

Immobilienstrategie der Baudirektion

Immobilienstrategie der Baudirektion

1.	Vorwort des Baudirektors	05
2.	Ausgangslage	06
2.1	Leitbild Kanton Zug, Strategie des Regierungsrats, Legislaturziele	06
2.2	Grundauftrag Baudirektion	06
2.3	Leitsätze der Baudirektion	06
2.4	Prinzipien der Baudirektion	06
2.5	Entwicklungen im Kanton und in der Kantonalen Verwaltung	07
2.6	Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse	07
2.7	Weitere Rahmenbedingungen	07
2.8	Immobilienportfolio 2016	08
2.9	Entwicklung des Immobilienportfolios	09
3.	Ziele der Immobilienstrategie	10
4.	Elemente der Immobilienstrategie	11
4.1	Schema Immobilienstrategie	11
4.2	Begriffserklärung	11
4.2.1	Strategische Leitsätze	11
4.2.2	Strategische Grundsätze	11
4.2.3	Strategische Initiativen	11
4.2.4	Massnahmen	11
4.3	Strategische Leit- und Grundsätze	12
4.4	Strategische Initiativen und Massnahmen	14
5.	Instrumente zur Umsetzung der Immobilienstrategie	18
5.1	Portfoliostrategie	18
5.2	Objektstrategie	18
5.3	Planung Personalressourcen	18
	Anhang	20
	Abkürzungsverzeichnis	20
	Glossar	21
	Impressum	22



Der Kanton Zug verfügt über einen beachtlichen Immobilienbestand mit Gebäuden im Neuwert von rund 774 Millionen Franken (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: beispielsweise Gebäude für Schulen, Polizei und Strafvollzug, Gerichte und Verwaltung. Aber auch das dem Finanzvermögen zugewiesene Grundeigentum hat für den Kanton als Teil des kantonalen Anlagevermögens sowohl in finanzpolitischer und wirtschaftlicher Hinsicht wie auch als wichtige Realersatzreserve für künftige Infrastrukturprojekte grosse Bedeutung.

Der Baudirektion kommt der gesetzliche Auftrag zu, die Aufsicht über den Bau und Unterhalt der dem Kanton gehörenden Liegenschaften und Gebäude zu übernehmen.

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. Dazu sind die entsprechenden finanziellen Mittel in den laufenden Budgets sowie in den Investitionsbudgets bereitzustellen.

Speziell in den aktuellen Zeiten von eingeschränkten finanziellen Mitteln ist dazu eine differenzierte Betrachtungsweise nötig. Eine fundierte, längerfristige Analyse dient dazu, die verschiedenen funktionalen Bedürfnisse sowie die natürliche Alterung der Gebäude zu erfassen. Daraus abgeleitet sind die notwendigen Investitionen aufzuzeigen und in die Planungen einfließen zu lassen. Zu diesem Zweck hat die Baudirektion die vorliegende Immobilienstrategie erarbeitet.

Damit nimmt die Baudirektion des Kantons Zug ihren Grundauftrag wahr, die Werterhaltung und Funktionstüchtigkeit der kantonalen Liegenschaften professionell, langfristig und mit einer übergeordneten Strategie vorzunehmen.

Urs Hürlimann
Baudirektor Kanton Zug

2. Ausgangslage

Der Kanton Zug ist ein grosser Immobilieneigentümer. Seine Immobilien stellen einen realen Wert im Kantonsvermögen dar und sollen dementsprechend mit Sorgfalt geplant, gebaut und bewirtschaftet werden. Die Immobilienstrategie schafft die Grundlage dazu. Sie formuliert strategische Leit- und Grundsätze für den Umgang mit den Immobilien.

Die Immobilienstrategie orientiert sich an den ihr übergeordneten Strategien und Zielen wie dem Leitbild des Kantons Zug, der Strategie des Regierungsrats und den Leitsätzen der Baudirektion.

2.1 Leitbild Kanton Zug , Strategie des Regierungsrats, Legislaturziele

Der Kanton Zug positioniert sich mit dem Leitbild, der Strategie und den Legislaturzielen. Mit diesen drei Elementen zeigt der Regierungsrat die Richtung auf und definiert die Eckwerte der künftigen Arbeit. Sie werden regelmässig überprüft und den neuen Bedingungen und Ansprüchen angepasst.

