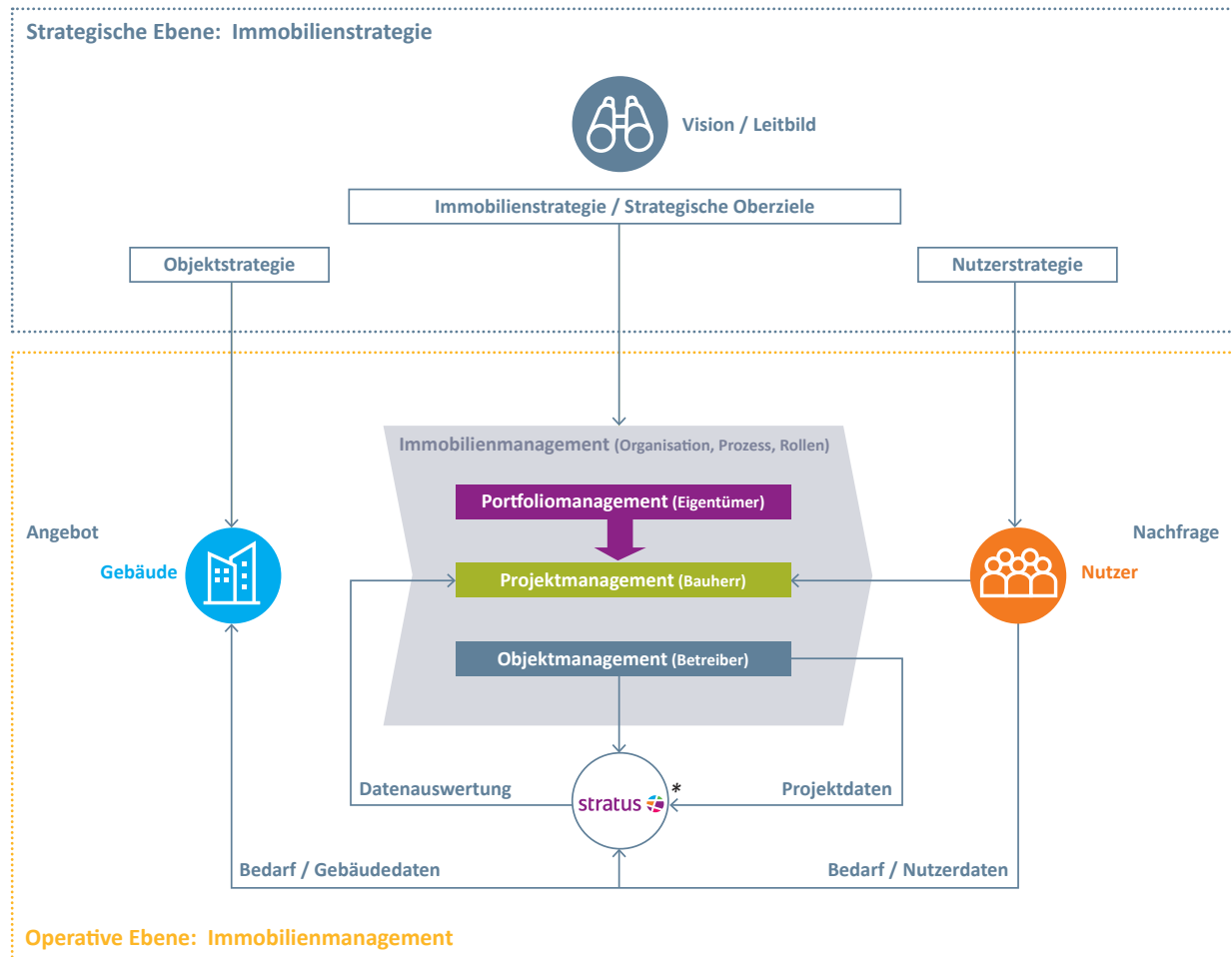
2.4 Nutzerstrategie

Die Nutzerstrategie zeigt den aktuellen und künftigen Bedarf der Nutzer bzgl. benötigter Flächen, Infrastruktur usw. auf. Die Nutzerstrategie wird von den jeweiligen Nutzern definiert und mit dem Amt für Hochbau abgesprochen.

2.5 Planung Personalressourcen

Die Planung der Personalressourcen zeigt auf, welche und wie viele Personen für die Aufgabenbewältigung nötig sind bzw. zur Verfügung stehen. Sie definiert wo, wie und wann diese eingesetzt werden sollen. Sie steht in direktem Zusammenhang zu Immobilien-, Objekt-Portfolio- und Nutzerstrategie. Die Ressourcenplanung Personal wird vom Amt für Hochbau erarbeitet und ist vom Baudirektor zu genehmigen.

