



Projekt Standorte und Objekte

Schlussbericht Teilprojekte Verwaltungs- und Gemeindehäuser, Schulen, Werkhöfe

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Allgemeines | 5 |
| 1.1. Ausgangssituation..... | 5 |
| 1.2. Projektstammdaten..... | 5 |
| 1.3. Projektorganisation..... | 5 |
| 1.4. Bezüge zu anderen Dokumenten..... | 6 |
| 1.5. Ziele des Projektes..... | 6 |
| 1.6. Organigramm und Prozesse..... | 7 |
| 1.7. Aktueller Zeitplan..... | 8 |
| 1.8. Kostencontrolling..... | 9 |
| 1.9. Berichterstattung..... | 9 |
| 2. Management Summary | 10 |
| 2.1. Herausforderungen..... | 10 |
| 2.2. Objektstrategie..... | 11 |
| 3. Projektstatus Teilprojekt Schulen | 13 |
| 3.1. Stufe 1 – Standortbestimmung..... | 13 |
| 3.1.1. Ausgeführte Arbeiten..... | 13 |
| 3.1.2. Wesentliche Erkenntnisse..... | 15 |
| 3.2. Stufe 2 – Bedürfnisanalyse..... | 18 |
| 3.2.1. Ausgeführte Arbeiten..... | 18 |
| 3.2.2. Wesentliche Erkenntnisse..... | 19 |
| 3.3. Stufe 3 – Stärken/Schwächen-/Chancen/Gefahren-Analyse..... | 20 |
| 3.3.1. Ausgeführte Arbeiten..... | 20 |
| 3.3.2. Wesentliche Erkenntnisse..... | 21 |
| 3.4. Stufe 4 – Definition Objektstrategie..... | 25 |
| 3.4.1. Weiteres Vorgehen..... | 25 |

| | |
|---|-----------|
| 4. Projektstatus Teilprojekt Verwaltungs- und Gemeindehäuser | 26 |
| 4.1. Stufe 1 – Standortbestimmung | 26 |
| 4.1.1. Ausgeführte Arbeiten..... | 26 |
| 4.1.2. Wesentliche Erkenntnisse | 28 |
| 4.2. Stufe 2 – Bedürfnisanalyse | 30 |
| 4.2.1. Ausgeführte Arbeiten..... | 30 |
| 4.2.2. Wesentliche Erkenntnisse | 31 |
| 4.3. Stufe 3 – Stärken/Schwächen-/Chancen/Gefahren-Analyse..... | 32 |
| 4.3.1. Ausgeführte Arbeiten..... | 32 |
| 4.3.2. Wesentliche Erkenntnisse | 33 |
| 4.4. Stufe 4 – Definition Objektstrategie | 36 |
| 4.4.1. Weiteres Vorgehen..... | 36 |
| 5. Projektstatus Teilprojekt Werkhöfe | 37 |
| 5.1. Stufe 1 – Standortbestimmung | 37 |
| 5.1.1. Ausgeführte Arbeiten..... | 37 |
| 5.1.2. Wesentliche Erkenntnisse | 39 |
| 5.2. Stufe 2 – Bedürfnisanalyse | 41 |
| 5.2.1. Ausgeführte Arbeiten..... | 41 |
| 5.2.2. Wesentliche Erkenntnisse | 42 |
| 5.3. Stufe 3 – Stärken/Schwächen-/Chancen/Gefahren-Analyse..... | 43 |
| 5.3.1. Ausgeführte Arbeiten..... | 43 |
| 5.3.2. Wesentliche Erkenntnisse | 44 |
| 5.4. Stufe 4 – Definition Objektstrategie | 47 |
| 5.4.1. Weiteres Vorgehen..... | 47 |
| 6. Zusammenfassung Immobilienstrategie..... | 48 |
| 6.1. Stufe 4 – Definition Objektstrategie | 48 |

| | |
|--|----|
| 6.1.1. Ausgangssituation | 48 |
| 6.1.2. Grundsätze..... | 48 |
| 6.1.2.1. Werterhaltung..... | 49 |
| 6.1.2.2. Ausbau | 49 |
| 6.1.2.3. Neubau..... | 49 |
| 6.1.2.4. Mobiler Raum | 50 |
| 6.1.2.5. Umnutzung/Verkäufe..... | 50 |
| 6.1.3. Strategische Meilensteine | 51 |
| 6.1.4. Finanzielle Wirkung | 52 |
| 6.1.4.1. Auszug aus der Finanzplanung Schulen | 52 |
| 6.1.4.2. Auszug aus der Finanzplanung Verwaltung- und Gemeindehäuser | 53 |
| 6.1.4.3. Auszug aus der Finanzplanung Werkhöfe Bau und Umwelt | 53 |
| 6.1.4.4. Auszug aus der Finanzplanung Werkhöfe Wald und Landwirtschaft | 54 |
| 6.1.4.5. Auszug aus der Finanzplanung Zusammenzug | 54 |
| 6.1.5. Fazit | 55 |

1. Allgemeines

1.1. Ausgangssituation

Mit der Durchführung des Projektes Standorte und Objekte soll für die Gemeinde Glarus Nord eine ganzheitliche Immobilienstrategie entwickelt werden. Im Zuge des Projektes wurde das gesamte Liegenschaftsportfolio überprüft und aufgrund der Erkenntnisse in einer Strategie abgebildet. Die Projektarbeiten wurden in vier Teilprojekte Verwaltungs- und Gemeindehäuser, Schulen, Werkhöfe und Übrige unterteilt. Der Objektbestand der Gemeinde Glarus Nord umfasst über 400 Objekte, welche innerhalb des Projektes überprüft werden mussten. Die Teilprojekte Verwaltungs- und Gemeindehäuser, Schulen und Werkhöfe werden in diesem Schlussbericht behandelt. Das Teilprojekt Übrige wird bis Ende 2015 abgeschlossen.

Im Zuge des Projektauftrages wurde in Ziffer 1.2 bis 1.9 nachfolgende Projektorganisation definiert.

1.2. Projektstammdaten

| | | | |
|---------------------|-------------------------------|---------------------|--------------|
| Projekttitel | Projekt Standorte und Objekte | Projektstart | Februar 2014 |
|---------------------|-------------------------------|---------------------|--------------|

1.3. Projektorganisation

| Rolle / Rollen | Name | Abkürzung | E-Mail |
|-----------------------------------|--|-----------|--------------------------------|
| Lenkungsausschuss | Gemeinderat Vorsitz GP Martin Laupper | mfl | martin.laupper@glarus-nord.ch |
| Unterlenkungsausschuss | Schulkommission innerhalb TP Schulen Vorsitz SKP Roger Schneider | rsc | roger.schneider@glarus-nord.ch |
| Projektcontrolling und -reporting | GR Bruno Gallati | bga | bruno.gallati@glarus-nord.ch |
| Projektleiter | BL Martin Baitella | mba | martin.baitella@glarus-nord.ch |
| Projektmitarbeiter | PM David Zingg | dzi | david.zingg@glarus-nord.ch |
| Eigentümerversprecher | EV Sascha Stettler | sst | sascha.stettler@glarus-nord.ch |

1.4. Bezüge zu anderen Dokumenten

Die Grundlage des Projektes basiert auf dem Projektauftrag vom 14. November 2013, welcher durch den Gemeinderat an seiner Sitzung vom 20. November 2013 genehmigt wurde. Dieses Dokument bildet einen integrierenden Bestandteil aller Statusberichte.