2.2 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...»

2.3 Leitsätze der Baudirektion

Die Baudirektion hat für die Periode bis 2020 zentrale Leitsätze für die räumliche Entwicklung des Kantons (Siedlung, Verkehr, Landschaft, Umwelt, räumliche Gliederung und Zusammenarbeit) formuliert:

- Wir tragen Sorge zu unserem kostbaren Lebensraum und gehen deshalb bewusst mit unseren natürlichen Ressourcen um.
- Wir schaffen bedarfsgerechte Infrastrukturen zum Wohl der Bevölkerung und der Wirtschaft.
- Wir verstehen uns als Dienstleistungsunternehmen sowohl gegen innen als auch gegen aussen. Motivierte Mitarbeitende und gegenseitige Wertschätzung sind für uns wichtig.

Für die Umsetzung der oben stehenden Leitsätze sind in der praktischen Arbeit bezüglich der Immobilien die folgenden Präzisierungen der Baudirektion massgebend:

- Wir erhalten den Wert der bestehenden Infrastruktur weitsichtig und gemäss einer übergeordneten Strategie. Unterhalt und Erhalt kommen prioritär vor neuen Bauten.
- Wir realisieren bewilligte Bauten und Anlagen speditiv. Wir schaffen gleichzeitig die Grundlagen für zukunftsorientierte Infrastrukturbauten.

2.4 Prinzipien der Baudirektion:

Die Baudirektion hält sich im Umgang mit Grundstücken und Grundstücksteilen an folgende Prinzipien:

- Kantonseigene Grundstücke und Grundstücksteile, die nicht zur Erfüllung eines öffentlichen Zwecks nötig sind, werden für eine wiederkehrende Wertschöpfung oder im Rahmen von Tauschgeschäften zur Optimierung des kantonalen Liegenschaftsportfolios eingesetzt.
- Eine wiederkehrende Wertschöpfung (z.B. die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht) verfolgt den positiven Effekt, einerseits die Laufende Rechnung zu entlasten und andererseits den Immobiliensubstanzwert zu erhalten.

- Grundstücke oder Teile davon werden nur in Ausnahmefällen veräussert. Ein solcher Ausnahmefall muss damit begründet werden können, dass die Veräusserung nachweislich vorteilhafter ist als das Einhalten des vorstehenden Grundsatzes.

2.5 Entwicklungen im Kanton und in der Kantonalen Verwaltung

Die Zuger Bevölkerung und Wirtschaft sind in den letzten Jahren stets gewachsen. Für die kommenden Jahre kann weiterhin von einem Wachstum ausgegangen werden.

Aufgrund der sich verändernden finanziellen Lage des Kantons Zug hat der Regierungsrat 2015 ein Entlastungsprogramm beschlossen. 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.

Vor dem Hintergrund des Entlastungsprogramms hat der Regierungsrat das Projekt «Regierung und Verwaltung 2019» in Auftrag gegeben.

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

2.6 Gesetzliche Grundlagen, Verordnungen, Reglemente, Beschlüsse

Die Baudirektion gewährleistet die Einhaltung der gültigen gesetzlichen Grundlagen für das Immobilienportfolio des Kantons Zug. Dazu zählen insbesondere das Planungs- und Baugesetz, das Submissionsgesetz und das Finanzhaushaltsgesetz.

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

2.7 Weitere Rahmenbedingungen

Die Immobilienstrategie und deren Umsetzung werden von weiteren Rahmenbedingungen beeinflusst. Dabei sind speziell zu erwähnen:

- die zur Verfügung stehenden Finanzen des Kantons;
- die Vorgaben aus dem den Grundzügen der räumlichen Entwicklung (ROK 16): «Einzonungs-Stopp für die nächste Ortsplanungsrevision in den elf Gemeinden», «Bestehende Bauzonen werden verdichtet».

2.8 Immobilienportfolio 2016

Im Jahr 2016 umfasst das Immobilienportfolio des Kantons Zug 157 Gebäude im Eigentum mit einem Neuwert von rund 774 Millionen Franken¹. Es zählt fast ausschliesslich zum Verwaltungsvermögen (751 Mio. Fr., 97%), der Anteil im Finanzvermögen ist klein (23 Mio. Fr., 3%).