Schema Immobilienstrategie und Immobilienmanagement



*Stratus

Stratus ist eine von Immobilien- und Infrastrukturprofis entwickelte Methode und Software für das strategische Portfoliomanagement. Sie liefert fundierte Entscheidungsgrundlagen für das Erhaltungsmanagement, die Investitions- und die Finanzplanung.

3 Grundlagen

3.1 Strategie und Regierungsprogramm 2016–2020+, Legislaturziele 2016–2020

Der Kanton Uri positioniert sich mit der Strategie und Regierungsprogramm 2016–2020+ und den Legislaturzielen. Mit diesen beiden Elementen zeigt der Regierungsrat die Richtung auf und definiert die Eckwerte der künftigen Arbeit. Sie werden regelmässig überprüft und den neuen Bedingungen angepasst.

Für die vorliegende Immobilienstrategie sind folgende Legislaturziele relevant:

Wirtschaft, Arbeit und Bildung:

- Wir schaffen optimale infrastrukturelle und personelle Rahmenbedingungen für ein zeitgemässes Aus- und Weiterbildungsangebot.

Demokratie, Verwaltung und Finanzen:

- Wir gehen sorgsam mit den finanziellen Mitteln um und halten den Kantonshaushalt im Gleichgewicht.
- Wir setzen die anstehenden Grossprojekte zu tragbaren Kosten um.

Identität und Ausstrahlung:

- Wir unterstützen den Erhalt und die Aufwertung von geschichtsträchtigen Wegen, wertvollen Ortsbildern und identitätsstiftenden Bauten.

Verkehr und Infrastruktur:

- Wir prüfen Standorte und optimieren die Infrastrukturen für unsere Betriebsanlagen wie Werkhof und Zivilschutzausbildungszentrum.

Raumordnung und Raumentwicklung

- Wir machen Wohnbau land verfügbar und schaffen attraktive Wohnlagen innerhalb bestehender Siedlungsgebieten.
- Wir tragen dazu bei, Ortskerne langfristig durch die Erneuerung der Bausubstanz, zeitgemässe Wohnangebote und bedarfsgerechte Nahversorgungsangebote zu beleben.
- Wir wissen um die Folgen des Klimawandels und berücksichtigen diese bei politischen Entscheiden.

3.2 Grundauftrag der Baudirektion

Gemäss dem Reglement der Regierungs- und der Verwaltungstätigkeit (2.3322 Organisationsreglement, ORR) sind folgende Artikel für die Immobilienstrategie relevant:

Artikel 2 Sachkompetenzen

a) Grundsatz

Soweit die Direktionen, Ämter und Abteilungen nach Artikel 6 ff. zuständig sind, über Zahlungskredite zu verfügen, sind sie auch zuständig, im Verkehr nach aussen rechtsverbindlich zu handeln. (...)

Artikel 3

b) im Bereich der Baudirektion

Über Artikel 2 hinaus ist zuständig:

c) das Amt für Hochbau:

zur Unterzeichnung sämtlicher Verträge über Projektierungsarbeiten, Ausführungsarbeiten, Bauleitungen und Vermietungen und Einmietungen im Hochbau sowie zur Unterzeichnung landwirtschaftlicher Pachtverträge, die vom Regierungsrat oder von der Baudirektion genehmigt sind.

Artikel 26

Neben den besonderen Aufgaben nach Artikel 27 ff. erfüllen die Vorsteherinnen und Vorsteher eines Direktionssekretariats, eines Amtes oder einer Abteilung folgende allgemeine Aufgaben:

b) Die Vorsteherin oder der Vorsteher eines Amtes oder einer Abteilung ist gegenüber der oder dem Vorgesetzten für die Führung der zugewiesenen Ämter und Abteilungen sowie für die Erfüllung der übertragenen Aufgaben verantwortlich. Insbesondere ist die Vorsteherin oder der Vorsteher eines Amtes oder einer Abteilung im Rahmen des Zuständigkeitsbereichs verantwortlich für:

- die rechtmässige, leistungsfähige und rationelle Tätigkeit des Amtes oder der Abteilung
- die Planung und Organisation des Amtes oder der Abteilung
- die amts- oder abteilungsinterne Information
- die fachtechnische Information nach aussen

Artikel 28 Baudirektion (BD)

Der Baudirektion sind folgende Aufgaben zugeteilt:

a) Direktionssekretariat

- Kauf und Verkauf von Liegenschaften
- Regelungen von Rechten und Lasten auf Kantonseigentum

d) Amt für Hochbau

- Projektierung und Projektleitung bei Neu-, Um- und Anbauten, Ausbau und Unterhalt kantonalen Liegenschaften und Gebäude
- Verwaltung kantonalen Liegenschaften und Mietobjekte
- Verpachtung kantonalen landwirtschaftlicher Grundstücke
- Bearbeitung der Gebäudeversicherung
- Fachstelle für die Unterbringung der Kantonsverwaltung
- Zentralstelle für Büromobiliär der Kantonsverwaltung

