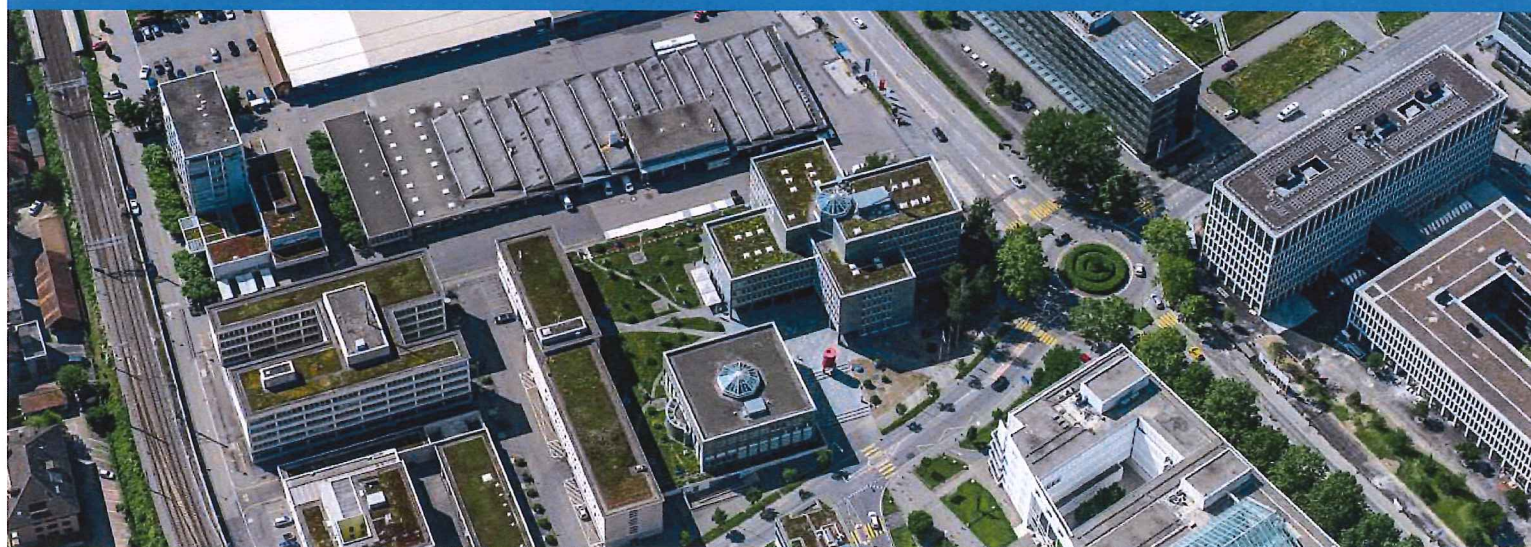


Portfoliostrategie des Hochbauamts



Impressum

Auftraggeber

Baudirektion des Kantons Zug, Hochbauamt

Urs Kamber, Kantonsbaumeister

Aabachstrasse 5, Zug

Bearbeitung

Hochbauamt des Kantons Zug

Anita Niederberger, Portfolio-Management

David Wyss, Leiter Planung und Bau,
Kantonsbaumeister Stv.

Andreas Stalder, Leiter Zentrale Dienste

Daniel Muff, Leiter Dienste

André Lötscher, Leiter Gebäudetechnik

Philipp Weiss, Leiter Unterhalt

punktb gmbh, Zürich

Bettina Müller

Juni 2017, Version 1.0

Inhalt

1.	Einleitung	5
2.	Ausgangslage	5
2.1.	Grundauftrag Baudirektion	5
2.2.	Immobilienstrategie Kanton Zug	5
3.	Ziele der Portfoliostrategie	6
4.	Immobilien des Kantons Zug	7
4.1.	Immobilienportfolio 2016	7
4.1.1.	Immobilien im Verwaltungsvermögen (Betriebsimmobilien)	8
4.1.2.	Immobilien im Finanzvermögen (Renditeimmobilien)	8
4.1.3.	Mietobjekte	9
4.1.4.	Flächenkennzahlen (Stand 2016, exkl. ZGKS, GOPS und Miete)	9
4.1.5.	Durchschnittlicher Zustands- zu Neuwert Z/N, Rückstände (Stand 2016)	9
4.1.6.	Gliederung in Teilportfolios (Stand 2016)	10
4.2.	Entwicklung des Immobilienportfolios	11
4.3.	Immobilienrisiken	12
4.3.1.	Leerstände	12
4.3.2.	Fehlende Flächen	12
4.3.3.	Kosten-/Nutzenverhältnis	12
4.3.4.	Marktentwicklung	12
4.3.5.	Politische Veränderungen	12
4.3.6.	Wirtschaftliche und globale Entwicklungen	13
5.	Elemente der Portfoliostrategie	13
5.1.	Bedarfsermittlung	13
5.1.1.	Analyse der Kantonalen Entwicklung	13
5.2.	Angebotsermittlung	14
5.2.1.	Standortanalyse	14
5.2.2.	Objektanalyse	16
6.	Portfoliostrategie	17
6.1.	Entwicklungsstrategie von Standorten und Liegenschaften	17
6.2.	Instandsetzungsstrategie für Bauwerksarten	17
6.2.1.	Zielwert Zustandswert Z/N 0.85 «TOP»	18
6.2.2.	Zielwert Zustandswert Z/N 0.80 «GUT»	18
6.2.3.	Zielwert Zustandswert Z/N 0.75 «OK»	19
6.2.4.	Zielwert Zustandswert Z/N 0.70 «MÄSSIG»	19
6.2.5.	Zielwert Zustandswert Z/N unter 0.70 «SCHLECHT»	19

6.3.	Investitionsbedarf Immobilienportfolio	19
6.3.1.	Reiner Instandsetzungsbedarf	20
6.3.2.	Mehrjahresplanung	20
7.	Instrumente und Massnahmen zur Umsetzung der Portfoliostrategie	21
7.1.	Portfolio-Management	21
7.1.1.	Grundsätze des Portfolio-Managements	21
7.1.2.	Aufgaben des Portfolio-Managements	21
7.1.3.	Rollenmodell QMS	21
7.2.	Portfolioreport	22
7.3.	Portfoliobericht	22
7.4.	Objektstrategie, Objektblätter	22
7.5.	Mehrjahresplanung, 5-Jahresplanung und jährliches Budget	22
7.6.	Ressourcenplanung Personal	23
7.7.	Datenmanagement	23
7.7.1.	Stratus Gebäude	23
7.7.2.	CAFM-System	23
7.7.3.	Mietmodell	24
Anhang		25
I.	Portfolioreport nach Teilportfolio (Beispiel Teilportfolio Handel und Verwaltung)	26
II.	Objektblatt (Beispiel)	28

1. Einleitung

Der Kanton Zug verfügt über einen beachtlichen Immobilienbestand mit Gebäuden im Neuwert von 774 Millionen Franken¹ (Stand 2016). Der grösste Teil dieses kantonalen Immobilienportfolios im Umfang von rund 97 % umfasst das Verwaltungsvermögen. Das bedeutet, dass der Kanton Zug weitgehend nur diejenigen Immobilien besitzt, die er für seine Tätigkeiten aus den gesetzlichen Aufträgen benötigt.

Die kantonalen Immobilien stellen einen gewichtigen, realen Wert im Kantonsvermögen dar. Damit dieses Vermögen - das mit den aktuellen Bauvorhaben noch weiter zunehmen wird - nicht an Wert verliert, muss es gezielt unterhalten und bewirtschaftet werden. Zu diesem Zweck hat die Baudirektion eine Immobilienstrategie erarbeitet.

Die Portfoliostrategie ist die Umsetzung der Immobilienstrategie auf Portfolioebene. Sie umfasst in erster Linie das Kernportfolio mit den kantonseigenen, bebauten Liegenschaften und den bestehenden bzw. zu erstellenden kantonseigenen Bauwerken. In der Portfoliostrategie sollen der zukünftige Bedarf und das vorhandene Angebot einander gegenübergestellt werden. Das Immobilienportfolio wird analysiert, um die Potentiale von Standorten und Gebäuden abwägen zu können. Schliesslich werden strategische Aussagen zur Entwicklung von Standorten und Liegenschaften gemacht, die Instandsetzungsstrategie von Bauwerksarten festgehalten und der Investitionsbedarf aufgezeigt.

Für die Umsetzung braucht es Instrumente und Massnahmen. Sie werden in der Portfoliostrategie bezeichnet und beschrieben.

2. Ausgangslage

2.1. Grundauftrag Baudirektion

(BGS 151.1 §46 «Der Baudirektion kommen zu: 1. Die Aufsicht über Bau und Unterhalt der dem Kanton gehörenden Liegenschaften und Gebäude, sowie über das Mobiliar...»)

2.2. Immobilienstrategie Kanton Zug

Im Jahr 2016 hat die Baudirektion eine Immobilienstrategie erarbeitet und im Juni 2017 verabschiedet. Die Immobilienstrategie formuliert die übergeordneten strategischen Leitsätze und Grundsätze, nach welchen die kantonseigenen, bebauten Liegenschaften zu bewirtschaften Gebäude zu erstellen und betreiben sind.

¹ Exkl. ZGKS, GOPS, Umgebung und Miete

3. Ziele der Portfoliostrategie

In der Portfoliostrategie sollen der zukünftige Bedarf und das vorhandene Angebot einander gegenüber gestellt werden.