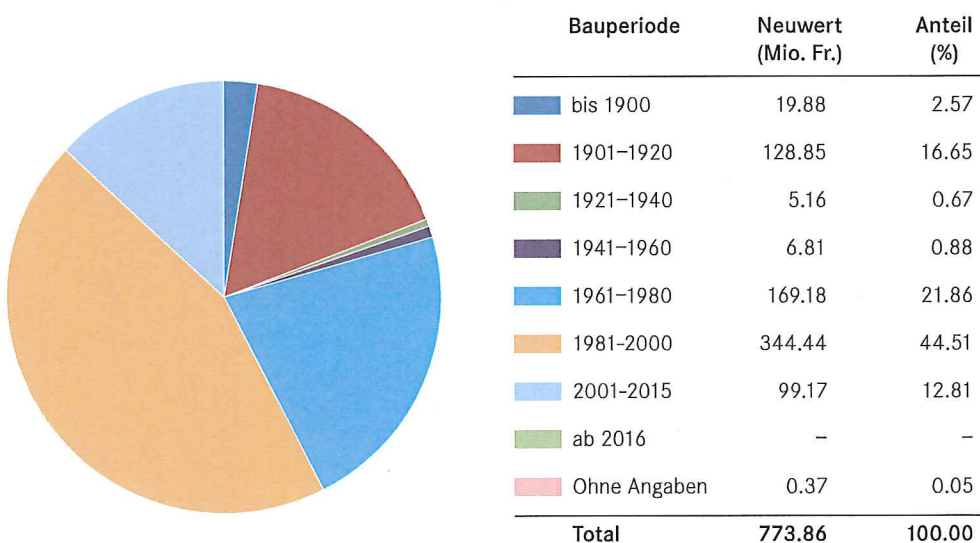
In diesen Zahlen nicht berücksichtigt sind das Zuger Kantonsspital ZGKS (Neuwert 159 Mio. Fr.) und die Geschützte Operationsstelle GOPS (Neuwert 8 Mio. Fr.). ZGKS und GOPS befinden sich zwar im Eigentum des Kantons Zug, die Kosten für den baulichen und technischen Unterhalt werden aber von der Zuger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

Die kantonalen Gebäude sind gut unterhalten und weisen per Anfang 2016 einen durchschnittlichen Zustands- zu Neuwert (Z/N) von 0.84 auf. 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.

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



¹ Exkl. ZGKS, GOPS, Umgebung und Miete

2.9 Entwicklung des Immobilienportfolios

Bis 2030 wird das Immobilienportfolio des Kantons Zug 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 Projekte für die Provisorien Kantonsschule Zug (7,5 Mio. Fr. / 2016), das Labor- und Verwaltungsgebäude Steinhausen (20 Mio. Fr. / 2017), die Dreifachsporthalle Kantonsschule Zug (14 Mio. Fr. / 2018), den Erweiterungsbau GIBZ, Trakt 5, Zug (15 Mio. Fr. / 2018), die Kantonsschule Menzingen (52,5 Mio. Fr. / 2019) und die baulichen 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 zu.

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. 30%.

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).

3. Ziele der Immobilienstrategie

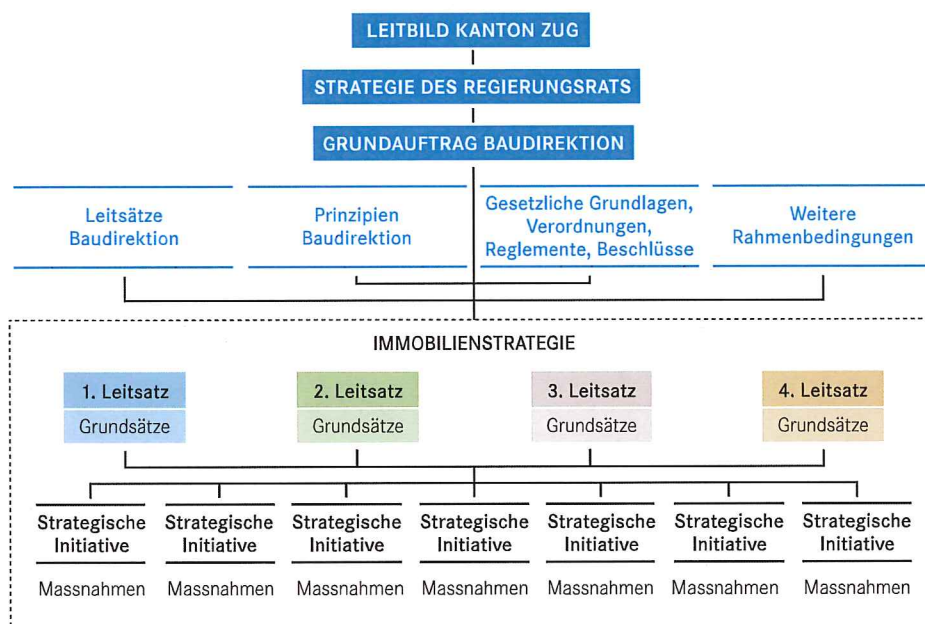
Die Immobilienstrategie schafft die Grundlage für eine wirtschaftliche Infrastruktur mit bestmöglichem Nutzen für die Erfüllung der Kernaufgaben des Kantons. Sie legt die strategische Ausrichtung für die Planung und den Bau sowie für die Bewirtschaftung und die Nutzung der kantonalen Liegenschaften und 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 Zug.