3.3 Entwicklungen im Kanton Uri und in der kantonalen Verwaltung

Bis 2030 wird die Bevölkerungszahl des Kantons gemäss der Studie von Ernst Basler + Partner (Juni 2014) von heute 35'700 um rund 3'200 auf fast 38'900 Personen anwachsen. Ebenso ist ein Anstieg der Beschäftigtenzahl um rund 3'000 von heute 14'000 VZA auf etwas mehr als 17'000 VZA zu erwarten. Rund 80 % des erwarteten Wachstums gehen von den Wachstumsimpulsen des ESP UT (Werkmatt) und TRA Andermatt aus.

Die Schülerzahlen an der Oberstufe und der Kantonalen Mittelschule sind in den letzten Jahren rückläufig. Dieser Trend wird sich auch in den nächsten Jahren fortsetzen.

Durch die Neuordnung der Verkehrsströme im Urner Talboden (Kantonsbahnhof, WOV, Halbanschluss usw.) ist es für die Unterbringung der kantonalen Verwaltung ebenfalls notwendig, dass sie sich entlang der Hauptverkehrsachsen ansiedelt.

Die Aufgabenliste des Kantons verändert sich kontinuierlich. So fallen vereinzelt Aufgaben weg, sei es durch Gesetzesanpassungen, technische Veränderungen oder im Rahmen der Verschiebung von Aufgaben. Im Gegenzug kommen durch neue Gesetze und Verordnungen auf Bundes- und Kantonsebene oder durch die Verschiebungen von Aufgaben immer neue Herausforderungen auf die Verwaltung zu. Weiter nimmt die Komplexität der Aufgaben stetig zu, nicht zuletzt aufgrund einer «Verrechtlichung» der Gesellschaft, die sich in vermehrten Rechtsfällen zeigt. Einzelfälle führen dabei zu einem erhöhten Abklärungsbedarf und/oder zeigen Auswirkungen bis

hin in die politische Ebene. All diese Veränderungen haben auch Einfluss auf die zur Erfüllung der Aufgabe nötigen Personalressourcen. Es ist somit mit einem weiteren Wachstum der Anzahl Stellen wie in den vergangenen Jahren zu rechnen.

Durch die Arbeitswelt 4.0 ist mit einer Zunahme von Teilzeitstellen, flexiblen Arbeitszeitmodellen, Zunahme der Teamarbeit usw. zu rechnen, was einen erhöhten Arbeitsplatzbedarf zur Folge hat. Mit Massnahmen wie home office, working space usw. kann der zusätzliche Raumbedarf teilweise reduziert werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass im Kanton Uri insbesondere eher ein Überangebot an Büroräumlichkeiten besteht. Dies wird sich auch in den nächsten Jahren nicht wesentlich ändern.

3.4 Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse

Die Baudirektion gewährleistet die Einhaltung der gültigen gesetzlichen Grundlagen für das Immobilienportfolio des Kantons Uri. Dazu zählen insbesondere das Planungs- und Baugesetz (PBG), das Reglement zum Planungs- und Baugesetz (RPBG), das Energiegesetz (EnG), das Energiereglement (EnR), die Gesamtenergiestrategie Uri, die Interkantonale Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IvöB), die Submissionsverordnung (SubV), das Gesetz zum Haushaltsgleichgewicht des Kantons Uri und die Finanzhaushaltsverordnung (FHV).

Sie hält sich ausserdem an die einschlägigen aktuellen Normen, Richtlinien, kantonalen Beschlüsse sowie Konzepte und übernimmt eine Vorbildrolle.

3.5 Finanzplan/Nettoinvestitionen

In den kommenden Planjahren (2020 bis 2023) wird mit einem negativen Gesamtergebnis der Erfolgsrechnung gerechnet. Kumuliert über acht Jahre sind die Ergebnisse der Erfolgsrechnung bis und mit Budgetjahr 2020 zwar noch positiv, aber bereits ab dem Planjahr 2021 werden die kumulierten Ergebnisse über acht Jahre insgesamt negativ.

Die Nettoinvestitionen steigen insbesondere in den Planjahren 2020 und 2021 auf sehr hohes Niveau und gehen anschliessend wieder etwas zurück. Der Durchschnitt der Nettoinvestitionen von 2018 bis 2023 beträgt knapp 50 Mio. Franken und liegt damit deutlich höher als in den vergangenen Jahren.