1.5. Ziele des Projektes

Das Projekt befasst sich mit sämtlichen Standorten und Objekten der Gemeinde Glarus Nord. Dabei wird das gesamte Objektportfolio durchleuchtet und daraus eine zukünftige Objektstrategie entwickelt. Folgende Ziele werden im Konkreten durch die Projektarbeit verfolgt:

1. Ziel

- Wir kennen das aktuelle Objektportfolio; insbesondere in Bezug auf Lage, Zustand, Nutzung, Flächen, Werthaltigkeit und weiteres.

2. Ziel

- Wir kennen die Bedürfnisse sowie betrieblichen Prozesse sämtlicher Bedarfsgruppen (Nutzer); insbesondere in Bezug auf den zukünftigen Raumbedarf.

3. Ziel

- Wir kennen die aktuellen Stärken und Schwächen sowie Chancen und Gefahren des heutigen Objektportfolios; insbesondere durch einen Soll/Ist-Vergleich und Bildung von möglichen Szenarien.

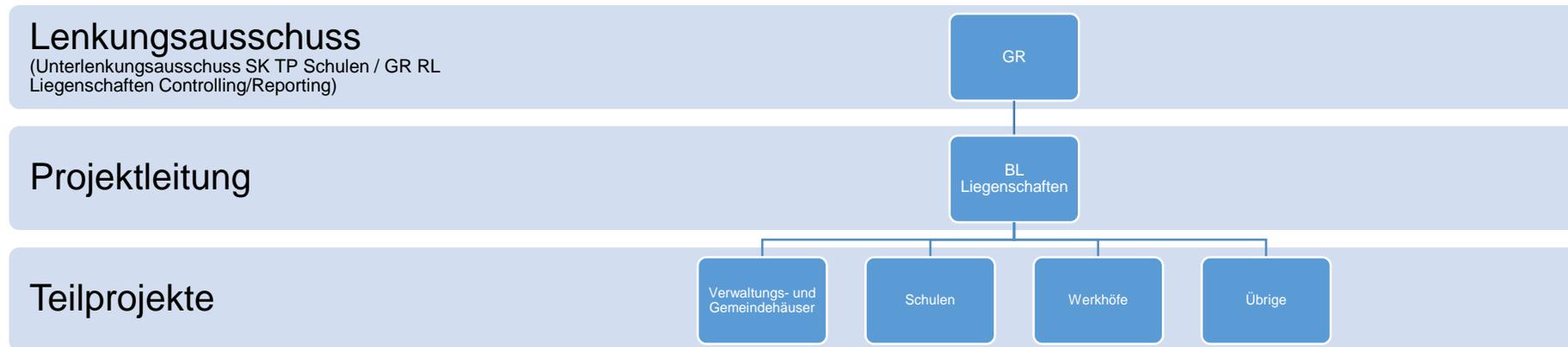
4. Ziel

- Wir kennen die zukünftige Objektstrategie und können daraus kurz-, mittel- und langfristige Massnahmen abbilden; insbesondere in Bezug auf Finanzbedarf und -planung, Neu-, Renovations- und Umbauprojekte, Umnutzungen und weitere.

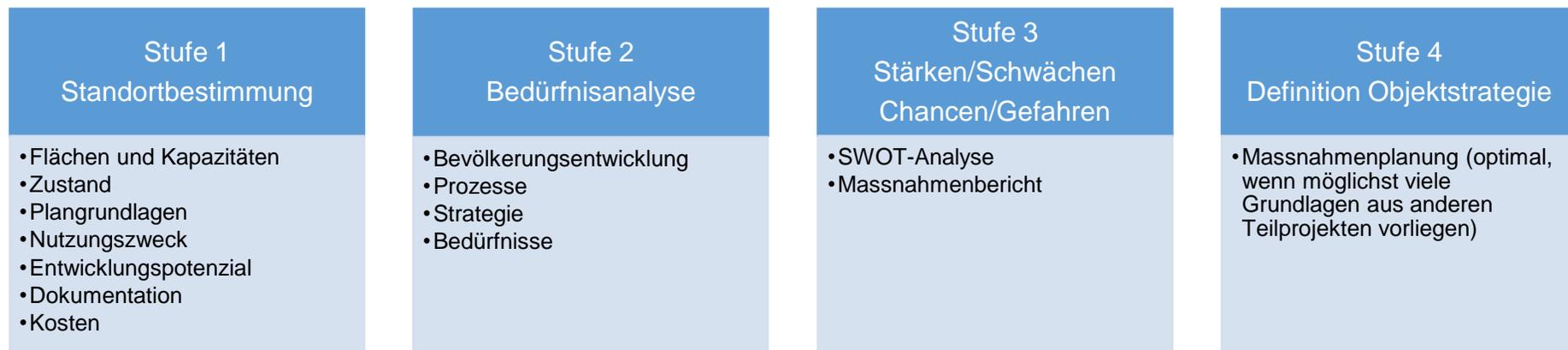
Langfristige Immobilienstrategie der Gemeinde Glarus Nord

1.6. Organigramm und Prozesse

Die Projektorganisation ist wie folgt aufgestellt:



Das Projekt wird in vier Teilprojekte unterteilt. Innerhalb der Teilprojekte wird folgende Vorgehensweise angewendet:



1.7. Aktueller Zeitplan

Das Projekt startete im Februar 2014 (bisher Dezember 2013 gemäss Projektauftrag). Der vormalige Zeitplan wird durch folgenden Fahrplan abgelöst.

| Positionen | 04 | 05 | 07 | 08/09 | 12 | ab |
|--|------|------|------|-------|------|------|
| | 2015 | 2015 | 2015 | 2015 | 2015 | 2016 |
| Abschluss Teilprojekt Schulen (Stufe 1 bis 3) | | | | | | |
| Abschluss Teilprojekt Verwaltungs- und Gemeindehäuser (Stufe 1 bis 3) | | | | | | |
| Abschluss Teilprojekt Werkhöfe B&U / W&L (Stufe 1 bis 3) | | | | | | |
| Definition Objektstrategie Teilprojekte Verwaltungs- und Gemeindehäuser, Schulen, Werkhöfe B&U / W&L und Abstimmung mit Finanzen (Stufe 4) | | | | | | |
| Schlussbericht Teilprojekte Verwaltungs- und Gemeindehäuser, Schulen, Werkhöfe B&U / W&L in GL und Gemeinderat | | | | | | |
| Abschluss Teilprojekt Übrige | | | | | | |
| Umsetzung Strategie und Controlling | | | | | | |

Die oben definierten Meilensteine sind Annahmen. Allfällige Korrekturen sind daher nicht ausgeschlossen.

1.8. Kostencontrolling

Das Parlament hat in zwei Phasen einen Budgetrahmen von CHF 300'000.- gewährt. Die entsprechende Kostenübersicht ist nachfolgend zu entnehmen:

| Positionen | CHF | Budgetrahmen | Saldo CHF |
|--|----------------|----------------|----------------|
| Interne Personalkosten für Projektmitarbeiter und Projektleitung | 70'000 | | |
| Externe Leistungen | 45'000 | | |
| Zwischentotal per Ende Juli 2015 | 115'000 | 300'000 | 185'000 |

Ausblick auf zukünftige Projektkosten:

| Positionen | CHF | Budgetrahmen | Saldo CHF |
|--|----------------|----------------|-----------|
| Kosten per Ende Juli 2015 | 115'000 | | |
| Externe Leistungen für Strategieumsetzung in Teilprojekt Schulen (Kostenschätzung) | 130'000 | | |
| Externe Leistungen für Strategieumsetzung in Teilprojekt Verwaltungs- und Gemeindehäuser / Werkhöfe / Übrige (Kostenschätzung) | 55'000 | | |
| Total geschätzte Kosten | 300'000 | 300'000 | 0 |

1.9. Berichterstattung

Die Berichterstattung hat keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die einzelnen Arbeitsdokumente sind für allfällige erweiterte Erklärungen beizuziehen.