Der Bedarf wird von der allgemeinen kantonalen Entwicklung sowie den Nutzerbedürfnissen der kantonalen Verwaltung und Gerichte bestimmt. Ihre Kernaufgaben sollen mit den Immobilien bestmöglich unterstützt werden. Immobilien dienen somit dem Zweck, die Ziele des Kantons Zug zu erreichen.

Das Angebot ergibt sich aus dem aktuellen Immobilienbestand. Die Standorte und Objekte werden hinsichtlich ihrer Eignung, Potentiale und Investitionsbedürfnisse analysiert.

Die Portfoliostrategie umfasst in erster Linie das Kernportfolio mit den kantonseigenen, bebauten Liegenschaften und den bestehenden bzw. zu erstellenden kantonseigenen Bauwerken.

Unbebaute Grundstücke können in den Handlungsraum der Portfoliostrategie fallen, wenn eine Eignung für eine Bebauung zu kantonalem Zweck festgestellt werden kann. Die Mietobjekte stellen einen variablen Teil des Portfolios dar. Ihre Entwicklung wird von der Portfoliostrategie mitbestimmt.

Wichtigstes Instrument der Portfoliostrategie ist der Portfolioreport. Er ermöglicht der Managementebene einen schnellen Überblick über die wesentlichen Fakten und Bewertungen zu den Objekten des Gesamtportfolios bzw. der Teilportfolios.

- Die Portfoliostrategie macht strategische Aussagen zur Entwicklung von Standorten und Liegenschaften.
- Sie hält die Instandsetzungsstrategie von Bauwerksarten fest.
- Sie zeigt den Investitionsbedarf des Kernportfolios auf.

Als Betrachtungshorizont gelten analog zur Immobilienstrategie die Jahre 2016 - 2030.

Ohne andere Angaben beziehen sich die Zahlen und Grafiken in diesem Dokument auf den Datenstand per 15.01.2017. Entwicklungen und Veränderungen werden jährlich im Portfoliobericht abgebildet.

4. Immobilien des Kantons Zug

In den nachfolgenden Kapiteln wird das Immobilienportfolio des Kantons Zug vorgestellt. Als Kenngrösse gilt der Neuwert der Immobilien. Der Neuwert entspricht den Wiederherstellungskosten des jeweiligen Gebäudes gemäss Gebäudeversicherungs-Police. Er beinhaltet die Kosten von BKP 2 und 3, inkl. Honorare und Mehrwertsteuer. Der Neuwert ist nicht mit dem Marktwert gleichzusetzen.

4.1. Immobilienportfolio 2016

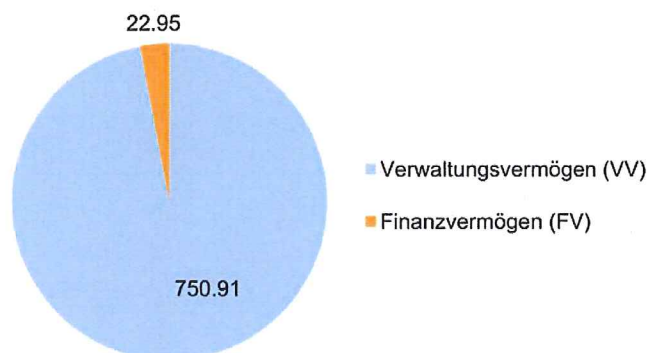
Im Jahr 2016 umfasst das Immobilienportfolio des Kantons Zug 157 Objekte im Eigentum mit einem Neuwert von rund 774 Millionen Franken². Es zählt fast ausschliesslich zum Verwaltungsvermögen (751 Mio. Fr., 97 %), der Anteil im Finanzvermögen ist klein (23 Mio. Fr., 3 %).

In diesen Zahlen nicht berücksichtigt sind das Zuger Kantonsspital ZGKS (Neuwert 159 Mio. Fr.) und die Geschützte Operationsstelle GOPS (Neuwert 8 Mio. Fr.). ZGKS und GOPS befinden sich zwar im Eigentum des Kantons Zug, die Kosten für den baulichen und technischen Unterhalt werden aber von der Zuger Kantonsspital AG getragen.

Als Objekte des Immobilienportfolios zählen Bauten im Eigentum. Wo nicht anders erwähnt, sind weder Umgebungen, die ebenfalls einen beachtlichen Wert aufweisen können, noch Mietobjekte in den Zahlen und Grafiken zum Immobilienportfolio des Kantons Zug berücksichtigt. Ebenfalls nicht mitberechnet sind die im Bau befindlichen Objekte. Sie werden erfasst sobald sie in Betrieb genommen werden.

Von den insgesamt 157 Objekten im Eigentum sind die 132³ wichtigsten in Stratus erfasst. Die übrigen Objekte sind von untergeordneter Bedeutung und die dazugehörigen Daten nicht im selben Detaillierungsgrad vorhanden.

Grafik 1: Neuwert 2016 in Mio. Fr. nach Eigentumsart (exkl. ZGKS, GOPS, exkl. Umgebung und Miete)



² Exkl. ZGKS, GOPS, Umgebung und Miete

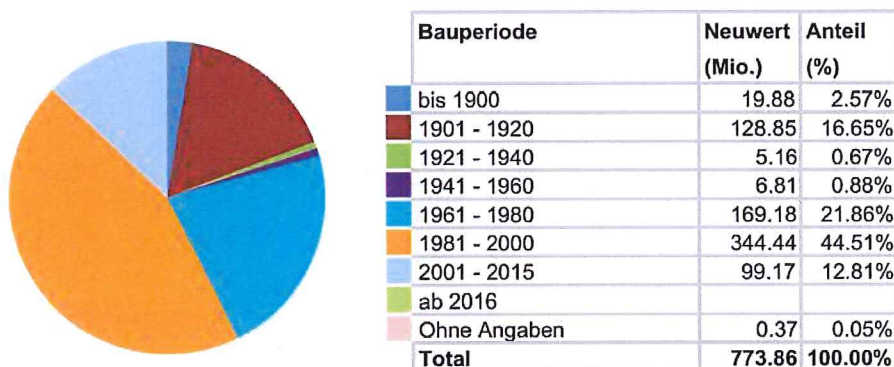
³ Exkl. ZGKS, GOPS, Umgebung und Miete

Die kantonalen Gebäude sind gut unterhalten und befinden sich mehrheitlich in einem guten Zustand. Ein grosser Teil des Portfolios besteht aus Gebäuden mit Baujahr zwischen 1980 und 2000. Diese kommen in den nächsten 5 bis 15 Jahren in ein Alter, in dem grosszyklische Sanierungen notwendig werden.

Damit wird der Instandsetzungs- und Investitionsbedarf entsprechend ansteigen.

Im Jahr 2016 hat der Regierungsrat das Aussprachepapier «Unterhaltsbedarf Gebäude im Immobilienportfolio des Kantons Zug» zustimmend zur Kenntnis genommen.

Grafik 2: Neuwert 2016 in Mio. Fr. nach Baujahr (exkl. ZGKS, GOPS, exkl. Umgebung und Miete)



4.1.1. Immobilien im Verwaltungsvermögen (Betriebsimmobilien)

Mit rund 751 Millionen Franken Neuwert macht der wertmässige Anteil des Verwaltungsvermögens 97 % des gesamten Immobilienportfolios aus.

Gemäss Finanzhaushaltsgesetz des Kantons Zug umfasst das Verwaltungsvermögen jene Vermögenswerte, die unmittelbar für die öffentliche Aufgabenerfüllung bestimmt sind. Mit anderen Worten dienen die Immobilien im Verwaltungsvermögen dem Zweck, die Kernaufgaben zu unterstützen und somit die Ziele des Kantons zu erreichen. Sie können auch als Betriebsimmobilien bezeichnet werden.

Mit Betriebsimmobilien soll kein eigentlicher Ertrag generiert und deshalb der Aufwand (Kosten) möglichst optimiert werden. Abgesehen von den Standardnutzungen für Büro und Gewerbe sind viele der kantonseigenen Gebäude unifunktional und ohne Nachfragemarkt. Die Nutzer haben in der Regel nur bedingte Mitsprachemöglichkeiten.

4.1.2. Immobilien im Finanzvermögen (Renditeimmobilien)

Der wertmässige Anteil der dem Finanzvermögen zugeteilten Immobilien ist mit 3 % und einem Neuwert von rund 23 Millionen Franken gering.

Das Finanzvermögen besteht laut Finanzhaushaltsgesetz des Kantons Zug aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können.

Gemäss Immobilienstrategie werden kantonseigene Grundstücke und Grundstücksteile, die nicht zur Erfüllung eines öffentlichen Zwecks nötig sind, für eine wiederkehrende Wertschöpfung oder im Rahmen von Tauschgeschäften zur Optimierung des kantonalen Liegenschaftsportfolios eingesetzt. Grundstücke oder Teile davon werden nur in Ausnahmefällen veräussert. Ein solcher Ausnahmefall muss damit begründet werden können, dass die Veräusserung nachweislich vorteilhafter ist.⁴

4.1.3. Mietobjekte

Per 2016 werden vom Kanton Zug 31 Objekte zur Unterbringung der kantonalen Verwaltung und Gerichte gemietet. Davon sind 15 Objekte in Stratus erfasst und weisen einen Neuwert von rund 15,5 Millionen Franken für den Mieterausbau aus. Jährlich belaufen sich die Mietkosten für Büro- und Schulräume auf über 5,4 Millionen Franken.⁵ Die Mietobjekte gehören nicht zum Immobilienportfolio des Kantons Zug. Sie stellen jedoch einen variablen Teil dar, der jenen Raumbedarf deckt, der nicht in den kantonseigenen Gebäuden befriedigt werden kann. Ihre Entwicklung wird somit von der Portfoliostrategie mitbestimmt.