3.6 Immobilienportfolio 2019

Das Immobilienportfolio im Eigentum des Kantons Uri umfasst per Ende 2019 103 Gebäude mit einem Versicherungsneuwert von rund 167.9 Millionen Franken. Die Immobilien befinden sich fast ausschliesslich im Verwaltungsvermögen (158.3 Mio. Fr. oder 94,3 %), der Anteil im Finanzvermögen ist mit 13 Gebäuden klein (9.6 Mio. Fr. oder 5,7 %).

In diesen Zahlen nicht berücksichtigt sind die Gebäude auf dem Areal des Kantonsspitals Uri KSU (75.2 Mio. Fr) und der Werkmatt.

Die Gebäude auf dem Areal des Kantonsspital Uri befinden sich zwar im Eigentum des Kantons Uri. Die Kosten für den baulichen und betrieblichen Unterhalt werden mittels Nutzungsgebühr durch das Kantonsspital Uri abgegolten.

Ebenfalls nicht im Immobilienportfolio enthalten sind die Gebäude der Werkmatt.

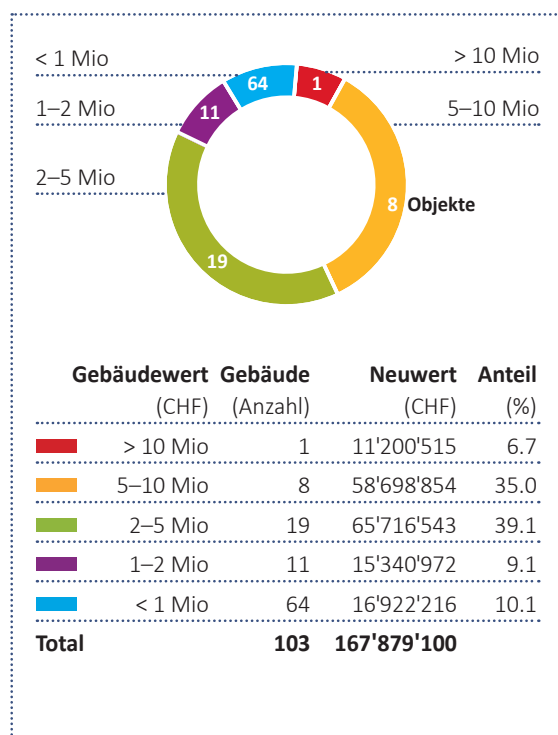
Die kantonalen Gebäude sind gut unterhalten und weisen per Ende 2019 einen durchschnittlichen Zustands- zu Neuwert (Z/N) von 0.85 auf.

Ohne grössere Investitionen in Instandsetzungs-massnahmen oder Ersatzneubauten würde sich das Gesamtportfolio in den nächsten 10 Jahren auf einen durchschnittlichen Zustands- zu Neuwert (Z/N) von 0.73 verschlechtern. Dies bedeutet eine Verschlechterung um ca. 12 %.

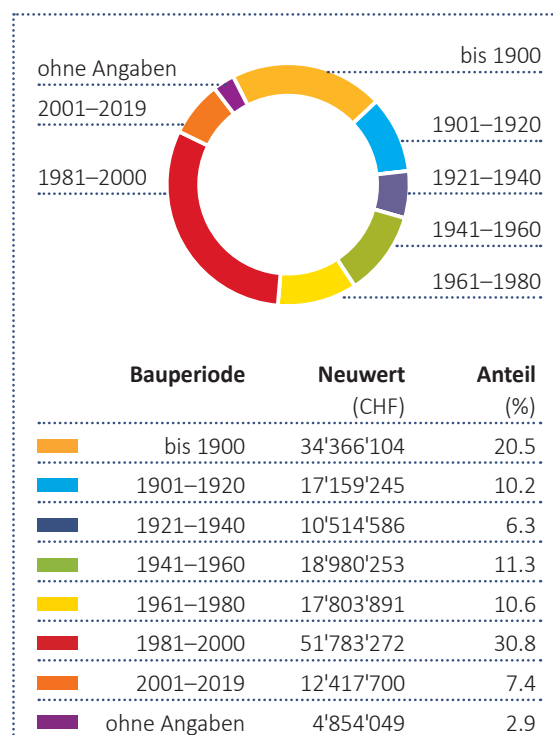
Nebst den kantonseigenen Liegenschaften hat sich der Kanton per Ende 2019 in 8 Mietliegenschaften mit Büroräumen, sowie in 12 Liegenschaften für die Unterbringung von Material oder Fahrzeuge eingemietet. Die Mietliegenschaften mit Büroräumen befinden sich ausschliesslich im Dorfzentrum von Altdorf.

Portfoliostruktur Eigentum Kanton Uri (exkl. KSU und Werkmatt)

Nach Gebäudeversicherungsneuwert



Nach Baujahr



4 Ziele der Immobilienstrategie

3.7 Entwicklung des Immobilienportfolios

Bis 2035 wird gemäss langfristigem Finanzplan das Immobilienportfolio des Kantons Uri minim wachsen. Bei den eingestellten Finanzmitteln handelt es sich grösstenteils um Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen welche den Werterhalt des Portfolios sicherstellen.