2. Management Summary

Das Immobilienportfolio der Gemeinde Glarus Nord umfasst über 400 Objekte und stellt daher einen erheblichen Vermögenswert innerhalb der Bilanz der Gemeinde Glarus Nord dar. Neben den finanziellen Werten leisten die einzelnen Objekte auch einen wesentlichen Beitrag für den gesamten Gemeindebetrieb.

Innerhalb des Projektes Standorte und Objekte haben alle Objekte der Verwaltungs- und Gemeindehäuser, Schulen sowie Werkhöfe einen systematischen Prozess durchlaufen. Dabei wurden die Gebäude einem technischen Check unterzogen, die einzelnen Nutzerbedürfnisse überprüft sowie allfällige Schwachstellen respektive Chancen daraus abgebildet. Die entsprechenden Massnahmen wurden vernetzt in Einbezug der finanziellen Möglichkeiten in einer mittelfristigen Investitionsstrategie dargestellt. Das letzte Teilprojekt Übrige wird bis Ende 2015 ebenfalls abgeschlossen – jedoch in einem reduzierten Detaillierungsgrad.

Die Vernetzung der einzelnen Teilprojekte in der Strategiefindung ist unabdingbar und bringt erhebliche Chancen mit. Eine isolierte Betrachtungsweise würde zu Fehlentscheidungen führen. Dies ist insbesondere bei Objekten mit Mischnutzung (z.B. Werkhof Ochsenhügel /TH Dorf Näfels) oder bei solchen an strategisch wichtigen Standorten (z.B. GH Oberurnen) notwendig. Eine für das Gesamtwohl abgestimmte Planung kann Wirkung für einzelne Teilprojekte haben und eventuell einen Beitrag zur Lösung bieten.

2.1. Herausforderungen

Objekte müssen fit werden

- Die bestehenden Objekte müssen in den nächsten Jahren fit gemacht werden. Dabei sind entsprechende Werterhaltungsmassnahmen in die einzelnen Objekte notwendig. Insgesamt sind mittelfristige Investitionen in der Höhe von weit über CHF 35 Millionen in die Werterhaltung fällig. Objekte der öffentlichen Hand sind kostenintensiv und müssen für eine breite Bedarfsgruppe vielseitige Bedürfnisse abdecken. Die entsprechenden Massnahmen sind mit Weitblick zu planen.

Platzbedarf muss abgedeckt werden

- Stetig zunehmende Anforderungen an den öffentlichen Auftrag sowie steigende Bevölkerungszahlen haben Wirkung auf den entsprechenden Platzbedarf. Gerade im Bildungsbereich ist dieser Umstand stark erkennbar und zeichnet sich in zunehmend überbeanspruchten Anlagen ab. Zudem hat die Bevölkerung gegenüber der Verwaltung Anspruch auf

effiziente und kundenorientierte Leistungen. Bestehende Betriebsabläufe müssen überdacht und entsprechend angepasst werden. Gerade bei den Werkhöfen sind aus der Gesamtbetrachtung Massnahmen zwingend notwendig.

Finanzmittel müssen sinnvoll eingesetzt werden

- Aufgrund der hohen Investitionen gilt es die vorhandenen Mittel nachhaltig und mit Bedarf einzusetzen. Es müssen Prioritäten festgelegt und in einer entsprechenden Immobilienstrategie abgebildet werden. Dabei steht das Gesamtbedürfnis vor dem Einzelinteresse. Der entsprechende Plan ist beharrlich umzusetzen und einem konstanten Controlling zu unterziehen. Nur eine straffe Strategieumsetzung hilft die Gesamtziele entsprechend zu erreichen.

2.2. Objektstrategie

Werkhöfe müssen bis 2018 realisiert werden

- Für eine effiziente, kosteneinsparende sowie kundenorientierte Leistungserbringung müssen während 2016 bis 2018 für den Bereich Bau und Umwelt sowie Wald und Landwirtschaft die erforderlichen Infrastrukturen bereitgestellt werden. Damit können die beiden Organisationen in Bezug auf ihre Prozesse fit gemacht und entsprechende Investitionen in baufällige Objekte eingespart werden. Zudem werden frei werdende Objekte an strategisch wichtigen Standorten für eine allfällige Verwendung in anderen Teilprojekten möglich.

Zentralisierungsdebatte muss geführt werden

- Aus technischer Sicht ist eine Zentralisierung der Verwaltungsobjekte bis 2020 nicht notwendig. Erst ab 2021 sind erhebliche Investitionen in die drei Objekte fällig, so dass es nötig sein wird, die Zentralisierungsdebatte vorgängig zu führen. Ein Zusammenführen der Standorte könnte dann aufgrund Effizienzsteigerung und daraus folgender Kostenreduktion Sinn machen. Da die drei Objekte an strategisch wichtigen Standorten liegen, muss in die entsprechende Entscheidungsgrundlage ebenfalls die Vernetzung zu den anderen Teilprojekten hergestellt werden. Ein Entscheid hat aufgrund des nötigen Realisierungsvorlaufes zeitnah zu erfolgen.

Schulobjekte müssen fit gemacht und zusätzlicher Raum geschaffen werden

- In den Entwicklungsschwerpunkten innerhalb der Gemeinde Glarus Nord ist ab 2017/2018 weiterer Raumbedarf erkennbar. Aufgrund der Komplexität der Thematik müssen die entsprechenden Optionen zur Abdeckung des zukünftigen Raumbedarfs im Zuge einer detaillierten und vernetzten Planung geprüft und entschieden werden. Dazu ist ein entsprechender Vorlauf für die Planung zwingend erforderlich, so dass nachhaltige Massnahmen ab 2019 Wirkung zeigen. Daher werden kurzfristige Raumbedürfnisse wenn nötig durch mobilen Raum überbrückt. Zudem sind 2016/2017 punktuelle Werterhaltungsmassnahmen in einzelnen Objekten umzusetzen und ab 2019 entsprechende Teil- respektive Gesamtsanierungen durchzuführen.

Für nicht benötigte Objekte muss eine Umnutzung respektive ein Verkauf geprüft werden

- Eine Vielzahl der Objekte werden zur Erfüllung des Kernauftrages der Gemeinde nicht benötigt und belasten zusätzlich die Kostenseite. Daher müssen die entsprechenden Objekte in Bezug auf Umnutzungs- respektive Verkaufsmöglichkeiten geprüft werden. Generell sollte aufgrund der zukünftigen Investitionsbelastung auf Renditeobjekte verzichtet werden.

3. Projektstatus Teilprojekt Schulen

3.1. Stufe 1 – Standortbestimmung

3.1.1. Ausgeführte Arbeiten

Definiertes Ziel gemäss Projektauftrag: Wir kennen das aktuelle Objektportfolio; insbesondere in Bezug auf Lage, Zustand, Nutzung, Flächen, Werthaltigkeit und weiteres.