Der Grundsatz lautet gemäss Immobilienstrategie: Zur Erfüllung der Immobilienbedürfnisse werden die Varianten Eigentum und Miete geprüft. Die wirtschaftlichere Variante wird umgesetzt. Sofern sich die Varianten in Bezug auf die Kosten nicht substantiell unterscheiden, gilt der Grundsatz «Eigentum vor Miete».⁶

4.1.4. Flächenkennzahlen (Stand 2016, exkl. ZGKS, GOPS und Miete)

Das Verwaltungsvermögen umfasst Geschossflächen von rund 230'500 m² und Hauptnutzflächen von etwa 116'500 m².

Das Finanzvermögen verfügt nur gerade über knapp 28'700 m² Geschossfläche.

4.1.5. Durchschnittlicher Zustands- zu Neuwert Z/N, Rückstände (Stand 2016)

Der Zustands- zu Neuwert Z/N ist eine Verhältniszahl, die den aktuellen baulichen Zustandswert dem Neuwert gegenüberstellt. Der Durchschnittswert bezieht sich auf das Immobilienportfolio. Das heisst, bei einigen Gebäuden liegt der Wert darüber, bei anderen darunter.

Gemäss Bericht Unterhaltsbedarf⁷ betrug per Anfang 2016 der durchschnittliche Zustands- zu Neuwert Z/N 0.84. Die Rückstände beliefen sich auf 28,4 Millionen Franken.

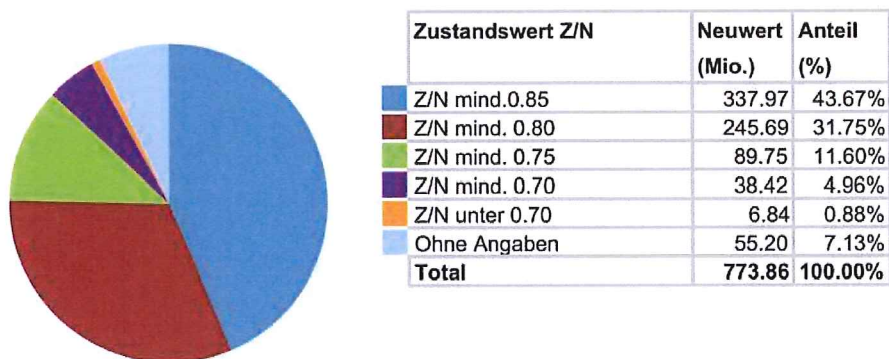
⁴ Vgl. Immobilienstrategie

⁵ Vgl. Geschäftsbericht 2016 Hochbauamt

⁶ Vgl. Immobilienstrategie

⁷ Vgl. Bericht Unterhaltsbedarf Gebäude vom 11.2.2016

Grafik 3: Zustandswert Z/N 2016 (exkl. ZGKS, GOPS, exkl. Umgebung und Miete)



4.1.6. Gliederung in Teilportfolios (Stand 2016)

Das Immobilienportfolio wird anhand der Zuteilungen in die Bauwerkskategorien nach SIA 102 gegliedert. Es sind dies (in alphabetischer Reihenfolge):

Teilportfolio	Neuwert (Mio. Fr.)	Anteil (%)
Freizeit, Sport, Erholung	0.73	0.09
Fürsorge und Gesundheit (exkl. ZGKS und GOPS)	2.32	0.30
Handel und Verwaltung	201.10	25.99
Industrie und Gewerbe	12.08	1.56
Justiz und Polizei	86.31	11.15
Kultur und Geselligkeit	17.08	2.21
Kultus		
Land- und Forstwirtschaft	18.57	2.40
Militär- und Schutzanlagen	16.95	2.19
Technische Anlagen	2.63	0.34
Unterricht, Bildung und Forschung	342.24	44.22
Verkehrsanlagen	36.97	4.78
Wohnen	29.32	3.79
Wohnen (Asyl)	7.57	0.98
Umgebung	26.38	
Miete (Mieterausbau)	15.50	

4.2. Entwicklung des Immobilienportfolios

Bis 2030 wird das Immobilienportfolio im Eigentum des Kantons Zug⁸ weiterhin wachsen. Die bereits bewilligten Projekte vergrössern das Portfolio bis 2020 um über 114 Millionen Franken auf total rund 888 Millionen Franken. Das ist eine Zunahme von fast 15 %. Es sind dies die nachfolgenden Projekte:

- Schulraumprovisorium Kantonsschule Zug (7,5 Mio. Fr. / 2016);
- Labor- und Verwaltungsgebäude Steinhausen (20 Mio. Fr. / 2017);
- Dreifachsporthalle Kantonsschule Zug (14 Mio. Fr. / 2018);
- Erweiterungsbau GIBZ, Trakt 5, Zug (15 Mio. Fr. / 2018);
- Kantonsschule Menzingen (52,5 Mio Fr. / 2018);
- bauliche Massnahmen Chamau, Hünenberg (5 Mio. Fr. / 2019).

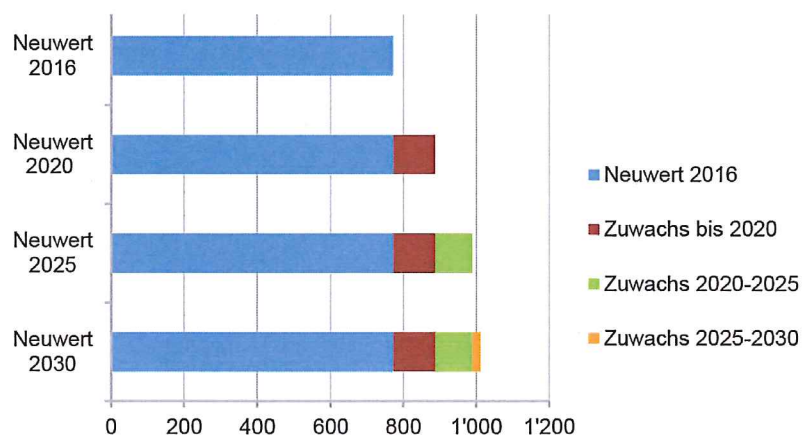
Weitere grosse Bauvorhaben sind geplant aber noch nicht bewilligt. Mit ihnen nimmt der Neuwert des Portfolios bis 2025 schätzungsweise um weitere rund 100 Millionen Franken auf rund 990 Millionen Franken zu. Es handelt sich dabei um die nachfolgenden Projekte:

- Durchgangsstation Asyl, Steinhausen (18 Mio. Fr.);
- Kantonsschule Röhrliberg, Cham (84 Mio. Fr.).

Bis 2030 ist noch einmal ein Anstieg von über 20 Millionen Franken zu erwarten. Damit würde das Immobilienportfolio auf über eine Milliarde Franken erhöht. Das entspricht gegenüber 2016 einer Zunahme von mehr als 230 Millionen Franken und ca. 31 %.

- Neubau Staats- und Stadtarchiv (14 Mio. Fr.);
- Aufstockung Aabachstrasse 1, Zug (8 Mio. Fr.).

Grafik 4: Entwicklung Immobilienportfolio im Eigentum nach Neuwert in Mio Fr. (exkl. ZGKS, GOPS, exkl. Umgebung und Miete)



⁸ Exkl. ZGKS, GOPS, Umgebung und Miete

4.3. Immobilienrisiken

4.3.1. Leerstände

Leerstände sind in den kantonseigenen Objekten selten. Kleinere Leerstände (einzelne Büros) innerhalb von Amtsräumen werden als Reserven vorgehalten und oft zwischenzeitlich als Besprechungsräume etc. genutzt. Grössere, leer werdende Flächen werden schnellstmöglich durch andere kantonale Nutzer belegt. Priorität erhalten dabei Stellen mit ausgewiesenem Raumbedarf und Umsiedelungen aus Mietobjekten, um die Mietkosten möglichst zu reduzieren.

4.3.2. Fehlende Flächen

Die Flächen in den kantonseigenen Objekten sind belegt. 2016 befinden sich rund 12 % der Hauptnutzflächen in Mietobjekten.

Auf ein geplantes, zusätzliches Verwaltungsgebäude muss infolge des Entlastungsprogramms 2015-2018 verzichtet werden.

Bis auf weiteres muss zusätzlicher Raumbedarf, der nicht mit Verdichtung befriedigt werden kann, auf dem Immobilienmarkt gesucht, angemietet, erschlossen und ausgebaut werden.

4.3.3. Kosten-/Nutzenverhältnis

Objekte mit einem schlechten Kosten-/Nutzenverhältnis (Alter, Sanierungsbedarf, unpassende Nutzung, erschwerte Betriebsabläufe usw.) sind für den Eigentümer und je nach dem auch für den Nutzer ein Negativposten. Solche Objekte sind möglichst

- nutzungs- bzw. ertragssteigernd instandzusetzen oder
- mit einem Neubau zu ersetzen oder
- zu veräussern (nur in Ausnahmefällen, wenn die Veräusserung nachweislich vorteilhafter ist).

