



## Protokoll Sitzung Fachgruppe Immobilien vom 23. Juni 2009 in Bern

Anwesend	Entschuldigt
Albert Schweizer, Stadt Schlieren und Präsident VSLI Ruedi Detsch, Immobilienbewirtschaftung Stadt Zürich Andreas Brönnimann, Leiter Immobilien, Die Post Herbert Tichy, Geschäftsführer KBOB Fernand Raval, Leiter Liegenschaftsverwaltung, Bern, Urs Frey, Leiter Amt für Stadtliegenschaften, Thun Urs Bolliger, Leiter Immobilienmanagement Kanton Aargau Alex Bukowiecki, Geschäftsführer Kommunale Infrastruktur	Tony Stalder, Leiter Liegenschaften Baden Marcel Adam, armasuisse

Kopie: Renate Amstutz, Direktorin Städteverband; Alain Jaccard, Präsident Kommunale Infrastruktur

Traktandum	Verantwortlich	Termin
<p><b>1. Begrüssung / Vorstellung</b></p> <p>Albert Schweizer, Präsident VSLI und Alex Bukowiecki, Geschäftsführer der Fachorganisation Kommunale Infrastruktur stellen die beiden Verbände kurz vor:</p> <p>In Ergänzung zu den Tagungsaktivitäten der VSLI will der Städteverband innerhalb der Fachorganisation Kommunale Infrastruktur eine Fachgruppe Immobilien aufbauen. Kommunale Infrastruktur führt bereits folgende Fachgruppen:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fachgruppe Abfallwirtschaft</li><li>- Fachgruppe Abwasser</li><li>- Fachgruppe Strassen</li><li>- Fachgruppe Umwelt und Energie</li></ul> <p>In diesen Gruppen sind jeweils 10 bis 20 kommunale Vertreter in leitenden Positionen vertreten.</p> <p>Weitere Informationen: <a href="http://www.kommunale-infrastruktur.ch">www.kommunale-infrastruktur.ch</a> <a href="http://www.staedteverband.ch">www.staedteverband.ch</a></p>		
<p><b>2. Zielsetzung der Fachgruppe Immobilien bei Kommunale Infrastruktur</b></p> <p><u>Ziele:</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bündelung der gemeinsamen Interessen der Städte und Gemeinden im Immobilienbereich gegenüber der Bundespolitik und Fachverbänden</li><li>- Erstellen von praxisorientierten Instrumenten für das kommunale</li></ul>		

Traktandum	Verantwortlich	Termin
<p>Immobilienmanagement, in Kooperation mit VSLI und weiteren Partnern</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vernetzung mit bestehenden Plattformen wie KBOB</li> <li>- Erfahrungsaustausch</li> </ul> <p><u>Sitzungsrythmus:</u> 2x pro Jahr + projektbezogene Sitzungen</p> <p><u>Mitglieder:</u> Städtische und kommunale Leiter Immobilien/Liegenschaften Leiter Immobilien/Liegenschaften von Kantonen und öffentlich-rechtlichen Betrieben.</p> <p><u>Diskussion:</u> Eine Plattform beim Städteverband/Kommunale Infrastruktur wird begrüsst. Es besteht ein grosses Potenzial, bestehendes Wissen zur Erstellung von Immobilienstrategien und Immobilienmanagementtools für die Gemeinden verfügbar zu machen. Der Handlungsbedarf wird insbesondere bei kleinen Gemeinden als gross eingeschätzt. Nutzwertüberlegungen werden generell noch zu wenig beachtet. Dies kann eine sinnvolle Aufgabe für die Immobilienfachgruppe sein. Gemeinden müssen befähigt werden, eigene Immobilienstrategien zu erstellen und umzusetzen. Alle Teilnehmer sind sich darüber einig, dass ein Strategieprozess nicht an Berater ausgelagert werden kann und solche nur für konkrete spezifische Fragen beizuziehen sind. Ebenso besteht der Wunsch nach strukturiertem Erfahrungsaustausch.</p> <p>://: Die Fachgruppe erstellt einen Leitfaden für die Erstellung kommunaler Immobilienstrategien.</p>	<p>Lead: Schweizer Bukowiecki mit Inputs der Mitglieder</p>	<p>2. Semester 2009 Entwurf bis Ende 2009</p>
<p><b>3. Schwerpunktthemen 2009</b></p> <p><u>Finanzplanung/IPSAS/HRM2</u> Mit der Umsetzung der neuen Rechnungslegungsvorschriften IPSAS und HRM2 wird sich der Informationsstand zum Wert öffentlicher Immobilien entscheidend verbessern. Das Verwaltungsvermögen muss periodisch bewertet werden. <b>Schlieren:</b> Schätzung der Werte der Liegenschaften im Verwaltungsvermögen werden bis im Oktober 2010 durchgeführt. IPSAS wird beim Kanton Zürich im Jahr 2010 eingeführt.</p> <p><b>Bern:</b> Einführung von IPSAS voraussichtlich 2013. Die Bewertung nach „true and fair view“ erfolgt schon jetzt.</p> <p><b>Thun:</b> IPSAS für 2013 geplant.</p> <p><b>Die Post:</b> Rechnungslegung nach IFRS</p> <p><u>Stetiger Werterhalt an Liegenschaften</u> Zyklische finanzpolitisch motivierte Sparrunden beim Werterhalt kommen in allen Städten vor. Alle Sitzungsteilnehmer sind sich einig, dass gegenüber der Politik die Notwendigkeit stetiger werterhaltender Massnahmen besser begründet und kommuniziert werden muss.</p>		