Bei der Aufnahme der Objekte unterscheiden wir zwischen „betriebsnotwendigen“ sowie „nicht betriebsnotwendigen“ Objekten. Die betriebsnotwendigen Objekte werden für den derzeitigen Betrieb der Schulen benötigt und als prioritär betrachtet.

| Positionen | Auszug aus den ausgeführten Arbeiten | Auszug aus weiteren Projekten | Deadline für weitere Projekte | Finanzielle Auswirkungen (Schätzung) |
|--|---|--|-------------------------------|--|
| Flächen / Kapazitäten / Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Aufnahmen sämtlicher Objekte - Berechnung der Flächen aller Räumlichkeiten - Zuweisung der einzelnen Flächen aufgrund des Verwendungszweckes - Berechnung der Kapazitäten respektive Freiflächen - Erfassung / Dokumentation in Excel - Objektvergleiche mit Vorgaben des Kantons ZH (Standards) | <ul style="list-style-type: none"> - Überführung der Daten in ein zukünftiges FM-System (nur betriebsnotwendige Objekte) - Erstellung von Reinigungsrichtlinien für das FM - Abschluss von Nutzungsvereinbarungen | Ende Dezember 2015 | Werden nicht im Rahmen dieses Projektes finanziert |
| Zustand | <ul style="list-style-type: none"> - Erfassung aller Objekte innerhalb der Stratus-Software - Bewertung der Objekte in Bezug auf den Sanierungs- und Unterhaltsbedarf - Erfassung / Dokumentation in Excel sowie Stratus - Nötige Massnahmen im Budget berücksichtigen | <ul style="list-style-type: none"> - Sanierungskonzepte erstellen - Überprüfung Sicherheitsstandards und Nachhaltigkeit | Mitte 2016 | CHF 30'000 |

| Positionen | Auszug aus den ausgeführten Arbeiten | Auszug aus weiteren Projekten | Deadline für weitere Projekte | Finanzielle Auswirkungen (Schätzung) |
|------------------------------|---|---|-------------------------------|--|
| Plangrundlagen | <ul style="list-style-type: none">- Beschaffung von vorhandenen Plangrundlagen- Dokumentation in PDF sowie Papierform- Darstellung fehlender Plangrundlagen | <ul style="list-style-type: none">- Digitalisierung der vorhandenen Plangrundlagen- Erstellung fehlender Plangrundlagen- Überführung sämtlicher Daten in ein zukünftiges FM-System (nur betriebsnotwendige Objekte) | Ende Dezember 2015 | CHF 50'000 |
| Entwicklungspotenzial | <ul style="list-style-type: none">- Beurteilung der Ausbaumöglichkeiten aufgrund der Erkenntnisse aus Flächen / Kapazitäten / Nutzung- Dokumentation in Excel | <ul style="list-style-type: none">- Durchführung von Entwicklungsaufträgen an externe Planer (aufgrund Vorgaben Ziffer 3.3.2.) | Mitte 2016 | CHF 40'000 (zusätzliche Mittel im Budget eingestellt) |
| Dokumentation | | <ul style="list-style-type: none">- Erstellung von Fact Sheets mit den wesentlichen Objektangaben | Ende Dezember 2015 | keine |

3.1.2. Wesentliche Erkenntnisse

Die Ergebnisse aus der Standortbestimmung können nachfolgend in zwei wesentlichen Positionen zusammengefasst werden:

- Auslastung der Objekte ausgereizt
Die meisten Schulanlagen sind an ihren Kapazitätsgrenzen angelangt und können eine zukünftige Mehrnutzung nicht abdecken.
- Aufgelaufene Investitionen
In den letzten Jahren der ehemaligen Gemeinden wurden nur die nötigsten Investitionen zur Werterhaltung vorgenommen. Die Objekte sind teilweise in einem schlechten Zustand.

Die nachfolgenden Tabellen zeigen die Objektauslastung, das Entwicklungspotenzial sowie die zukünftigen Werterhaltungsmassnahmen der wesentlichsten Objekte auf. Die Objektauslastung wurde aufgrund der vorhandenen Stundenpläne sowie der Nutzung der Räume analysiert. Bei einer Objektauslastung von 80% - 100% geht man von einer Vollbelegung aus. Für die Zustandsangaben wurden die Objekte bewertet und dabei die zukünftigen Werterhaltungsmassnahmen berechnet. Beim Entwicklungspotenzial wurden die Möglichkeiten einer Erweiterungsoption zur Deckung von zukünftigem Raumbedarf innerhalb des Objektes respektive auf dem Areal abgeschätzt (Ausbau, Neubau, etc.).

| Positionen | Obstalden | | Mollis | | |
|---|---------------------------------|----------|---------------------------------|-------------------------------------|---------|
| | BS | PSH | SH Dorf / MZH | SSH | KG |
| Objektauslastung | 80%-100% | 80%-100% | 80-100% | 80-100% | 80-100% |
| Entwicklungspotenzial | ja | | nein | ja | ja |
| Werterhaltungsmassnahmen (Schätzung) | CHF 1.00 Millionen (S27/S28) | | CHF 1.00 Millionen (S22/S23) | CHF 4.15 Millionen (S24/S25/S26) | - |

(BS=Basisstufe / PSH=Primarschulhaus / SH=Schulhaus / SSH=Sekundarschulhaus / KG=Kindergarten / GH=Gemeindehaus / TS=Tagesstrukturen / S..=Sanierungsmassnahmen-ID)

| Positionen | Näfels | | | Oberurnen | Niederurnen | | |
|---|-------------------------------------|---------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|----------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| | SH Dorf | SH Schnegg | Übrige (TH/KG) | SH Rauti | SH Büel | SH Linth-Escher | Übrige (KG) |
| Objektauslastung | 80%-100% | 80%-100% | k/A | 80%-100% | 80%-100% | 80%-100% | 80%-100% |
| Entwicklungspotenzial | ja | ja | ja | nein | nein | ja | nein |
| Werterhaltungsmassnahmen (Schätzung) | CHF 3.00 Millionen (S14/S15/S16) | CHF 5.85 Millionen (S17/S18) | CHF 1.50 Millionen (S19/S20/S21) | CHF 4.35 Millionen (S11/S12/S13) | CHF 4.80 Millionen (S4/S5/S6) | CHF 4.15 Millionen (S8/S9/S10) | CHF 0.25 Millionen (S7) |

(SH=Schulhaus / SSH=Sekundarschulhaus / KG=Kindergarten / TH=Turnhalle / S..=Sanierungsmassnahmen-ID)

| Positionen | Bilten | |
|---------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| | SH | KG |
| Objektauslastung | 80%-100% | 80%-100% |
| Entwicklungspotenzial | ja | nein |
| Werterhaltungsmassnahmen | CHF 5.20 Millionen (S1/S2) | CHF 0.20 Millionen (S3) |

(SH=Schulhaus / KG=Kindergarten / S..=Sanierungsmassnahmen-ID)

3.2. Stufe 2 – Bedürfnisanalyse

3.2.1. Ausgeführte Arbeiten

Definiertes Ziel gemäss Projektauftrag: Wir kennen die Bedürfnisse sowie betrieblichen Prozesse sämtlicher Bedarfsgruppen (Nutzer); insbesondere in Bezug auf den zukünftigen Raumbedarf.