4.3.4. Marktentwicklung

Die Marktentwicklung beeinflusst das Immobilienmanagement des Kantons Zug insofern als dass die Verfügbarkeit von passenden Mietobjekten erschwert oder erleichtert wird. Bei neu abzuschliessenden Mietverträgen sind das aktuelle Preisniveau und der ausgehandelte Mietzins wesentlich, da in der Regel 10-jährige Vertragslaufzeiten vereinbart werden.

4.3.5. Politische Veränderungen

Das politische Umfeld, die politische Stimmung und politische Entscheide können den Bedarf, den Anspruch und den Umgang mit den Immobilien von der strategischen bis zur operativen Ebene verändern und dies unter Umständen sehr schnell. Der politische Zeitzyklus von 4 Jahren und die Langfristigkeit von Immobilienentscheiden stehen dabei im Widerspruch.

- 4.3.6. Wirtschaftliche und globale Entwicklungen
Die Wirtschaftssituation kann sich auf den Bedarf und das Angebot auswirken. Je nach Entwicklung kann ein Mehr- oder Minderbedarf aber auch eine höhere oder tiefere Verfügbarkeit von Flächen die Folge sein. Globale Entwicklungen (z.B. Flüchtlingsaufkommen) können den Immobilienbedarf ebenfalls deutlich und unter Umständen rasant beeinflussen.

5. Elemente der Portfoliostrategie

- 5.1. Bedarfsermittlung
Grundlagen zur Ermittlung des zukünftigen Bedarfs liefern insbesondere die strategische Büroraumplanung (RRB vom 12. Juli 2016) und die Mittelschulplanung (Standorte per Kantonsratsbeschluss 2013 im Richtplan festgesetzt).

- 5.1.1. Analyse der Kantonalen Entwicklung
Ende 2015 beträgt die Einwohnerzahl im Kanton Zug 121'900 Personen. Der Kantonsrat hat im Richtplan 2012 für das Jahr 2030 eine Bevölkerungszahl von 135'000 Personen festgelegt. Mit diesen Zahlen strebte er ein langsames Bevölkerungswachstum an, das in den rechtsgültigen Bauzonen aufgenommen werden kann.
Das 2016 vom Bundesamt für Statistik publizierte Bevölkerungsszenario geht bereits von 141'300 Einwohnern im Kanton Zug bis zum Jahr 2030 aus.⁹

Ende 2012 wies der Kanton Zug rund 103'000 Beschäftigte aus. Zum Wachstum der Beschäftigten gibt es zurzeit keine verbindlichen Zahlen. Die Grundzüge der räumlichen Entwicklung sehen 126'000 bis 130'000 Beschäftigte für das Jahr 2040 vor.¹⁰ Prognosen für die Beschäftigten sind generell schwierig, da sich das wirtschaftliche Umfeld schnell ändern kann

Aufgrund der sich verändernden finanziellen Lage des Kantons Zug hat der Regierungsrat 2015 ein Entlastungsprogramm beschlossen. Für die kantonale Verwaltung wurden ein Stellenstopp bis 2019 und eine Kürzung im Personalbereich von 1 % angeordnet. Für die strategische Büroraumplanung mit Planungshorizont bis 2030 wurde eine Entwicklungsreserve von 5 % als Basis angenommen. Das entspricht einem Stellenzuwachs von 0,5 % pro Jahr ab 2020.

Im Jahr 2016 wurde mit «Finanzen 2019» ein weiteres Sparprojekt gestartet. Es ist nicht auszuschliessen, dass weitere Sparprogramme folgen.

Bezüglich Immobilien muss damit gerechnet werden, dass grundsätzlich weniger Projekte realisiert werden können und der Kostendruck bei den zu realisierenden Projekten steigt. Der Kostenfaktor und die Wirtschaftlichkeit rücken vermehrt ins Zentrum.

⁹ Vgl. Medienmitteilung Neue Bevölkerungsszenarien des Bundes: Der Kanton Zug wächst weiter vom 12.5.2016

¹⁰ Die Grundzüge der räumlichen Entwicklung sind noch nicht rechtskräftig verabschiedet.

Durch die Regierungs- und Verwaltungsreform ausgelöste organisatorische Veränderungen würden die Büroraumplanung beeinflussen. Eine bedeutende Reduktion des gesamten Flächenbedarfs ist jedoch nicht zu erwarten.

Das Angebot ergibt sich aus der Analyse des aktuellen Immobilienbestands.

Um eine erste Vorstellung über den Nutzen eines Standorts zu erhalten, braucht es nebst den wichtigsten Daten zum Grundstück, eine Analyse und Bewertung von weiteren Faktoren.

Die grössten zusammenhängenden Areale, zum Teil mehrere angrenzende Parzellen, im Immobilienportfolio des Kantons Zug (exkl. Standort ZGKS und GOPS), Stand 2016
Reihenfolge nach Grösse:

Areal / Campus	Gemeinde	GS-Nr.	Eigentumsform	GS-Fläche	Primäre Eignung
Untermülistock	Menzingen	total 1196 854	VV VV b)	367'910 4'751 363'159	Land- und Forstwirtschaft
Chamau	Hünenberg	total 408 414 415	VV b) VV b) VV b)	358'610 286'386 4'494 67'730	Unterricht, Bildung und Forschung
Lüssiweg 22-24	Zug	total 3070 4758 4142	VV FV VV	79'192 64'438 1'763 12'991	Unterricht, Bildung und Forschung
Schluecht	Cham	214	VV b)	61'003	Unterricht, Bildung und Forschung Land- und Forstwirtschaft
Schönau (inkl. Schönau 1)	Cham	total 2257 2728 2864	VV FV b) FV	54'252 26'818 26'197 1'237	Militär- und Schutzanlagen
Hinterberg (Hinterbergstr.41+43)	Steinhausen	total 918 1476 1477	VV VV VV	43'280 20'374 5'949 16'957	Handel und Verwaltung Industrie und Gewerbe
Ehemaliges Kantonsspital	Zug	total 1408 1214 4944 4846	VV c) FV c) FV c) FV	25'287 2'418 19'391 3'059 419	Gemäss Bebauungsplan
Gaswerk (inkl. Weststr. 5+7)	Zug	total 286 4709	VV a) FV a)	24'064 18'140 5'924	Unterricht, Bildung und Forschung
Seminarstrasse 12	Menzingen	1329	VV	17'890	Unterricht, Bildung und Forschung
An der Aa	Zug	255	VV	17'534	Handel und Verwaltung Justiz und Polizei

Baarerstrasse 100	Zug	480	VV	16'609	Unterricht, Bildung und Forschung
Neufrauenstein (Hofstr. 20-22, Ziegelweg 1)	Zug	total 1406 2865 2821	VV FV FV	14'972 12'841 1'166 965	Unterricht, Bildung und Forschung
Hofstrasse (Hofstrasse 13+15)	Zug	total 4436 4448 1419 2906	FV FV VV ED a)	14'509 4'679 3'034 3'287 3'509	Kultur und Geselligkeit Handel und Verwaltung Unterricht, Bildung und Forschung

- a) Landabtausch mit Stadt Zug vorgesehen
b) Mehrheitlich landwirtschaftliches Kulturland
c) Abtretung im Baurecht vorgesehen (privater Investor)

Das grösste Potential hat das Areal Hinterberg in Steinhausen. Mit einer neuen Bebauung im Bereich Hinterbergstrasse 43 kann hier viel zusätzliche Fläche gewonnen werden.

Viel Potential ist auch beim Areal Gaswerk auszumachen. Es verfügt über eine grosse unbebaute Fläche an bester Lage, die heute als Parkplatz zwischengenutzt wird. Allerdings besteht hier ein Vorvertrag zu einem Landabtausch mit der Stadt Zug. Bei Zustandekommen bleibt dem Kanton noch etwa ein Viertel der neu bebaubaren Fläche. Die Hofstrasse bietet ebenfalls noch gute Möglichkeiten ansehnliche Flächen an guter Lage zu erwirtschaften.

5.2.2. Objektanalyse

In der Objektanalyse wird das einzelne Gebäude analysiert und bewertet.

Ergänzend zu den rationalen Fakten wie z.B. Baujahr, Flächen und Volumen, hilft ein Rating zusätzlicher Einflussgrössen, um sich einen schnellen Überblick über eine Baute zu verschaffen.

Aufschlussreich sind der in Stratus ermittelte, bauliche Zustandswert, die Klassifizierungen bezüglich Schutzstufe und Erdbebensicherheit sowie die Flächeneffizienz.

Ebenfalls überprüft wird die für ein Gebäude geeignete Nutzung und ob der heutige Gebrauch damit übereinstimmt. Im Weiteren werden die Flexibilität der Baustruktur, das Erweiterungspotential und das Potential zur inneren Verdichtung in Bezug auf Arbeitsplätze grob eingeschätzt.

6. Portfoliostrategie

6.1. Entwicklungsstrategie von Standorten und Liegenschaften

Der Kanton Zug ist im Besitz von Liegenschaften an unterschiedlichen Standorten in verschiedenen Gemeinden. Je nach Lage, Zonierung, Erschliessung und vorhandener Bebauung eignen sie sich besser oder schlechter für gewisse Nutzungen. Um die Standortdiskussionen bei einer Bedarfsmeldung beschränken zu können, werden für die wichtigsten Areale die primären und sekundären Nutzungseignungen und eine Entwicklungsstrategie, definiert. Diese muss nicht mit der heutigen Nutzung übereinstimmen. Es ist ein mittel- bis langfristiges Ziel, diese Entwicklungsstrategie umzusetzen. Die Übersicht zur Entwicklungsstrategie von Standorten und Liegenschaften ist im Anhang des Portfolioberichts zu finden.