Die vorliegende Immobilienstrategie formuliert die übergeordneten strategischen Leitsätze und Grundsätze (Kapitel 4), nach welchen die kantonseigenen, bebauten 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 2016–2030.

4.1 Schema Immobilienstrategie



4.2 Begriffserklärung

4.2.1 Strategische Leitsätze

Die vier 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 Zug. Die Leitsätze sind langfristig ausgelegt.

4.2.2 Strategische Grundsätze

Zu den vier Leitsätzen sind strategische Grundsätze definiert, welche in den Jahren 2016 bis 2030 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.

4.2.3 Strategische Initiativen

Zur Erreichung der vier Leitsätze und zur Umsetzung der Grundsätze sind strategische Initiativen definiert. Diese benennen die Bereiche, die bearbeitet werden und welche Ansprüche damit verbunden sind.

4.2.4 Massnahmen

Jeder strategischen Initiative werden konkrete Massnahmen zugeordnet.

4.3. Strategische Leit- und Grundsätze

LEITSATZ

1. Erfüllung der Immobilienbedürfnisse

Das Hochbauamt strebt durch eine effektive und effiziente Organisation die Erfüllung der Immobilienbedürfnisse aller Anspruchsgruppen und somit eine hohe Kundenzufriedenheit an.

GRUNDSATZ

Die Anspruchsgruppen formulieren ihre Bedürfnisse zukunftsgerichtet.

GRUNDSATZ

Die Bemessung der Raumbedürfnisse erfolgt bedarfsgerecht und standardisiert.

GRUNDSATZ

Die Erfüllung der Bedürfnisse richtet sich nach den finanziellen Möglichkeiten des Kantons. Dabei wird einerseits dem Kriterium «zeitliche, sachliche und politische Dringlichkeit» und andererseits dem Kriterium «strategische Wichtigkeit» Rechnung getragen.

GRUNDSATZ

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

LEITSATZ

2. Wirtschaftlichkeit

Das Hochbauamt erstellt und bewirtschaftet die Immobilien mit optimiertem Mitteleinsatz und legt einen grossen Wert auf ideale Betriebsabläufe für die Anspruchsgruppen.

GRUNDSATZ

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».

GRUNDSATZ

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

GRUNDSATZ

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

GRUNDSATZ

Durch eine optimale Planung werden Investitionsspitzen und Versorgungslücken vermieden.

GRUNDSATZ

Kantonseigene Grundstücke und Grundstücksteile, die nicht zur Erfüllung eines öffentlichen Zwecks nötig sind, werden für eine wiederkehrende Wertschöpfung oder im Rahmen von Tauschgeschäften zur Optimierung des kantonalen Liegenschaftsportfolios eingesetzt.

GRUNDSATZ

Grundstücke oder Teile davon werden nur in Ausnahmefällen veräussert. Ein solcher Ausnahmefall muss damit begründet werden können, dass die Veräusserung nachweislich vorteilhafter ist.

LEITSATZ

3. Qualität und Nachhaltigkeit

Das Hochbauamt plant, erstellt und betreibt qualitätsvolle sowie nachhaltige Gebäude bezüglich Architektur, Städtebau, Funktionalität, Konstruktion und Ökologie.