| Positionen | Auszug aus den ausgeführten Arbeiten | Auszug aus weiteren Projekten | Deadline für weitere Projekte | Finanzielle Auswirkungen (Schätzung) |
|---------------------------------|--|--|-------------------------------|--------------------------------------|
| Bevölkerungs-entwicklung | <ul style="list-style-type: none">- Überprüfung vorhandener Grundlagen in Bezug auf die Bevölkerungsentwicklung- Szenarien entwickeln | keine | keine | keine |
| Strategien | <ul style="list-style-type: none">- Darstellung der heutigen sowie zukünftigen Strategie aus Sicht der Nutzer | keine | keine | keine |
| Bedürfnisse | <ul style="list-style-type: none">- Aufnahme der aktuellen und künftigen Bedürfnisse der Nutzer | <ul style="list-style-type: none">- Schaffen von Standards für die zukünftige Schulraumplanung | Mitte 2016 | CHF 10'000 |

3.2.2. Wesentliche Erkenntnisse

Die Ergebnisse aus der Bedürfnisanalyse können nachfolgend in zwei wesentlichen Positionen zusammengefasst werden:

- Demografie und Entwicklung fordert

Szenario 1: Die Wachstumsprognosen rechnen bis 2025 mit zusätzlich 3000 Einwohnern (1.50%), davon ca. 450 Jugendliche. Das Wachstum konzentriert sich aufgrund der Raumplanung vor allem auf das Gebiet von Näfels und Mollis. Daher fallen rund 65% der Mehrpersonen auf dieses Gebiet.

Szenario 2: Die Wachstumsprognosen rechnen bis 2025 mit zusätzlich 2000 Einwohnern (1.00%), davon ca. 300 Jugendliche. Das Wachstum konzentriert sich aufgrund der Raumplanung vor allem auf das Gebiet von Näfels und Mollis. Daher fallen rund 65% der Mehrpersonen auf dieses Gebiet.

Szenario 3: Die Wachstumsprognosen rechnen bis 2025 mit zusätzlich 1000 Einwohnern (0.50%), davon ca. 150 Jugendliche. Das Wachstum konzentriert sich aufgrund der Raumplanung vor allem auf das Gebiet von Näfels und Mollis. Daher fallen rund 65% der Mehrpersonen auf dieses Gebiet.

In allen Szenarien werden marginale Anstiege bereits im 2017 erwartet. Die zukünftigen Massnahmen werden aufgrund der genauen Entwicklung der Gemeinde und der übergeordneten politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen stark beeinflusst. Bereits heute zeigt sich ein verzögertes respektive verlangsamtes Wachstum auf. Genaue Prognosen sind zurzeit nur schwer möglich.

- Anforderungen an Bildungsdienstleistungen nehmen zu
Neben steigenden Schülerzahlen beanspruchen die erweiterten Aufgaben (z.B. Schuldienste, etc.) zusätzliche Flächen.

3.3. Stufe 3 – Stärken/Schwächen-/Chancen/Gefahren-Analyse

3.3.1. Ausgeführte Arbeiten

Definiertes Ziel gemäss Projektauftrag: Wir kennen die aktuellen Stärken und Schwächen sowie Chancen und Gefahren des heutigen Objektportfolios; insbesondere durch einen Soll/Ist-Vergleich und Bildung von möglichen Szenarien.

| Positionen | Auszug aus den ausgeführten Arbeiten | Auszug aus weiteren Projekten | Deadline für weitere Projekte | Finanzielle Auswirkungen (Schätzung) |
|---|--|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Zusammenführung der Erkenntnisse | <ul style="list-style-type: none">- Zusammenfassung aller Erkenntnisse | keine | keine | keine |
| Analyse | <ul style="list-style-type: none">- Auswertung der Daten und Erstellung einer Massnahmenmatrix- Präsentation innerhalb der entsprechenden Gremien | keine | keine | keine |

3.3.2. Wesentliche Erkenntnisse

Die Ergebnisse aus der Stärken/Schwächen-/Chancen/Gefahren-Analyse können nachfolgend in zwei wesentlichen Positionen zusammengefasst werden:

- Werterhaltungsmassnahmen versus Schulraumoptimierung
Die Werterhaltungsmassnahmen werden ohne Berücksichtigung von allfälligen Aussenanlagen auf über CHF 35.00 Millionen geschätzt. Zukünftige Investitionen in den Erhalt der Objekte müssen zwingend mit der Schulraumplanung koordiniert werden. Aufgrund des grossen Nachholbedarfs in der Werterhaltung sind allfällige Synergieeffekte zur Optimierung der Flächen zu erwarten und zwingend in eine Planung einzubinden. Diese Tatsache kann auch als Chance betrachtet werden.
- Raumbedarf im Fokus
Nebst der Werterhaltung steht bei der Gesamtheit der Schulanlagen der Raumbedarf im Vordergrund. Bereits heute werden kurzfristige Engpässe durch optimale Organisation und der Bereitschaft des Nutzers zu Improvisationslösungen überbrückt. Improvisationen sind jedoch in der Regel auch nicht kostenlos. Gerade in den Entwicklungsschwerpunkten der Raumplanung ist erkennbar, dass Handlungsbedarf besteht. Ab 2018 ist im Raume Mollis/Näfels sowie Niederurnen mit Engpässen zu rechnen, welchen nicht mehr mit Improvisationen entgegengewirkt werden kann.

In nachfolgenden Tabellen werden Raum-, Sanierungs- und Ausbaubedarf der wesentlichsten Objekte auf einer kurz-, mittel- und langfristigen Zeitachse dargestellt. Die entsprechenden Massnahmen sind alphanumerisch gekennzeichnet. Für jeden Bedarf wird ein entsprechender Lösungsvorschlag formuliert. Der Raum- und Ausbaubedarf steht mehrheitlich in direktem Zusammenhang, wenn innerhalb des Objektes der entsprechende Raumbedarf nicht abgedeckt werden kann und ein Ausbau ausserhalb des Objektes nötig ist.

| Standort | Objekt | 2015 | | | ab 2016 und folgende | | |
|--------------------|--------------------------------|----------------------|-----|----|----------------------|---------|----|
| | | R | S | A | R | S | A |
| Kerenzen | Basisstufenschulhaus Obstalden | | | | | S27 | |
| | Primarschulhaus Obstalden | | | | | S28 | |
| Mollis | Dorfschulhaus | | S0 | | | S22/S23 | |
| | Sek-Schulhaus | | S24 | | | S25/S26 | |
| | Gemeindehaus – TS | R8 | | R8 | | | |
| | KG Baumgarten | R9 | | R9 | | | |
| Näfels | Schulhaus Dorf | R5 | S14 | R5 | R7 | S15/S16 | R7 |
| | Schulhaus Schnegg | | | R6 | R7 | S17/S18 | R7 |
| | Kindergarten Letz | | | | | S19 | |
| | Kindergarten Dorf | | | | | S20 | |
| | Schulhaus Berg | | | | | S100 | |
| | Turnhalle Burg | | | | | S21 | |
| | Schulhaus Dorf – TS | siehe Schulhaus Dorf | | | | | |
| Oberurnen | Schulhaus Rauti | | S11 | | | S12/S13 | |
| | Kindergarten GH | siehe GH Oberurnen | | | | | |
| | Schulhaus Rauti - TS | R4 | | R4 | | | |
| | Schulhaus HPZ | | | | R4 | | R4 |
| Niederurnen | Schulhaus Büel | | S4 | | R2 | S5/S6 | R2 |
| | Kindergarten Rüti | | | | | S7 | |
| | Schulhaus Linth-Escher | | S8 | | R3 | S9/S10 | R3 |
| | Schulhaus Büel – TS | | | | R2 | | R2 |
| Bilten | Primarschulhaus | | S1 | | | S2 | |
| | Kindergarten im Grund | | | | | S3 | |
| | Primarschulhaus - TS | R1 | | R1 | | | |