6.2. Instandsetzungsstrategie für Bauwerksarten

Nicht jedes Gebäude mit jeder Nutzung muss einen guten Zustands- zu Neuwert (Z/N) zwischen 0.80 und 0.85¹¹ oder sogar höher aufweisen. Mit dem Szenario «Reduziert» hat das Hochbauamt auf die politischen und finanziellen Rahmenbedingungen reagiert. Im Sinne der Immobilienstrategie, welche mit optimiertem Mitteleinsatz und durch eine optimale Planung Investitionsspitzen und Versorgungslücken vermeiden will, wurde jedem Gebäude ein individueller Zielwert zugewiesen. Für die Zuweisung der Zielwerte gelten die in den Kapiteln 6.2.1 bis 6.2.5 beschriebenen Definitionen.

Liegt der Zustandswert Z/N eines Gebäudes zwischen 0.85 und 0.70, bedeutet das, dass die Gebrauchstauglichkeit wohl noch gewährleistet ist. Trotzdem können einzelne Bauteile aufgrund der unterschiedlichen Lebensdauer bereits in einem schlechten Zustand und somit fällig für eine Instandsetzung sein. Ein Zustandswert Z/N unter 0.70 ist grundsätzlich zu vermeiden. Die Mehrheit der Bauteile ist dann bereits in einem schlechten Zustand. Abgesehen vom aufgestauten Instandsetzungsbedarf und vom Wertverlust sind die Gebrauchstauglichkeit und die Ausfallsicherheit nicht mehr gewährleistet. Befindet sich ein Gebäude in diesem Zustand, ist genau abzuwägen, ob sich eine Instandsetzung lohnt oder ob ein Ersatzneubau sinnvoller ist.

2016 hat der Regierungsrat das Aussprachepapier «Unterhaltsbedarf Gebäude im Immobilienportfolio des Kantons Zug» zustimmend zur Kenntnis genommen. Das heisst, er ist mit dem vorgeschlagenen Szenario «Reduziert» einverstanden und akzeptiert damit, bei Gebäuden mit untergeordneter Bedeutung/Nutzung schlechtere Zustandswerte mit dem Effekt geringere Investitionen tätigen zu müssen.¹²

¹¹ Gemäss Bewertungsmassstab Stratus Gebäude

¹² Aussprachepapier «Unterhaltsbedarf Gebäude im Immobilienportfolio des Kantons Zug» vom 6.9.2016

6.2.1. Zielwert Zustandswert Z/N 0.85 «TOP»

Für Objekte, deren Funktion oder Nutzung einem zentralen Bereich der kantonalen Verwaltung und Gerichte dient und bei denen ein Betriebsausfall weitreichende Folgen für die Bevölkerung und die Verwaltung hätte, sowie Objekte mit repräsentativem Charakter.

Bauwerksart nach SIA 102	Bauwerkskategorie nach SIA 102
Fürsorge und Gesundheit	Krankenhäuser
Handel und Verwaltung	Rathäuser (Regierungsgebäude) Verwaltungsgebäude (mit Sondernutzung Rechenzentrum oder Rettungsdienste)
Justiz und Polizei	Polizeieinsatzgebäude, Untersuchungsgefängnisse, Strafvollzugsanstalten (ohne Polizeidienststellen)
Technische Anlagen	Kommunikationsanlagen

6.2.2. Zielwert Zustandswert Z/N 0.80 «GUT»

Für Objekte, deren Funktion oder Nutzung einem zentralen Bereich der kantonalen Verwaltung und Gerichte dient und bei denen ein Betriebsausfall Betriebs- und/oder Imageschaden verursachen würde.

Bauwerksart nach SIA 102	Bauwerkskategorie nach SIA 102
Handel und Verwaltung	Verwaltungsgebäude Bürogebäude mit erhöhten Anforderungen
Industrie und Gewerbe	Laborgebäude
Justiz und Polizei	Gerichtsgebäude Polizeidienststellen
Kultur und Geselligkeit	Museen
Militär und Schutzanlagen	Geschützte Operationsstellen, Notspitäler Zivilschutz-Ausbildungszentren (ohne Nebengebäude) Öffentliche Zivilschutzanlagen, Kommandoposten
Unterricht, Bildung und Forschung	Berufsschulen, höhere Fachschulen, Mittelschulen, Gymnasien und Gesamtschulen
Technische Anlagen	Heizanlagen, Fernwärmeanlagen, Kraftwerksbauten

6.2.3. Zielwert Zustandswert Z/N 0.75 «OK»

Für Objekte, deren Funktion oder Nutzung nicht im engeren Sinn einem zentralen Bereich der kantonalen Verwaltung und Gerichte dient, diesen aber unterstützen. Ebenso für Wohnbauten.

Bauwerksart nach SIA 102	Bauwerkskategorie nach SIA 102
Freizeit, Sport, Erholung	Tribünenbauten, Garderobengebäude
Fürsorge und Gesundheit	Pflegeheime, Rehabilitationszentren (Blasenberg)
Industrie und Gewerbe	Betriebsgebäude, Gewerbebauten, Werkstätten Lagerhallen
Land- und Forstwirtschaft	Stallungen, landwirtschaftliche Produktionsanlagen
Wohnen	Behelfswohnungen Einfamilienhäuser, Ferienhäuser Mehrfamilienhäuser Studenten- und Lehrlingswohnheime

6.2.4. Zielwert Zustandswert Z/N 0.70 «MÄSSIG»

Für Objekte, deren Funktion oder Nutzung untergeordnet ist und in denen sich Personen oder Tiere nicht über längere Zeit aufhalten.

Bauwerksart nach SIA 102	Bauwerkskategorie nach SIA 102
Freizeit, Sport, Erholung	Bootshäuser
Land- und Forstwirtschaft	Schuppen, Hütten
Militär und Schutzanlagen	Zivilschutz-Ausbildungszentren: Nebengebäude
Verkehrsanlagen	Eingeschossige Einstellgaragen Oberirdische Parkhäuser Tiefgaragen

6.2.5. Zielwert Zustandswert Z/N unter 0.70 «SCHLECHT»

Ein Zustandswert unter 0.70 ist grundsätzlich zu vermeiden. Er kann aber temporär bei zum Rückbau oder Verkauf vorgesehenen Objekten zielführend sein (Strategie Rückbauen oder Verkaufen).

6.3. Investitionsbedarf Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio des Kantons Zug wies per Anfang 2016 einen durchschnittlichen Zustands- zu Neuwert Z/N von 0.84 auf. Das heisst, die Gebäude sind gut unterhalten und befinden sich zu einem grossen Teil in einem guten Zustand. Der Zustandswert hat sich über die letzten Jahre jedoch kontinuierlich verschlechtert. Die Rückstände beliefen sich 2016 auf 28,4 Millionen Franken.

Ein grosser Teil des Portfolios besteht aus Gebäuden mit Baujahr zwischen 1980 und 2000. Diese kommen in den nächsten 5 bis 15 Jahren in ein Alter, in dem grosszyklische Sanierungen notwendig werden. Damit wird der Instandsetzungs- und Investitionsbedarf entsprechend ansteigen.

In Szenarien wurde aufgezeigt, wie hoch der SOLL-Unterhaltsbedarf in den nächsten Jahren ist und wie sich das Immobilienportfolio entwickelt, wenn weniger investiert wird. Mit dem Szenario «Reduziert» wurde ein nachhaltiger Kompromiss ausgearbeitet. Der Investitionsbedarf liegt dabei unter dem SOLL. Bis 2026 sinkt der Zustandswert deshalb leicht auf 0.80 ab, der Wertverlust und der aufgestaute Instandsetzungsbedarf steigen verträglich an.

Mit der zustimmenden Kenntnisnahme des Aussprachepapiers «Unterhaltsbedarf Gebäude im Immobilienportfolio des Kantons Zug» hat der Regierungsrat das Szenario «Reduziert» akzeptiert. Er ist damit bereit (vorbehaltlich der Budgetvorgaben des Regierungsrats für die jeweiligen Budget- und Finanzplanjahre) ab 2017-2026 jährlich durchschnittlich 17,5 Millionen Franken für eine Instandsetzung der kantonalen Immobilien und die dafür notwendigen wertvermehrenden/wertneutralen Kosten bereit zu stellen und damit den Zustand des aktuellen Portfolios auf gutem/mittlerem Niveau mit moderatem Wertverlust zu erhalten.