GRUNDSATZ

Die Gebäude weisen vorbildliche architektonische Qualitäten auf.

GRUNDSATZ

Die Betriebs- und Nutzungsanforderungen sind angemessen zu erfüllen.

GRUNDSATZ

Es werden flexible und nutzungsneutrale Lösungen bevorzugt.

GRUNDSATZ

Neu- und Umbauten müssen einen zeitgemäss tiefen Energieverbrauchs-Standard erreichen, wobei erneuerbare Energien zu bevorzugen sind.

GRUNDSATZ

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

LEITSATZ

4. Werterhaltung

Das Hochbauamt stellt die Werterhaltung der Infrastruktur sicher, wozu die Instandsetzungen systematisch geplant und umgesetzt werden.

GRUNDSATZ

Das Hochbauamt steuert und überwacht den Immobilienbestand aktiv.

GRUNDSATZ

Der Zustand der Immobilien wird laufend überprüft und systematisch festgehalten.

GRUNDSATZ

Die Instandhaltung und Instandsetzung des Immobilienbestands erfolgt in Abstimmung mit der Objektstrategie.

GRUNDSATZ

Bei der Instandhaltung stehen das Bewahren der Gebrauchstauglichkeit und die Vermeidung von Folgeschäden im Zentrum.

GRUNDSATZ

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

STRATEGISCHE INITIATIVE**Standardisierte Bedarfsplanung**

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

MASSNAHME

Definition von Standards je Anspruchsgruppe.

MASSNAHME

Systematische und einheitliche Prüfung und Bewertung des Bedarfs je Anspruchsgruppe.

MASSNAHME

Phasengerechte Überprüfung der Betriebs- und Nutzungsanforderungen.

STRATEGISCHE INITIATIVE**Sicherstellung der Qualität**

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

MASSNAHME

Analyse und Kategorisierung der Bedeutung von strategischen (Land-) Reserven pro Liegenschaft.

MASSNAHME

Definition von Entwicklungsstrategien und Entwicklungsstandorten pro Teilportfolio.

MASSNAHME

Festlegen von Vorgehen und Kriterien für aufgabengerechte Konkurrenzverfahren.

MASSNAHME

Definition von Grundsätzen und Planungsvorgaben zur Umsetzung der Bestelleranforderungen.

MASSNAHME

Definition der baulichen, technischen und betrieblichen Standards mit Abstimmung auf den Gebäudezweck.

Strategische Entscheide fällen / festhalten

Instrumente, Tools, Modelle einführen

Definitionen, Vorgaben, Standards erarbeiten

Führung und Steuerung

STRATEGISCHE INITIATIVE**Optimierter Mitteleinsatz**

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

MASSNAHME

Festlegen von Vorgehen und Modell für die gesamtheitliche Betrachtung der Lebenszykluskosten.

MASSNAHME

Definition des Prozesses Mehrjahresplanung, 5-Jahresplanung, Investitionsplanung.

MASSNAHME

Festlegen von Vorgehen und Kriterien für die Prüfung Eigentum versus Miete.

MASSNAHME

Schaffung von Sparanreizen für die Anspruchsgruppen in der Kostenverrechnung über das Mietmodell.

MASSNAHME

Festlegen des Verfahrens bei Liegenschaften des Finanzvermögens.

STRATEGISCHE INITIATIVE**Systematische Objektbeurteilung**

Durch konsequente Steuerung und systematische Objektbeurteilung werden die kantons-eigenen und zugemieteten Immobilien laufend überprüft. Massnahmen werden frühzeitig geplant und mit der notwendigen Sorgfalt umgesetzt.

MASSNAHME

Steuerung und Überwachung der Umsetzung von Immobilien- und Portfoliostrategie.

MASSNAHME

Periodische Überprüfung des Gebäudezustands mit Stratus.

Strategische Entscheide fällen / festhalten

Definitionen, Vorgaben, Standards erarbeiten

Instrumente, Tools, Modelle einführen

Führung und Steuerung

STRATEGISCHE INITIATIVE**Förderung der Energieeffizienz**

Der Kanton Zug nimmt seine Vorbildfunktion wahr und strebt eine hohe Energieeffizienz bei seinen eigenen Gebäuden an. Im Vergleich werden verschiedene Varianten geprüft. Innovative Technologien und erneuerbare Energien werden gefördert.