(R=Raumbedarf / S=Sanierungsbedarf / A=Ausbaubedarf)

| Standort | Objekt | Thema | ID | Priorität | Nötige Mittel für Planung (Schätzung) | Massnahmen / Vorschläge * | Werterhaltung (Schätzung) |
|--------------------|------------------------------|------------|----|-----------|---|---|---|
| Bilten | Primarschulhaus inkl. TS | Raumbedarf | R1 | 2 | CHF 30'000 | Planungsauftrag (Vorstudie); Schwerpunkte: Optimierung Raumkonzept in Kombination mit zukünftiger Werterhaltung Ausbau/Erweiterung auf bestehendem Areal | CHF 5.40 Millionen |
| | | | R1 | 2 | | GH Bilten für kurzfristige Überbrückung prüfen | |
| Niederurnen | Schulhaus Büel inkl. TS | Raumbedarf | R2 | 2 | | Planungsauftrag (Vorstudie); Schwerpunkte: Optimierung Raumkonzept (Raumteilungen etc.) in Kombination mit zukünftiger Werterhaltung Ausbau/Erweiterung auf bestehendem Areal Integration GH Niederurnen in Raumkonzept | CHF 4.80 Millionen |
| Niederurnen | Schulhaus Linth-Escher | Raumbedarf | R3 | 1 | | Planungsauftrag (Vorstudie); Schwerpunkte: Ausbau/Erweiterung auf bestehendem Areal in Kombination mit zukünftiger Werterhaltung Integration KG Ziegelbrücke in Raumkonzept | CHF 4.15 Millionen |
| Oberurnen | Schulhaus Rauti inkl. TS | Raumbedarf | R4 | 1 | | Planungsauftrag (Vorstudie); Schwerpunkte: Bauliche Massnahmen Übernahme Schulhaus HPZ Integration GH Oberurnen in Raumkonzept | CHF 4.35 Millionen |
| Näfels | Schulhaus Dorf | Raumbedarf | R5 | 1 | | Werden nicht im Rahmen dieses Projektes finanziert | Kurzfristige Raumbedürfnisse schnellstmöglich decken; prüfen folgender Punkte: Mieten von Drittflächen Integration GH Süd in Raumkonzept Bau eines Provisoriums auf GLN-Areal (Mobiler Schulraum schaffen für zukünftige Sanierungen) Zukünftiger Verwendungszweck in Frage stellen |
| Näfels | Schulhaus Schnegg (inkl. TH) | Raumbedarf | R6 | 1 | Parkplatzsituation prüfen: 10-16 zusätzliche Parkplätze auf Parzelle 2133 respektive auf Parzelle 1096 | | CHF 5.85 Millionen |

(* Die oben aufgeführten Lösungsvorschläge sind nicht abschliessend.)

| Standort | Objekt | Thema | ID | Priorität | Nötige Mittel für Planung (Schätzung) | Massnahmen / Vorschläge * | Werterhaltung (Schätzung) |
|---|---|------------|----|-----------|--|---|--|
| Näfels | Schulhaus Dorf Schulhaus Schneegg | Raumbedarf | R7 | 1 | Werden nicht im Rahmen dieses Projektes finanziert | Planungsauftrag (Vorstudie); Schwerpunkte: Optimierung Raumkonzept (Raumteilungen etc.) mit zukünftiger Werterhaltung Ausbau/Erweiterung auf bestehendem oder neuem Areal Überprüfung von vorhandenen Projekten Prüfen von Mietflächen sowie allfällige Pavillonlösung Integration von GH Süd in Raumkonzept | (Schätzung) bereits auf Seite 22 berücksichtigt |
| Mollis | Gemeindehaus TS | Raumbedarf | R8 | 1 | CHF 40'000 | Kurzfristige Raumbedürfnisse schnellstmöglich decken; prüfen folgender Punkte: Integration TS in Schulanlagen Mollis Grundsatzentscheid in Bezug auf Weitervermietung EG an Musikschule | EG muss bei weiterer Verwendung total saniert werden |
| Mollis | Kindergarten Baumgarten | Raumbedarf | R9 | 1 | | Kurzfristige Raumbedürfnisse schnellstmöglich decken; prüfen folgender Punkte: Anbau vierter Kindergarten | keine |
| Zusammenfassung (inkl. Seite 23) | | | | | CHF 70'000 | | CHF 27.55 Millionen (ohne SSH/PSH Mollis / Übrige TH/KG Näfels sowie Kerenzen) |

(* Die oben aufgeführten Lösungsvorschläge sind nicht abschliessend.)

3.4. Stufe 4 – Definition Objektstrategie

3.4.1. Weiteres Vorgehen

Definiertes Ziel gemäss Projektauftrag: Wir kennen die zukünftige Objektstrategie und können daraus kurz-, mittel- und langfristige Massnahmen abbilden; insbesondere in Bezug auf Finanzbedarf und -planung, Neu-, Renovations- und Umbauprojekte, Umnutzungen und weitere.

Der Gemeinderat wird in enger Abstimmung mit der Finanzplanung die definitive Objektstrategie nach Vorlage der Resultate der Teilprojekte Verwaltungs- und Gemeindehäuser, Schulen sowie Werkhöfe erstellen. Die strategischen Meilensteine sowie die wirtschaftlichen Auswirkungen werden in diesem Schlussbericht in Ziffer 6ff vernetzt aufgezeigt. Die aus dem Teilprojekt Schulen kurzfristig benötigten Massnahmen sind im aktuellen Budget respektive in der Investitionsplanung bereits berücksichtigt.

4. Projektstatus Teilprojekt Verwaltungs- und Gemeindehäuser

4.1. Stufe 1 – Standortbestimmung

4.1.1. Ausgeführte Arbeiten

Definiertes Ziel gemäss Projektauftrag: Wir kennen das aktuelle Objektportfolio; insbesondere in Bezug auf Lage, Zustand, Nutzung, Flächen, Werthaltigkeit und weiteres.