6.3.1. Reiner Instandsetzungsbedarf

Der reine Instandsetzungsbedarf, ohne wertvermehrende und wertneutrale Kosten, reduziert sich mit dem Szenario «Reduziert» über die nächsten 10 Jahre (2017 bis 2026) auf durchschnittlich 12 Millionen Franken jährlich (gegenüber dem SOLL-Unterhaltsbedarf von 15 Mio. Fr.). Zwar sinkt der Zustandswert des Portfolios bis 2026 damit leicht auf 0.80 ab, was noch einem moderaten/mittleren Zustand entspricht. Der Wertverlust gegenüber heute beläuft sich im Jahre 2026 auf verträgliche 30 Mio. Fr. Der aufgestaute Instandsetzungsbedarf steigt bis 2026 auf 51 Millionen Franken, die laufenden Instandhaltungskosten erhöhen sich um ca. Fr. 200'000.– jährlich. In den folgenden 15 Jahren, ab 2027 steigt mit diesem Szenario der Investitionsbedarf für reine Instandsetzungskosten auf jährlich 18 Millionen Franken an.¹³

6.3.2. Mehrjahresplanung

Mit der sogenannten Mehrjahresplanung werden die reinen Instandsetzungsmassnahmen in sinnvolle Projekte zusammengefasst. Die aus heutiger Sicht notwendigen wertvermehrenden Massnahmen (z. B. energetische Sanierung, Standardanpassungen bei der Gebäudetechnik) und wertneutralen Kosten (z.B. Anpassungen an Nutzerbedürfnisse) werden addiert. Dabei ist zu erwähnen, dass Einsparpotentiale vor allem bei den Nutzeranforderungen denkbar sind. Instandsetzungsmassnahmen zur Erhaltung der Bausubstanz und wertvermehrende Massnahmen die häufig normen- und gesetzesgebunden sind, können in der Regel nicht reduziert werden.

Unter Einbezug der aus heutiger Sicht notwendigen wertvermehrenden und wertneutralen Kosten belaufen sich die Investitionskosten für die nächsten 10 Jahre (2017 bis 2026) durchschnittlich auf 17,5 Millionen Franken jährlich.¹⁴

¹³ Vgl. Bericht Unterhaltsbedarf Gebäude vom 11.2.2016

¹⁴ Vgl. Bericht Unterhaltsbedarf Gebäude vom 11.2.2016

7. Instrumente und Massnahmen zur Umsetzung der Portfoliostrategie

7.1. Portfolio-Management

7.1.1. Grundsätze des Portfolio-Managements

Das Immobilien-Portfolio-Management verfolgt die Aufgabe, die übergeordnete Immobilienstrategie auf die Portfolio- und Objektebene zu übersetzen. Dabei gilt es, die unterschiedlichen Ziele und Ansprüche aus Sicht des Eigentümers und der Nutzer in Bezug auf den gesamten Immobilienbestand, aber auch auf einzelne Objekte, zu beachten und zusammenzuführen. Daraus entstehen Entscheidungsgrundlagen für die Managementebene und Vorgaben für die Bewirtschaftung und das Bauprojektmanagement, wie:

- Strategien zur Entwicklung von Standorten und Liegenschaften;
- Instandsetzungsstrategien für die verschiedenen Bauwerkstypen;
- Investitionsbedarf für das Portfolio;
- Objektstrategien.

7.1.2. Aufgaben des Portfolio-Managements

Das Portfolio-Management ist im Hochbauamt des Kantons Zug eine vom Amtsleiter geführte Stabsstelle. Es kümmert sich um übergeordnete Strategieprozesse wie

- das strategische Flächenmanagement;
- die strategische Büroraumplanung;
- die Portfolio- und Objektstrategie.

Das Portfolio-Management ist auch für operative Prozesse zuständig wie

- die Belegungsplanung;
- die Erarbeitung von Raumkonzepten;
- die Fachverantwortung über Stratus Gebäude (bauliche Zustandsbewertung, Mehrjahresplanung).

7.1.3. Rollenmodell QMS

Im Qualitätsmanagement QMS des Hochbauamts ist das Objektmanagement-Rollenmodell beschrieben (C_Operative Prozesse\C_3_Technisches Gebäudemanagement\C_3_3_Unterhalt\C_3_3_3_Objektmanagement).

Die Rolle des Portfoliomanagers ist folgendermassen erklärt:

«Der Stelleninhaber formuliert und aktualisiert die Portfoliostrategie für die kantonalen Liegenschaften im Finanz- und Verwaltungsvermögen. Die Strategie muss im Einklang mit der Investitionsstrategie des Kantons Zug sein.»

Dem Portfolio-Management sind im QMS zudem die Prozesse C_3_4_1_1 ff Bauliche Zustandsbewertung zugeteilt.

7.2. Portfolioreport

Der Portfolioreport ermöglicht der Managementebene einen schnellen Überblick über die wesentlichen Fakten und Bewertungen zu allen Standorten und Objekten.

Die Erkenntnisse zum Verdichtungspotential und zur Lage der Standorte ermöglichen zusammen mit den Kernaussagen zu den einzelnen Objekten eine rasche Grobeinschätzung darüber, wo Reserven vorhanden sind bzw. wo Handlungsbedarf besteht.

Der Portfolioreport kann sowohl über das Gesamtportfolio als auch über die Teilportfolios dargestellt werden. Ein Beispiel eines Portfolioreports nach Teilportfolio ist im Anhang abgebildet.

Der Portfolioreport wird jährlich aktualisiert, auf Basis der Datenimporte aus Stratus und aus dem CAFM-System. Diese Aufgabe liegt im Zuständigkeitsbereich des Portfolio-Managements.

7.3. Portfoliobericht

Der Portfoliobericht wird jährlich erstellt und gibt über die wesentlichen Veränderungen des Portfolios Auskunft. Er basiert auf den jährlich aktualisierten Kennzahlen zum Portfolio und enthält die wichtigsten Kennwerte. Der Portfolioreport und die Übersicht über die Entwicklungsstandorte sind Elemente des Portfolioberichts.

Die Erstellung des jährlichen Portfolioberichts liegt im Zuständigkeitsbereich des Portfolio-Managements.

7.4. Objektstrategie, Objektblätter

Mit der Objektstrategie wird die Immobilien- und Portfoliostrategie auf Stufe Objekt umgesetzt.

Als Fazit aus der Objektanalyse wird die Objektstrategie definiert, die «ERHALTEN», «ABWARTEN», «VERKAUFEN» oder «RÜCKBAUEN» lauten kann. Die Objektstrategie bildet die Basis für weitere Massnahmenentscheide, die sich auf die 5-Jahresplanung und das jährliche Budget auswirken.

Pro Objekt wird ein Objektblatt erstellt, das den Objektmanagern aber auch anderen Interessenskreisen die bedeutendsten Informationen zu einem Gebäude und dessen Entwicklung übersichtlich und in Kürze liefert. Ein Beispiel eines Objektblatts ist im Anhang zu finden.

Die Objektstrategie wird jährlich und im Zuge der Aktualisierungen des Portfolioreports, überprüft. Die Erkenntnisse fliessen in den Portfoliobericht ein. Zuständig für die Objektstrategie ist das Portfolio-Management.

7.5. Mehrjahresplanung, 5-Jahresplanung und jährliches Budget

In der Mehrjahresplanung werden die konkret geplanten oder sich abzeichnenden Projekte abgebildet. Neben dem reinen Instandsetzungsbedarf können hier auch wertvermehrende und wertneutrale Massnahmen transparent aufgeführt werden. Diese in Stratus erfassten Daten dienen als Grundlage zur Anmeldung des längerfristigen Investitionsbedarfs und für die 5-Jahresplanung.

Die 5-Jahresplanung umfasst das laufende Jahr mit dem genehmigten Budget, das Budget für das kommende Jahr sowie die darauf folgenden drei Finanzplanjahre. Die Mehrjahresplanung wird jährlich, zusammen mit der Zustandserfassung aktualisiert. Zuständig ist das Portfolio-Management in Zusammenarbeit mit den zuständigen Objektmanagern und Gebäudetechnikern.

Der kurzfristige und konkrete Investitionsbedarf wird von den Objektmanagern und den Gebäudetechnikern ins jährliche Budget eingestellt.

Das Budget bzw. der Finanzplan dienen als Planungsinstrument. Das Budget dient der kurzfristigen Steuerung von Finanzen und Leistungen. Der Finanzplan umfasst zusätzlich zum Budget drei Folgejahre. Die Informationen beinhalten die finanziellen Auswirkungen der geplanten staatlichen Tätigkeiten und Investitionen. Der Regierungsrat verabschiedet das Budget zuhanden des Kantonsrats und genehmigt den Finanzplan.

7.6. Ressourcenplanung Personal

Die Ressourcenplanung Personal 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 deshalb in direktem Zusammenhang zu Immobilien-, Portfolio- und Objektstrategie. Die Ressourcenplanung Personal wird von der Geschäftsleitung Hochbauamt erarbeitet.

7.7. Datenmanagement

7.7.1. Stratus Gebäude

Stratus Gebäude ist im Hochbauamt des Kantons Zug seit 2008 im Einsatz. Es zeigt den baulichen Zustand der Gebäude auf und weist den Unterhaltsbedarf (Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten) für die Zukunft aus. Basis bilden die Gebäudeversicherungswerte. Ebenfalls mit Stratus wird die Mehrjahresplanung erfasst (siehe 7.5)

Der bauliche Zustand und die Mehrjahresplanung werden jährlich überprüft. Die Federführung liegt beim Portfolio-Management, welches die Aktualisierung in Zusammenarbeit mit den zuständigen Objektmanagern und Gebäudetechnikern durchführt.

Die aus Stratus exportierten Daten bilden - zusammen mit den Daten aus dem CAFM-System - die Grundlage für den Portfolioreport.

7.7.2. CAFM-System

Das Hochbauamt betreibt ein CAFM-System. Hier werden die Objektstammdaten, das Flächenmanagement, die Nutzer- und spezifische Betreiberdaten erfasst, gepflegt und ausgewertet.