Traktandum	Verantwortlich	Termin
<p><u>Statik-Gebäude-Checks</u> Die VSLI erachtet nach den Vorfällen in Bad Reichenhall und St. Gallen die Einführung von Gebäude Statik-Check als dringend notwendig. In Schlieren und Zug läuft ein Pilot-Projekt. Externer Partner ist das Büro Calmerini. Der Check wird mit der Überprüfung der Erdbebensicherheit, der Erstellung des Energiepasses und der Erhebung des Anlagenwertes verbunden. Albert Schweizer informiert im Frühling 2010.</p> <p>Diskussion: Ingenieurbüros beklagen sich, dass bedingt durch das öffentliche Beschaffungswesen ein grosser Preisdruck entstanden ist. Für seriöse Statik-Rechnungen kann nicht ausreichend Zeit einkalkuliert werden. Herr Tichy erinnert daran, dass bei den Zuschlagskriterien nicht nur der Preis massgebend sein muss. Auftraggeber können mit entsprechenden Kriterien zur Verbesserung beitragen.</p> <p>Die Post überprüft ihre Liegenschaften nach einem standardisierten Ablauf. Sicherheitsprobleme liegen aber auch im Bereich von Elektroinstallationen.</p> <p>Der Kanton Aargau wendet ein differenziertes Vorgehen an: Heikle Objekte: spezifische Aufträge an Ingenieure Normale Objekte: Sammelauftrag an Ingenieur für Überprüfung Einfache Objekte: Sichtkontrollen durch Hauswarte</p> <p><u>Datenmanagement:</u> Herbert Tichy verweist auf die Plattform: <a href="http://www.cadexchange.ch">www.cadexchange.ch</a> Das Thema wurde nicht weiter vertieft.</p> <p><u>Zertifizierungen/Managementsysteme</u> Das Thema wurde aus Zeitgründen nicht weiter vertieft.</p> <p><u>Energiepolitik/Gebäudesanierungsprogramme</u> Durch das neue nationale Gebäudesanierungsprogramm werden für die nächsten zehn Jahre starke Anreize zur Sanierung von Altbauten gegeben: Das Programm wird für zehn Jahre mit jährlich 200 Millionen Franken aus der Teilzweckbindung der CO<sub>2</sub>-Abgabe dotiert. Der Städteverband arbeitet daran, dass Städte und Gemeinden angemessen in der Programmleitung eingebunden werden.</p> <p>Das Gebäudeprogramm des Klimarappens läuft bis Ende 2009: <a href="http://www.klimarappen.ch">www.klimarappen.ch</a></p> <p>Zahlreiche Kantone haben ebenfalls Förderprogramme für Gebäudesanierungen. Übersicht: <a href="http://www.bfe.admin.ch/energie/00580/00582/index.html?lang=de">http://www.bfe.admin.ch/energie/00580/00582/index.html?lang=de</a></p> <p>Neuer Gebäudeenergieausweis der Kantone: <a href="http://www.geak.ch">www.geak.ch</a></p> <p>Vorbildlicher Gebäudeenergiestandard für öffentliche Gebäude: <a href="http://www.energiestadt.ch/d/gebaeudestandard.php">http://www.energiestadt.ch/d/gebaeudestandard.php</a></p> <p>Label Energiestadt: <a href="http://www.energiestadt.ch">www.energiestadt.ch</a></p>	Schweizer	Beginn 2010

Traktandum	Verantwortlich	Termin
<p><b>4. Weitere Schritte und Termine</b></p> <p><u>Nächste Sitzung Fachgruppe Immobilien:</u> Terminumfrage, sobald Entwurf für „Empfehlung kommunale Immobilienstrategie“ vorliegt. Ende 2009/Anfangs 2010.</p> <p><b><u>VSLI:</u></b> <b>12. November 2009: Tagung in Zug</b></p> <p><b>6./7. Mai 2010 Jubiläumstagung 60 Jahre VSLI</b></p>	Bukowiecki	

Bern, 24. Juni 2009/ab

**Schweizerischer Städteverband  
Kommunale Infrastruktur**

  
Alex Bukowiecki  
Geschäftsführer