Bei der Aufnahme der Objekte unterscheiden wir zwischen „betriebsnotwendigen“ sowie „nicht betriebsnotwendigen“ Objekten. Die betriebsnotwendigen Objekte werden für den derzeitigen Betrieb der Verwaltungs- und Gemeindehäuser benötigt und in einer ersten Phase als prioritär betrachtet.

| Positionen | Auszug aus den ausgeführten Arbeiten | Auszug aus weiteren Projekten | Deadline für weitere Projekte | Finanzielle Auswirkungen (Schätzung) |
|--|--|--|-------------------------------|--|
| Flächen / Kapazitäten / Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Aufnahmen sämtlicher Objekte - Berechnung der Flächen aller Räumlichkeiten - Zuweisung der einzelnen Flächen aufgrund des Verwendungszweckes - Berechnung der Kapazitäten respektive Freiflächen - Erfassung / Dokumentation in Excel - Überprüfung der Standards | <ul style="list-style-type: none"> - Überführung der Daten in ein zukünftiges FM-System (nur betriebsnotwendige Objekte) - Erstellung von Reinigungsrichtlinien für das FM - Abschluss von Nutzungsvereinbarungen | Ende Dezember 2015 | Werden nicht im Rahmen dieses Projektes finanziert |
| Zustand | <ul style="list-style-type: none"> - Erfassung aller Objekte innerhalb der Stratus-Software - Bewertung der Objekte in Bezug auf den Sanierungs- und Unterhaltsbedarf - Erfassung / Dokumentation in Excel sowie Stratus - Nötige Massnahmen im Budget berücksichtigen | <ul style="list-style-type: none"> - Sanierungskonzepte erstellen - Überprüfung Sicherheitsstandards und Nachhaltigkeit | Mitte 2016 | CHF 5'000 |

| Positionen | Auszug aus den ausgeführten Arbeiten | Auszug aus weiteren Projekten | Deadline für weitere Projekte | Finanzielle Auswirkungen (Schätzung) |
|------------------------------|---|---|-------------------------------|--------------------------------------|
| Plangrundlagen | <ul style="list-style-type: none">- Beschaffung von vorhandenen Plangrundlagen- Dokumentation in PDF sowie Papierform- Darstellung fehlender Plangrundlagen | <ul style="list-style-type: none">- Digitalisierung der vorhandenen Plangrundlagen- Erstellung fehlender Plangrundlagen- Überführung sämtlicher Daten in ein zukünftiges FM-System (nur betriebsnotwendige Objekte) | Ende Dezember 2015 | CHF 10'000 |
| Entwicklungspotenzial | <ul style="list-style-type: none">- Beurteilung der Ausbaumöglichkeiten aufgrund der Erkenntnisse aus Flächen / Kapazitäten / Nutzung- Dokumentation in Excel | keine | keine | keine |
| Dokumentation | | <ul style="list-style-type: none">- Erstellung von Fact Sheets mit den wesentlichen Objektangaben- Erstellung von Verkaufsdokumentationen (inkl. Schätzungen) | Ende Dezember 2015 | CHF 5'000 |

4.1.2. Wesentliche Erkenntnisse

Die Ergebnisse aus der Standortbestimmung können nachfolgend in zwei wesentlichen Positionen zusammengefasst werden:

- Auslastung der Objekte ausgereizt
Die betrieblich genutzten Objekte sind an ihren Kapazitätsgrenzen angelangt und können eine zukünftige Mehrnutzung nicht abdecken. Insbesondere an den Standorten Oberurnen sowie Näfels sind entsprechende Sofortmassnahmen nötig.
- Bis 2020 nur geringe Werterhaltungsmassnahmen nötig
Die Objekte sind mehrheitlich in einem gebrauchstauglichen Zustand und erfüllen dabei ihren Zweck. In den nächsten 4 bis 5 Jahren ist mit keinen erheblichen Werterhaltungsmassnahmen an den einzelnen Objekten zu rechnen. Eine Zentralisierung der Verwaltungsstandorte drängt sich aus technischer Sicht bis 2020 nicht auf.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Objektauslastung, das Entwicklungspotenzial sowie die zukünftigen Werterhaltungsmassnahmen der wesentlichsten Objekte auf. Die Objektauslastung wurde aufgrund der Anzahl Verwaltungsmitarbeiter sowie der aktuellen Standortstrategie (3 Standorte) analysiert. Bei einer Objektauslastung von 80% - 100% geht man von einer Vollbelegung aus. Für die Zustandsangaben wurden die Objekte bewertet und dabei die zukünftigen Werterhaltungsmassnahmen berechnet. Beim Entwicklungspotenzial wurden die Möglichkeiten einer Erweiterungsoption zur Deckung von zukünftigem Raumbedarf innerhalb des Objektes respektive auf dem Areal abgeschätzt (Ausbau, Neubau, etc.). Die nicht betrieblich genutzten Objekte (ehemals) wurden lediglich auf den aktuellen sowie zukünftigen Verwendungszweck bewertet.

| Positionen | Filzbach | Mollis | Näfels | Oberurnen | Niederurnen | Bilten |
|--------------------------------|--|---|--------------------------|--------------------------|------------------------------|---|
| | GH (ehemals) | GH (ehemals) | GH Süd | GH | GH | GH (ehemals) |
| Objektauslastung | <ul style="list-style-type: none"> - keine betriebliche Nutzung - im Stockwerkeigentum - geringe Werterhaltungsmassnahmen nötig - Umnutzung/Verkauf prüfen | <ul style="list-style-type: none"> - OG wird durch Bildung genutzt / EG ist an Kant. Musikschule vermietet - erhebliche Werterhaltungsmassnahmen nötig (Gesamt-sanierung) - Umnutzung/Verkauf prüfen | 80-100% | 80-100% | 80% | <ul style="list-style-type: none"> - 2/3 des Objektes an KMU vermietet - geringe Werterhaltungsmassnahmen nötig - Umnutzung/Verkauf prüfen |
| Entwicklungspotenzial | | | ja | ja | nein | |
| Wererhaltungsmassnahmen | | | CHF 1.10 Millionen (S30) | CHF 3.00 Millionen (S32) | CHF 1.15 Millionen (S29/S31) | |

(GH=Gemeindehaus /S..=Sanierungsmassnahmen-ID)

4.2. Stufe 2 – Bedürfnisanalyse

4.2.1. Ausgeführte Arbeiten

Definiertes Ziel gemäss Projektauftrag: Wir kennen die Bedürfnisse sowie betrieblichen Prozesse sämtlicher Bedarfsgruppen (Nutzer); insbesondere in Bezug auf den zukünftigen Raumbedarf.

| Positionen | Auszug aus den ausgeführten Arbeiten | Auszug aus weiteren Projekten | Deadline für weitere Projekte | Finanzielle Auswirkungen (Schätzung) |
|------------------------------|---|---|-------------------------------|--------------------------------------|
| Betriebliche Prozesse | <ul style="list-style-type: none">- Überprüfung der aktuellen Arbeitsplatzsituation | keine | keine | keine |
| Strategien | <ul style="list-style-type: none">- Darstellung der heutigen sowie zukünftigen Strategie aus Sicht der Nutzer | <ul style="list-style-type: none">- Durchführung Projekt „Zentralisierung Verwaltungsstandorte“ | Mitte 2016 | offen |
| Bedürfnisse | <ul style="list-style-type: none">- Aufnahme der aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse der Nutzer | keine | keine | keine |

4.2.2. Wesentliche Erkenntnisse

Die Ergebnisse aus der Bedürfnisanalyse können nachfolgend in zwei wesentlichen Positionen zusammengefasst werden:

- Kleine Anpassungen mit grosser Wirkung
Innerhalb der Verwaltungsstandorte führen geringe Anpassungen an den Objekten zu wesentlichen Verbesserungen im betrieblichen Alltag (Arbeitsplatzsituation, Standards Sitzungszimmer, etc.).
- Schnittstellen zu anderen Ressorts
Aufgrund der drei Verwaltungsstandorte ist ein entsprechender Reibungsverlust innerhalb der diversen Ressorts nicht zu vermeiden und führt zu höheren Prozesskosten. Dies ist vor allem innerhalb der Ressorts Bau und Umwelt, Wald und Landwirtschaft sowie Liegenschaften aufgrund der intensiven Zusammenarbeit feststellbar. In welchem Ausmass eine Zentralisierung die heutigen Mehrkosten reduziert, soll eine entsprechende Überprüfung ausserhalb dieses Projektes aufzeigen.