Die Daten werden laufend von den CAFM-Mitarbeitenden der Abteilung Zentrale Dienste nachgeführt.

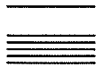
Für den Portfolioreport werden in erster Linie die Flächendaten aus dem CAFM-System exportiert.

7.7.3. Mietmodell

Mit dem Mietmodell werden die Raumkosten in einfacher, transparenter Form und auf Basis der genutzten Hauptnutzfläche pro Organisationseinheit ausgewiesen. Grundlage bilden drei Nutzungsgruppen (Verwaltungsbauten, Schulbauten, Strafanstalten), denen pauschale Mietkosten pro Raumtypen zugeordnet sind. Die Mietkosten werden objektspezifisch angepasst (Makro-/Mikrolage, Lageklasse und Objektzustand).

Das Mietmodell wird alle 5-10 Jahre von der Abteilung Zentrale Dienste überprüft.

Für den Portfolioreport werden die Bewertungen von Makro- und Mikrolage sowie die Lageklasse übernommen.



Kanton Zug

Baudirektion
Hochbauamt

Anhang

I. Portfolioreport nach Teilportfolio (Beispiel Teilportfolio Handel und Verwaltung)

Portfolioreport Teilportfolio:
Handel und Verwaltung

Stand 20170116/bm

LEGENDE	EIGENTUMSFORM OBJEKT		EIGENTUMSFORM STANDORT		FLÄCHENDEFINITION SIA 416		NUTZUNG OBJEKT		RATING		FAZIT OBJEKTSTRATEGIE	
	VV	Verwaltungsvermögen	VV	Verwaltungsvermögen	HNF 1	Wohnen und Aufenthalt	D	Drittnutzung	gut	+	A	Abwerten
	FV	Finanzvermögen	FV	Finanzvermögen	HNF 2	Büroarbeit	E	Eigennutzung	mittel	±	ER	Erhalten
	M	Miete	B	Baurecht	HNF 3	Produktion, Arbeit, Experimente	G	Gemischt	schlecht	-	R	Rückbauen
	W	Weiteres	ED	Eigentum Dritte	HNF 4	Lagern, Verteilen, Verkaufen	i.B.	im Bau			V	Verkaufen
			W	Weiteres	HNF 5	Bildung, Unterricht und Kultur	L	Leerstand				
					HNF 6	Heilen und Pflegen						
					NNF 7	Sonstige Nutzung						
					FF 8	Betriebstechnische Anlagen						
					BUF 10	Bearbeitete Umgebung; Verschiedene Nutzungen						

STAMMDATEN						STANDORTINFORMATION				STANDORTRATING Lagebeurteilung					OBJEKTINFORMATION					OBJEKTRATING					NUTZUNGSEIGNUNG OBJEKT										
Objekt-Nr.	Liegenschaft	Gemeinde	Postadresse	Eigenname	Eigentumsform Objekt In Status erfasst	Grundstücks-Nr.	Eigentumsform Standort	Bauzone (Grundnutzung)	Verdichtungspotential	Makrologie	Mikrologie	Lageklasse	Primäre Eignung	Sekundäre Eignung	Entwicklung Gebiet	Baujahr	Gebäudevolumen (GVZ)	Neuwert (Stratus) kWhF	Geschossfläche GF (ober- und unterirdisch)	Hauptnutzfläche (HNF)	Nutzung	Zustandswert aktuell	Energieeffizienz	Schutzstufe	Bauwerksklasse	Flächeneffizienz Koeffizient (HNF/GF)	Flächeneffizienz (HNF/GF)	Primäre Eignung	Sekundäre Eignung	Übereinstimmung heutige Nutzung und Nutzungsseignung	Flexibilität Baustruktur	Erweiterungspotential	Potential Innere Verdichtung (Arbeitsplätze)	Fazit Objektstrategie	
00 008	Rathausstrasse 1	Baar	Rathausstrasse 1	—	M nein	64	ED	k.A.	k.A.	B	gut	1,1	k.A.	k.A.	k.A.	1980	k.A.	k.A.	1'417,59	961,22	E	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0,68	±	HNF 6	HNF 2	+	+	+	+	+	A
00 104	Hinterbergstrasse 41	Steinhausen	Hinterbergstrasse 41	Verwaltungsgebäude	VV ja	1477	VV	AA	nicht ausgeschöpft	C	gut	0,8	HNF 2	HNF 3	k.A.	1994	18'677	18'300	4'567,65	2'816,61	E	0,86	k.A.	2	BWK II	0,62	±	HNF 2	HNF 3	+	±	±	±	±	ER
00 108	Hinterbergstrasse 43	Steinhausen	Hinterbergstrasse 43	Verwaltungsgebäude P1	VV ja	1476	VV	AA, VF	nicht ausgeschöpft	C	gut	0,8	HNF 3	HNF 4	k.A.	1979	4'456	3'759	1'429,61	965,28	E	0,83	k.A.	2	BWK II	0,68	±	HNF 2	HNF 4	+	+	+	+	+	A
00 113	Hinterbergstrasse 43	Steinhausen	Hinterbergstrasse 43d	Verwaltungsgebäude U1	VV ja	918	VV	AA	nicht ausgeschöpft	C	gut	0,8	HNF 3	HNF 4	k.A.	1979	9'082	4'630	1'898,45	1'330,78	E	0,82	k.A.	2	BWK II	0,70	±	HNF 3	HNF 2	+	+	+	±	±	A
00 128	An der Aa	Zug	Aabachstrasse 1	Verwaltungsgebäude 2	VV ja	255	VV	ÖB	nicht ausgeschöpft	A	gut	1,2	HNF 2	k.A.	Proj. HSP ZVB, Gebiet für Verdichtung I	1999	27'850	25'935	3'643,38	2'383,32	E	0,87	k.A.	2	BWK III	0,65	±	HNF 2	k.A.	+	+	+	+	+	ER
00 130	An der Aa	Zug	Aabachstrasse 5	Verwaltungsgebäude 1	VV ja	255	VV	ÖB	nicht ausgeschöpft	A	gut	1,2	HNF 2	k.A.	Proj. HSP ZVB, Gebiet für Verdichtung I	1991	45'334	44'622	10'846,18	5'299,62	E	0,84	k.A.	BWK II	0,49	-	HNF 2	k.A.	+	+	+	-	±	ER	
00 135	Aegeristrasse 56	Zug	Aegeristrasse 56	Verwaltungsgebäude	VV ja	1314	VV	ÖB	ausgeschöpft	A	mittel	1,1	HNF 2	HNF 5	k.A.	1902	4'283	4'079	1'488,93	880,19	E	0,86	k.A.	k.A.	BWK II	0,59	±	HNF 2	HNF 5	+	±	±	±	±	ER
00 136	Alpenstrasse 14	Zug	Alpenstrasse 14	—	M nein	2021	ED	k.A.	k.A.	A	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	86,74	74,97	E	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0,86	±	HNF 2	k.A.	+	+	+	+	+	ER
00 141	An der Aa	Zug	An der Aa	Rechenzentrum	VV nein	255	VV	ÖB	nicht ausgeschöpft	A	gut	1,2	HNF 2	k.A.	Proj. HSP ZVB, Gebiet für Verdichtung I	k.A.	s. 00128	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	s. 00126, 00128, 00129, 00129, 00129, 00129, 00129	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.		
00 147	ZVB	Zug	An der Aa 6	ZVB-Haus	M ja	287	ED	k.A.	k.A.	A	gut	1,2	k.A.	k.A.	Proj. HSP ZVB, Gebiet für Verdichtung I	2003	1	2'992	3'774,95	1'800,26	E	0,87	k.A.	3	BWK III	0,48	-	HNF 2	k.A.	±	±	±	±	±	A
00 157	Baarerstrasse 12	Zug	Baarerstrasse 12	—	M nein	895	ED	k.A.	k.A.	A	gut	1,2	k.A.	k.A.	k.A.	1973	k.A.	k.A.	380,00	304,08	E	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0,80	+	HNF 2	k.A.	+	+	+	+	+	ER
00 159	Baarerstrasse 19-21	Zug	Baarerstrasse 19+21	—	M ja	556	ED	k.A.	k.A.	A	gut	1,2	k.A.	k.A.	Testpl. Gebiet Baarerstr. West / Bahnhof	1992	1	2'286	1'508,17	1'225,01	E	0,82	k.A.	2	BWK I	0,81	±	HNF 2	k.A.	+	+	+	k.A.	+	ER
00 163	Bahnhofstrasse 10	Zug	Bahnhofstrasse 10	—	M ja	869	ED	k.A.	k.A.	A	gut	1,2	k.A.	k.A.	k.A.	2000	1	584	351,27	267,44	E	0,87	k.A.	2	BWK I	0,76	+	HNF 2	k.A.	+	±	±	±	±	ER
00 165	Bahnhofstrasse 12	Zug	Bahnhofstrasse 12	—	M ja	870	ED	k.A.	k.A.	A	gut	1,2	k.A.	k.A.	k.A.	2012	1	1'010	k.A.	637,67	E	0,88	k.A.	2	BWK I	k.A.	k.A.	HNF 2	k.A.	+	+	+	+	+	ER
00 168	Bahnhofstrasse 26	Zug	Bahnhofstrasse 26	Verwaltungsgebäude	VV ja	881	VV	KC	ausgeschöpft	A	gut	1,2	HNF 2	HNF 4	k.A.	1971	16'235	16'306	5'087,35	2'496,07	E	0,76	k.A.	2	BWK II	0,49	-	HNF 2	k.A.	+	+	+	+	+	ER
00 175	Chamerstrasse 22	Zug	Chamerstrasse 22	—	M ja	226	ED	k.A.	k.A.	A	gut	1,2	k.A.	k.A.	k.A.	1987	1	440	435,00	331,17	E	0,90	k.A.	2	BWK I	0,76	+	HNF 2	k.A.	+	±	±	±	±	ER
00 177	Gartenstrasse 3	Zug	Gartenstrasse 3	—	M nein	813	ED	k.A.	k.A.	A	gut	1,2	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	259,23	182,80	E	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	0,71	+	HNF 1	HNF 2	±	±	±	±	±	ER
00 184	Hafenplatz 2	Zug	Hafenplatz 2	Hafengebäude	M nein	194	ED	k.A.	k.A.	A	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	ER
00 191	Hofstrasse 15	Zug	Hofstrasse 15	Verwaltungsgebäude Sued	VV ja	1419	VV	ÖB, GwF	ausgeschöpft	A	gut	1,2	HNF 5	k.A.	Proj. Hofstrasse und Theilerhaus	1916	34'400	23'054	12'370,72	7'707,97	G	0,72	k.A.	2	BWK II	0,62	±	HNF 2	HNF 4	+	±	±	±	±	A
00 192	Hofstrasse 15	Zug	Hofstrasse 15	Verwaltungsgebäude Nord	FV ja	4448	FV	ÖB	ausgeschöpft	A	k.A.	k.A.	HNF 5	k.A.	Proj. Hofstrasse und Theilerhaus	1916	18'663	9'349	k.A.	k.A.	G	0,72	k.A.	2	BWK II	k.A.	k.A.	HNF 4	HNF 5	±	±	±	±	±	A
00 200	Industriestrasse 24	Zug	Industriestrasse 24	—	M ja	595	ED	k.A.	k.A.	A	gut	1,2	k.A.	k.A.	k.A.	1995	1	829	1'162,00	896,98	E	0,90	k.A.	2	BWK I	0,77	+	HNF 2	k.A.	+	+	+	+	+	ER
00 225	Neugasse 1	Zug	Neugasse 1	Verwaltungsgebäude	VV ja	1024	VV	KA	ausgeschöpft	A	gut	1,2	HNF 2	HNF 4	Neugestaltung und Parkhaus Postplatz	1902	4'821	5'998	1'398,14	839,00	G	0,82	k.A.	2	BWK II	0,60	±	HNF 2	HNF 4	+	±	±	±	±	ER
00 227	Neugasse 2	Zug	Neugasse 2	Verwaltungsgebäude	VV ja	996	VV	KA	ausgeschöpft	A	gut	1,2	HNF 2	HNF 5	Neugestaltung und Parkhaus Postplatz	1912	9'099	11'610	2'414,58	1'383,66	E	0,83	k.A.	2	BWK II	0,57	±	HNF 2	HNF 5	+	±	±	±	±	ER
00 230	Seestrasse 2	Zug	Seestrasse 2	Regierungsgebäude	VV ja	915	VV	ÖB	ausgeschöpft	A	gut	1,2	HNF 2	HNF 5	Neugestaltung und Parkhaus Postplatz	1902	11'468	22'054	2'810,26	1'234,93	E	0,84	k.A.	2	BWK II	0,44	-	HNF 2	HNF 5	+	±	±	±	±	ER
00 260	Artherstrasse 25	Zug	Artherstrasse 25	Ehemaliges Personalhaus	VV ja	1408	VV	BaV	ausgeschöpft	A	gut	1,2	k.A.	k.A.	Neue Bebauung ehemaliges Kantonsspital	1964	10'799	11'405	4'010,90	2'152,37	E	0,79	k.A.	2	BWK I	0,54	±	HNF 2	HNF 1	±	±	±	±	±	A
00 261	Baarerstrasse 53	Zug	Baarerstrasse 53	—	M ja	493	ED	k.A.	k.A.	A	gut	1,2	k.A.	k.A.	k.A.	2011	1	1'270	1'158,00	783,64	E	0,88	k.A.	k.A.	BWK I	0,68	±	HNF 2	k.A.	+	+	+	+	±	ER
00 262	Bahnhofstrasse 28	Zug	Bahnhofstrasse 28	—	M ja	882	ED	k.A.	k.A.	A	gut	1,2	k.A.	k.A.	k.A.	2011	1	440	688,00	348,83	E	0,90	k.A.	2	BWK I	0,51	±	HNF 2	k.A.	+	+	+	±	±	ER
TOTAL																210'952 63'187 37'304																			