MASSNAHME

Ausweisen der Energieeffizienz der relevanten Gebäude anhand definiertem Berechnungsmodell.

MASSNAHME

Festlegen von Vorgehen und Modell für Variantenvergleich bezüglich Einsatz von erneuerbaren Energien.

STRATEGISCHE INITIATIVE**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

Sicherstellen der konsequenten und durchgängigen Datenpflege und der Verfügbarkeit von aktuellen Daten für die Bau-, Betriebs- und Bewirtschaftungsprozesse.

MASSNAHME

Überprüfung und wo nötig Anpassung Mietmodell.

MASSNAHME

Festlegen von Vorgehen und Kriterien zum BIM-Prozess. Aufbau der diesbezüglichen Bauherrenkompetenz, um für den zukünftigen Standard im Bauwesen gerüstet zu sein.

Strategische Entscheide fällen / festhalten

Definitionen, Vorgaben, Standards erarbeiten

Instrumente, Tools, Modelle einführen

Führung und Steuerung

STRATEGISCHE INITIATIVE**Aus- und Weiterbildung, Innovation**

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

MASSNAHME

Bedarfsgerechte Aus- und Weiterbildung der Mitarbeitenden zur Aufrechterhaltung des aufgabenbezogenen Fachwissens und der damit verbundenen Kompetenzen.

MASSNAHME

Förderung und Unterstützung von Innovationen.

5. Instrumente zur Umsetzung der Immobilienstrategie

5.1. Portfoliostrategie

Die Portfoliostrategie ist die Umsetzung der Immobilienstrategie auf Portfolioebene.

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

5.2. Objektstrategie

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

5.3. 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 deshalb in direktem Zusammenhang zu Immobilien-, Portfolio- und Objektstrategie. Die Ressourcenplanung Personal wird von der Baudirektion erarbeitet und ist vom Baudirektor zu genehmigen.



Abkürzungsverzeichnis

BIM	Building Information Modeling (Gebäudedatenmodellierung)
GOPS	Geschützte Operationsstelle
KBOB	Koordinationskonferenz der Bau- und Liegenschaftsorgane der öffentlichen Bauherren
ROK 16	Raumordnungskonzept 2016
RRB	Regierungsratsbeschluss
SIA	Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein
ZVB	Zugerland Verkehrsbetriebe AG
Z/N	Zustands- zu Neuwert (Verhältniszahl)
ZGKS	Zuger Kantonsspital

Glossar

Stratus	Stratus ist eine von ausgewiesenen Baufachleuten entwickelte Methode und Software zur strategischen Bewirtschaftung von Gebäuden und Infrastruktur.
Instandhaltung	Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen.
Instandsetzung	Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit (für eine festgelegte Dauer).
Werterhaltung	Erhaltung von Werten (wie Gebäude, Wohnungen, Maschinen) durch Pflege, Reparatur, Instandhaltung.
Lebenszykluskosten	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.
Raumordnungskonzept	Grundzüge der räumlichen Entwicklung im Kanton Zug.
Verwaltungsvermögen	Das Verwaltungsvermögen umfasst jene Vermögenswerte, die unmittelbar für die öffentliche Aufgabenerfüllung bestimmt sind.
Finanzvermögen	Das Finanzvermögen besteht aus jenen Vermögenswerten, die ohne Beeinträchtigung der öffentlichen Aufgabenerfüllung veräussert werden können.
Mietmodell	Mit dem Mietmodell werden die Raumkosten in einfacher, transparenter Form ausgewiesen. Die kosten- und verursachergerechte Leistungsübersicht soll das Raum- und Kostenbewusstsein bei Direktionen, Ämtern und Gerichten fördern und einen Anreiz für den sparsamen Umgang mit Raumressourcen schaffen.

Herausgeber

© 2017 Baudirektion des Kantons Zug

Auftraggeber

Baudirektion des Kantons Zug
Aabachstrasse 5, Zug

Bearbeitung

Hochbauamt des Kantons Zug
Urs Kamber, Kantonsbaumeister
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

Baudirektion des Kantons Zug
Thomas Kleger, Leiter Landerwerb/Immobilien­geschäfte

punktb gmbh, Zürich
Bettina Müller

Konzept und Gestaltung

Nestro AG, Zug
Anja Hartmann
Lukas Müller

Juni 2017, Version 1.0