Folgende grössere Projekte sind im langfristigen Finanzplan 2020 bis 2034 eingestellt, jedoch noch nicht bewilligt.

- Werkhof Betrieb Kantonsstrassen: Ersatzneubau (Jahr 2018–2024)
- Staatsarchiv/Kantonsbibliothek: Umbau u. Erweiterung Archivräume (Jahr 2019–2021)
- Zeughaus: Innensanierung/Ausbau Dachgeschoss (Jahr 2024–2026)
- Zivilschutzausbildungszentrum Krump (ZSAZ Krump): Sanierung/Teilersatzneubau (Jahr 2021–2024)
- Mittelschule Uri: Sanierungen (Jahr 2029–2031)

Der Zuwachs des Portfolios bis 2035 wird auf 10–15 Mio. Franken geschätzt. Dies entspricht einer Zunahme von 6–9 % gegenüber des Portfoliowert aus dem Jahr 2019.

Die Immobilienstrategie schafft die Grundlage für eine wirtschaftliche Infrastruktur mit bestmöglichem Nutzen für die Erfüllung der Kernaufgaben des Kantons.

Sie legt die strategische Ausrichtung für die Planung und den Bau sowie für die Bewirtschaftung und Nutzung der kantonalen Liegenschaften und der Mietobjekte fest.

Die Bedürfnisse der Anspruchsgruppen zur Erfüllung ihrer Aufgaben werden angemessen einbezogen.

Kantonale Bauten haben Vorbildcharakter und sind Teil des Kulturguts des Kantons Uri.

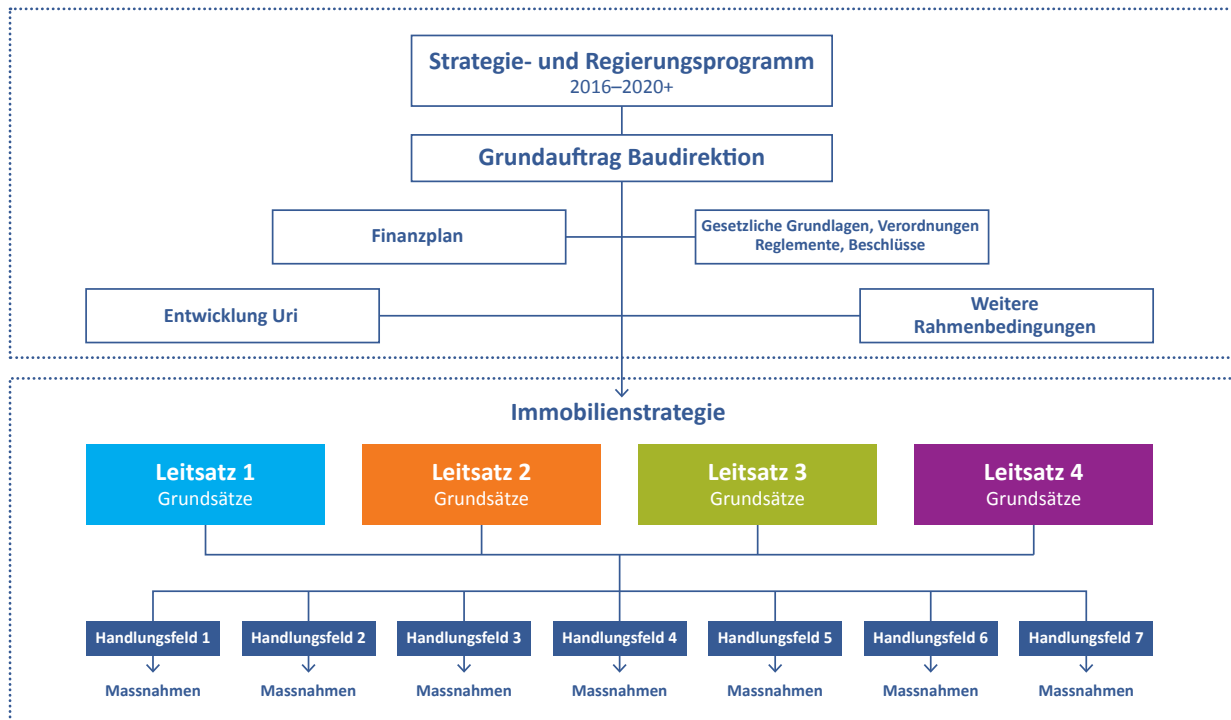
Die vorliegende Immobilienstrategie formuliert die übergeordneten strategischen Leitsätze und Grundsätze (Kapitel 5), nach welche kantonseigene, bebaute Liegenschaften zu bewirtschaften und die Gebäude zu erstellen und betreiben sind.