II. Objektblatt (Beispiel)



Kanton Zug

Objektblatt Objekt-Nr. 00 130

Fazit Objektstrategie Minimaler Zustandswert 0.8 Erhalten

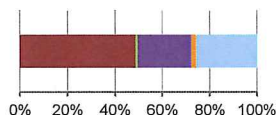
Ansicht Objekt Objekt Rating



Objekt-Nr. 00 130
Liegenschaft An der Aa
Postadresse Aabachstrasse 5
Gemeinde Zug
Eigenname Verwaltungsgebäude 1
Gebäudeart Handel und Verwaltung
Gebäudetyp Verwaltungsgebäude, Banken, Rech
Eigentumsform Objekt Verwaltungsvermögen
Kostenträger 3060.2130
Baujahr 1991
Assekuranummer 3206a
Gebäudevolumen (GVZG) 45'334.00 m3
Neuwert (Stratus) 44'622.00 KCHF
GF (ober-, unterirdisch) 10'846.18 m2
HNF 5'299.62 m2
Nutzung Eigennutzung
Denkmalpflege k.A.
In Stratus erfasst ja

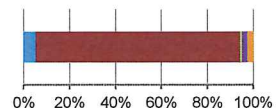
Zustandswert aktuell 0.84
Energieeffizienz k.A.
Schutzstufe k.A.
Bauwerksklasse BWK II
Nutzungsseignung Objekt
Primäre Eignung HNF 2
Sekundäre Eignung k.A.
Übereinstimmung
heutige Nutzung und Nutzungsseignung +
Entwicklungsmöglichkeiten Objekt
Flexibilität Baustruktur +
Erweiterungspotential -
Potential Innere Verdichtung (Arbeitsplätze) ±
Architektonische Qualität k.A.

Grafik Flächenverteilung Rating



Flächenkennzahlen (SIA 416)
GF 10'846.18 m2
HNF 5'299.62 m2
NNF 110.66 m2
VF 2'435.99 m2
FF 205.14 m2
KF 2'794.76 m2

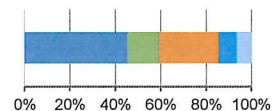
Flächeneffizienz (HNF/GF) 0.49 -
HNF 2 / AP 16.48 ±



Heutige Nutzung
HNF 1 277.77 m2
HNF 2 4'729.23 m2
HNF 3 46.10 m2
HNF 4 122.53 m2
HNF 5 123.99 m2
HNF 6 k.A. m2

Grafik Nutzer Belegungsentwicklung: Zeitpunkt Umzug

Verteilung HNF pro Nutzer



Direktion	HNF 1 bis 6	Ämter
BD	2'398.98 m2	BDS, ARP, AFU, HBA, TBA
DBK		
DI	749.29 m2	GVA
FD		
GD		
VD	1'378.44 m2	A&V, AWA, HRA, KKA, LWA, VDS
SD		
SK	444.21 m2	ARCH
Gerichte		
Drittnutzer	328.70 m2	SV (Schweiz) AG
Allgemein		

Amt	kurzfristig bis 3 J.	mittelfristig 3 bis 10 J.	langfristig > 10 J.
ARCH		X	

Ausschnitt Situationsplan Standort Rating



GS-Nr. 255
Eigentumsform Standort Verwaltungsvermögen
Verdichtungspotential nicht ausgeschöpft
Zonenplan
Grundnutzung ÖIB
Überlagernde Zone keine
Überlagernde Bestimmungen X
Bebauungsplan Nr. 4478, An der Aa
Entwicklung Gebiet Proj. HSP ZVB, Gebiet für Verdichtung I

Lagebeurteilung
Makrolage A
Mikrolage gut
Lageklasse 1.2
Nutzungsseignung Standort
Primäre Eignung HNF 2
Sekundäre Eignung k.A.
Strategische Bedeutung
Verwaltung und Gerichte, Sicherheit

Legende

GF Geschossfläche
HNF Hauptnutzfläche
NNF Nebennutzfläche
VF Verkehrsfläche
FF Funktionsfläche
KF Konstruktionsfläche
HNF 1 Wohnen und Aufenthalt
HNF 2 Büroarbeit
HNF 3 Produktion, Hand- und Maschinenarbeit, Experimente
HNF 4 Lagern, Verteilen, Verkaufen
HNF 5 Bildung, Unterricht und Kultur
HNF 6 Heilen und Pflegen
NNF 7 Sonstige Nutzung
FF 8 Betriebstechnische Anlagen
BUF 10 Bearbeitete Umgebung: Verschiedene Nutzungen

Rating
gut +
mittel ±
schlecht -

Stand: 15.01.2017 Rating: NIAN