- Sie legt dar, wie die Baudirektion ihren Grundauftrag umsetzen will.
- Sie dient der Baudirektion und seinen Mitarbeitenden als Leitlinie.
- Sie zeigt den Anspruchsgruppen transparent auf, nach welchen Grundsätzen das Immobilienmanagement geführt wird.

Als Betrachtungshorizont gelten die Jahre 2020–2034 analog der finanziellen Langfristplanung.

5 Elemente der Immobilienstrategie

5.1 Schema Immobilienstrategie



5.2 Begriffserklärung

Strategische Leitsätze

Die Strategischen Leitsätze bilden das Herzstück der Immobilienstrategie der Baudirektion. Sie treffen Kernaussagen über die grundlegenden Ziele und die zu verfolgende Richtung im Umgang mit den Immobilien des Kantons Uri. Die Leitsätze sind langfristig ausgelegt.

Strategische Grundsätze

Zu den Leitsätzen sind strategische Grundsätze definiert, welche in den Jahren 2020–2034 verfolgt werden. Sie dienen der Erfüllung der Leitsätze. Die Grundsätze konkretisieren die im Leitsatz angestrebten Ziele und gliedern sie in spezifische Themen und Handlungsweisen auf.

Handlungsfelder

Zur Erreichung der Leitsätze und zur Umsetzung der Grundsätze sind Handlungsfelder definiert. Diese benennen die Bereiche, die bearbeitet werden und welche Ansprüche damit verbunden sind. Ein Handlungsfeld kann zur Umsetzung von mehreren strategischen Leit- und Grundsätzen dienen.

Massnahmen

Jedem Handlungsfeld werden konkrete Massnahmen zugeordnet. Die Priorisierung der Umsetzung wird durch die Baudirektion vorgenommen. Die Umsetzung der Massnahmen erfolgt in den nächsten Jahren.

6 Strategische Leit- und Grundsätze

6.1 Erfüllung des Immobilienbedarfs

Leitsatz 1

Das Amt für Hochbau strebt durch eine effektive und effiziente Organisation die Erfüllung des Immobilienbedarfs aller ihrer Anspruchsgruppen an.

Grundsatz 1 Die Anspruchsgruppen formulieren ihre Bedürfnisse zukunftsgerichtet.

Grundsatz 2 Die Bemessung der Raumbedürfnisse erfolgt bedarfsgerecht und standardisiert.

Grundsatz 3 Die Erfüllung der Bedürfnisse richtet sich nach den finanziellen Möglichkeiten des Kantons. Dabei wird den Kriterien zeitliche, sachliche und politische Dringlichkeit Rechnung getragen.

Grundsatz 4 Bei der Wahl des Standorts gelten die Grundsätze «Zentralisierung» und «Konzentration auf möglichst wenige Standorte». Die Standorte müssen nutzergerecht erschlossen sein.

Grundsatz 5 Die Erfüllung der Immobilienbedürfnisse wird gemäss den strategischen, politischen Zielsetzungen durch das Amt für Hochbau langfristig geplant und zentral gesteuert. Für eine hohe Effektivität und tragfähige Lösungen wird ein kooperativer Umgang gepflegt. Definierte und respektierte Rollen und Prozesse gewährleisten die effiziente Zusammenarbeit.

6.2 Wirtschaftlichkeit

Leitsatz 2

Das Amt für Hochbau erstellt und bewirtschaftet die Immobilien mit optimiertem Mitteleinsatz und legt einen grossen Wert auf ideale Abläufe für die Anspruchsgruppen.

Grundsatz 1 Zur Erfüllung der Immobilienbedürfnisse werden die Varianten Eigentum und Miete geprüft. Die wirtschaftlichere Variante wird umgesetzt. Sofern sich die Varianten in Bezug auf Kosten nicht substantiell unterscheiden, gilt der Grundsatz «Eigentum vor Miete».

Grundsatz 2 Die Ausrichtung der Planung für Neubauten und Umbauten berücksichtigt die gesamten Kosten im Lebenszyklus einer Immobilie.

Grundsatz 3 Neubauinvestitionen werden erst getätigt, wenn bestehende Immobilien wirtschaftlich nicht sinnvoll durch organisatorische, betriebliche und/oder bauliche Massnahmen optimiert werden können.

Grundsatz 4 Durch eine optimale Planung werden Investitionsspitzen und Versorgungslücken vermieden.

Grundsatz 5 Liegenschaften, für die kein unmittelbarer oder mittelfristiger Bedarf für die Kernaufgaben des Kantons besteht, werden vermietet oder im Baurecht abgegeben. Falls Liegenschaften dauerhaft nicht mehr für staatliche Aufgaben benötigt und die öffentlichen Interessen gewahrt sind, können sie veräussert werden.

6.3 Qualität und Nachhaltigkeit

Leitsatz 3

Das Amt für Hochbau plant, erstellt und betreibt qualitätsvolle sowie nachhaltige Gebäude bezüglich Architektur, Städtebau, Funktionalität, Konstruktion, Energie und Ökologie.

Grundsatz 1 Die Betriebs- und Nutzungsanforderungen sind angemessen zu erfüllen.

Grundsatz 2 Es werden flexible und nutzungsneutrale Lösungen bevorzugt.

Grundsatz 3 Die Gebäude weisen gute architektonische Qualität auf.

Grundsatz 4 Neu- und Umbauten müssen einen zeitgemässen, tiefen Energieverbrauch aufweisen.
Beim Heizungersatz sind fossile und direktelektrische Heizsysteme durch erneuerbare Energieträger zu ersetzen.
Dabei sind die Vorgaben der Gesamtenergiestrategie des Kantons Uri einzuhalten.

Grundsatz 5 Bei der Planung, der Realisation und beim Betrieb von Gebäuden sind bezüglich Konstruktion, Materialisierung und Ökologie nachhaltige Lösungen zu wählen.

6.4 Werterhaltung

Leitsatz 4

Das Amt für Hochbau stellt die Werterhaltung der Infrastruktur sicher, wozu die Instandhaltungen und -setzungen systematisch geplant und umgesetzt werden.

Grundsatz 1 Das Amt für Hochbau steuert und überwacht den Immobilienbestand aktiv.

Grundsatz 2 Der Zustand der Gebäude wird laufend überprüft und systematisch festgehalten.

Grundsatz 3 Die Instandhaltung und Instandsetzung erfolgt in Abstimmung mit der Objektstrategie.

Grundsatz 4 Bei der Instandhaltung stehen das Bewahren der Gebrauchstauglichkeit und das Vermeiden von Folgeschäden im Zentrum.

Grundsatz 5 Instandsetzungen erfolgen nach Möglichkeit zum optimalen Zeitpunkt.
Dabei werden Immobilien energetisch, technisch und sicherheitsmässig optimiert.

7 Handlungsfelder und Massnahmen

7.1 Standardisierte Bedarfsplanung

Mit einer standardisierten Bedarfsplanung werden die Immobilienbedürfnisse aller Anspruchsgruppen einheitlich und professionell bearbeitet.

Massnahme 1 Prozess «Bedarfsmeldung der Anspruchsgruppen» standardisieren und digitalisieren.

Massnahme 2 Prozess «Prüfung und Bewertung des Bedarfs» standardisieren.

Massnahme 3 Prüfung und Überarbeitung von Standards nach Anspruchsgruppen.

7.2 Sicherstellung der Qualität

Zur Sicherstellung der Qualität in Planung und Umsetzung werden Kriterien definiert, die phasengerecht angewendet werden.

Massnahme 1 Analyse und Katalogisierung von strategischen Landreserven in Bezug auf die Immobilien.

Massnahme 2 Definition von Entwicklungsstrategie und Entwicklungsstandorte für das Teilportfolio «Verwaltung».

Massnahme 3 Standards für den Beschaffungsprozess von Bauleistungen definieren.

Massnahme 4 Standards für die Instandhaltung und den laufenden Betrieb festlegen.

Massnahme 5 Konzept für das Controlling der Qualität erarbeiten.

7.3 Optimierter Mitteleinsatz sicherstellen

Durch die gesamtheitliche Betrachtung der Kostensituation können wirtschaftlich günstigere Varianten evaluiert und die finanziellen Mittel optimal eingesetzt werden.

Massnahme 1 Festlegung von Vorgehen und Modell für die gesamtheitliche Betrachtung der Lebenszykluskosten.

Massnahme 2 Definition und Abgleich der Prozesse Budget (1 Jahr), Finanzplan (4 Jahre), Langfristplanung (15 Jahre) mit Mehrjahres- und Investitionsplanung nach «Stratus» (15+ Jahre).

Massnahme 3 Festlegung von Vorgehen und Kriterien für die Prüfung «Eigentum versus Miete».

Massnahme 4 Festlegung des Vorgehens für Liegenschaften des Finanzvermögens bzgl. optimiertem Mitteleinsatz.

Massnahme 5 Kriterien für den Einsatz der Personalressourcen im Amt für Hochbau.

7.4 Systematische Objektbeurteilung

Durch konsequente Steuerung und systematische Objektbeurteilung werden die kantonseigenen und zugemieteten Immobilien laufend überprüft. Massnahmen werden frühzeitig geplant und mit der nötigen Sorgfalt umgesetzt.

Massnahme 1 Steuerung und Überwachung der Objektstrategie anhand der Immobilienstrategie.

Massnahme 2 Periodische Überprüfung des Gebäudezustands und einpflegen in «Stratus».

7.5 Förderung der Energieeffizienz

Der Kanton Uri nimmt seine Vorbildfunktion wahr und strebt eine hohe Energieeffizienz bei seinen eigenen Gebäuden an. Innovative Technologien und erneuerbare Energien werden gefördert. Die Vorgaben der Gesamtenergiestrategie sind einzuhalten.

-
- Massnahme 1** Die Energieverbräuche der relevanten Gebäude sind regelmässig zu erfassen, um die notwendige Grundlage für Betriebsoptimierungen zu schaffen.
-
- Massnahme 2** Bei den relevanten Gebäuden sind regelmässig Betriebsoptimierungen durchzuführen, um die Energieeffizienz sowie den Komfort und Behaglichkeit für die Nutzer sicherzustellen.
-
- Massnahme 3** Die Verantwortlichen (Projektleiter, Hauswarte, etc.) nehmen regelmässig an Weiterbildungen zum Thema Energieeffizienz/Betriebsoptimierung im Bereich Gebäudetechnik (Heizung, Lüftung, Beleuchtung, Kühlung etc.) teil.
-

7.6 Konsequentes Datenmanagement

Die nutzer- und objektbezogenen Immobiliendaten werden transparent und zentral verwaltet, durchgängig gepflegt und konsequent weiterentwickelt. Die Daten sind jederzeit einfach und in der erforderlichen Aktualität verfügbar.

-
- Massnahme 1** Sicherstellen der konsequenten und durchgängigen Datenpflege für Bau-, Betriebs- und Bewirtschaftungsprozesse.
-
- Massnahme 2** Sicherstellen, dass sämtliche Daten aktuell und in geeigneter digitaler Form vorliegen.
-
- Massnahme 3** Daten vor Verlust und missbräuchlicher Nutzung schützen und die Archivierung der Daten sicherstellen.
-
- Massnahme 4** Festlegen von Vorgehen und Kriterien zum BIM-Prozess. Aufbau der diesbezüglichen Bauherrenkompetenz, um für die künftige Digitalisierung im Bauwesen gerüstet zu sein.
-

7.7 Aus- und Weiterbildung/Weiterentwicklung

Durch Information, Schulung, Aus- und Weiterbildung kennen die Mitarbeitenden die aktuellen Branchenentwicklungen und bleiben offen gegenüber Neuem. Neue Ideen und Vorschläge werden geprüft, unterstützt und gefördert.

-
- Massnahme 1** Bedarfsgerechte Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden bezüglich des aufgabenbezogenen Fachwissens und der damit verbundenen Kompetenzen.
-
- Massnahme 2** Förderung und Unterstützung von neuen Ideen und Vorschlägen.
-



8 Schlussbemerkungen

Die vorliegende Immobilienstrategie stellt keine grosse Änderung gegenüber der geltenden Praxis dar. Wie bei der Einleitung erwähnt, gilt die Immobilienstrategie für die nächsten 15 Jahre. Umgesetzt werden soll sie mit den bestehenden Ressourcen.

Glossar

<i>Stratus</i>	Stratus ist eine von Immobilien- und Infrastrukturprofis entwickelte Methode und Software für das strategische Portfoliomanagement. Sie liefert fundierte Entscheidungsgrundlagen für das Erhaltungsmanagement, die Investitions- und Finanzplanung.
<i>BIM</i>	Building Information Modelling = Gebäudedatenmodellierung
<i>Instandhaltung</i>	Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahme
<i>Instandsetzung</i>	Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für bestimmte Dauer
<i>Werterhalt</i>	Gesamtheit der Tätigkeiten und Massnahmen zur Sicherstellung des Bestandes sowie der materiellen und kulturellen Werte eines Bauwerks über dessen Nutzungsdauer
<i>Lebenszykluskosten</i>	Kosten innerhalb der Betrachtungsperiode, die bei der Planung, der Realisierung und der Bewirtschaftung einer baulichen Anlage entstehen, solange die zum Betrachtungszeitpunkt definierten Anforderungen an die bauliche Anlage erfüllt werden
<i>Verwaltungsvermögen</i>	Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar der öffentlichen Aufgabenerfüllung dienen.
<i>Finanzvermögen</i>	Das Finanzvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können.

Impressum

Herausgeber: Kanton Uri Baudirektion, Klausenstrasse 2, 6460 Altdorf, www.ur.ch
Fotos: Valentin Luthiger, Angel Sanchez, Amt für Hochbau
Gestaltung: Anja Wild Grafik, Altdorf
Druck: Gisler 1843 AG, Altdorf