4.3. Stufe 3 – Stärken/Schwächen-/Chancen/Gefahren-Analyse

4.3.1. Ausgeführte Arbeiten

Definiertes Ziel gemäss Projektauftrag: Wir kennen die aktuellen Stärken und Schwächen sowie Chancen und Gefahren des heutigen Objektportfolios; insbesondere durch einen Soll/Ist-Vergleich und Bildung von möglichen Szenarien.

| Positionen | Auszug aus den ausgeführten Arbeiten | Auszug aus weiteren Projekten | Deadline für weitere Projekte | Finanzielle Auswirkungen (Schätzung) |
|---|--|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Zusammenführung der Erkenntnisse | <ul style="list-style-type: none">- Zusammenfassung aller Erkenntnisse | keine | keine | keine |
| Analyse | <ul style="list-style-type: none">- Auswertung der Daten und Erstellung einer Massnahmenmatrix- Präsentation innerhalb der entsprechenden Gremien | keine | keine | keine |

4.3.2. Wesentliche Erkenntnisse

Die Ergebnisse aus der Stärken/Schwächen-/Chancen/Gefahren-Analyse können nachfolgend in zwei wesentlichen Positionen zusammengefasst werden:

- Drei oder ein Verwaltungsstandort
Ab 2021 werden an allen Objekten entsprechende Werterhaltungsmassnahmen in der Höhe von CHF 5 Millionen nötig. Eine Zentralisierung aus technischer Sicht ist erst dann gegeben, wenn die Vorteile einer zentralen Verwaltung in der Effizienz und in der Erbringung der Kundenleistung einen wesentlichen Mehrwert erbringen. Daher sollte der entsprechende zeitliche Vorlauf genutzt und die Auswirkungen einer Zentralisierung geprüft werden. Aufgrund der regen Bautätigkeit an optimalen Lagen, kann anstelle eines Eigenbaus eine langfristige Miete in Betracht gezogen werden.

- Standorte an strategisch wertvoller Lage
Sämtliche Verwaltungsstandorte sind in der Nähe von entsprechenden Schulanlagen. Es gilt daher in die zukünftige Entscheidungsfindung einer Zentralisierung auch diesen Umstand einzubinden, da die bestehenden Objekte durch bauliche Anpassungen zu schulischen Zwecken umgenutzt werden könnten. Dies insbesondere aufgrund der im Teilprojekt Schulen erkennbaren Entwicklungstendenzen und dem damit verbundenen Raumbedarf.

In nachfolgenden Tabellen werden Raum-, Sanierungs- und Ausbaubedarf der wesentlichsten Objekte auf einer kurz-, mittel- und langfristigen Zeitachse dargestellt. Die entsprechenden Massnahmen sind alphanumerisch gekennzeichnet. Für jeden Bedarf wird ein entsprechender Lösungsvorschlag formuliert. Der Raum- und Ausbaubedarf steht mehrheitlich in direktem Zusammenhang, wenn innerhalb des Objektes der entsprechende Raumbedarf nicht abgedeckt werden kann und ein Ausbau ausserhalb des Objektes nötig ist.

| Standort | Objekt | 2015 | | | 2016 und folgende | | |
|--------------------|------------------------|--|-----|---|-------------------|-----|---|
| | | R | S | A | R | S | A |
| Filzbach | Gemeindehaus (ehemals) | Umnutzung/Verkauf prüfen | | | | | |
| Mollis | Gemeindehaus (ehemals) | Umnutzung/Verkauf prüfen (siehe dazu auch TP Bildung ID R8) | | | | | |
| Näfels | Gemeindehaus Süd | R100 | | | | S30 | |
| Oberurnen | Gemeindehaus | | | | | S32 | |
| Niederurnen | Gemeindehaus | R101 | S29 | | | S31 | |
| Bilten | Gemeindehaus (ehemals) | Umnutzung/Verkauf prüfen | | | | | |

(R=Raumbedarf / S=Sanierungsbedarf / A=Ausbaubedarf)

| Standort | Objekt | Thema | ID | Priorität | Massnahmen / Vorschläge * | Finanzielle Auswirkungen (Schätzung) |
|--------------------|------------------------|-----------------------|-------------|-----------|---|---|
| Filzbach | Gemeindehaus (ehemals) | Umnutzung/ Verkauf | - | 2 | Umnutzung/Verkauf prüfen Mieteinnahmen sind nicht kostendeckend | < 0.25 Millionen aus Verkauf |
| Mollis | Gemeindehaus (ehemals) | Umnutzung/ Verkauf | - | 1 | Umnutzung/Verkauf prüfen Mieteinnahmen sind nicht kostendeckend TG in SSH integrieren | 0.50 Millionen aus Verkauf |
| Näfels | Gemeindehaus Süd | Raumbedarf | R100 | 1 | Ausbau ehemalige Installationsabteilung zu Büroarbeitsplätzen | CHF 0.20 Millionen Aufwand |
| | | Wert- erhaltung | S30 | 3 | Ab 2021 bis 2023 zwingende Werterhaltungsmassnahmen nötig Ergebnisse aus Überprüfung „Zentralisierung Verwaltungsstandorte“ abwarten | CHF 1.10 Millionen Aufwand (falls weiterhin drei Standorte betrieben werden) |
| Oberurnen | Gemeindehaus | Raumbedarf | - | 1 | Arbeitsplätze von Oberurnen nach Niederurnen verlagern | keine |
| | | Wert- erhaltung | S32 | 3 | Ab 2021 bis 2023 zwingende Werterhaltungsmassnahmen nötig Ergebnisse aus Überprüfung „Zentralisierung Verwaltungsstandorte“ abwarten | CHF 3.00 Millionen Aufwand (falls weiterhin drei Standorte betrieben werden) |
| Niederurnen | Gemeindehaus | Raumbedarf | R101 | 1 | Anpassung von Standards (Sitzungszimmer, etc.) Optimierung bestehende Arbeitsplätze | CHF 0.04 Millionen Aufwand |
| | | Wert- erhaltung | S29/S 31 | 1/3 | Zeitnah sämtliche Fenster ersetzen Ab 2021 bis 2023 zwingende Werterhaltungsmassnahmen nötig Ergebnisse aus Überprüfung „Zentralisierung Verwaltungsstandorte“ abwarten | CHF 0.25 Millionen Aufwand CHF 0.90 Millionen Aufwand (falls weiterhin drei Standorte betrieben werden) |
| Bilten | Gemeindehaus (ehemals) | Umnutzung/ Verkauf | - | 2 | Umnutzung/Verkauf prüfen Mieteinnahmen sind nicht kostendeckend | keine Angaben |

(* Die oben aufgeführten Lösungsvorschläge sind nicht abschliessend. Die grün markierten Objekte werden nicht betrieblich benötigt.)

4.4. Stufe 4 – Definition Objektstrategie

4.4.1. Weiteres Vorgehen

Definiertes Ziel gemäss Projektauftrag: Wir kennen die zukünftige Objektstrategie und können daraus kurz-, mittel- und langfristige Massnahmen abbilden; insbesondere in Bezug auf Finanzbedarf und -planung, Neu-, Renovations- und Umbauprojekte, Umnutzungen und weitere.

Der Gemeinderat wird in enger Abstimmung mit der Finanzplanung die definitive Objektstrategie nach Vorlage der Resultate der Teilprojekte Verwaltungs- und Gemeindehäuser, Schulen sowie Werkhöfe erstellen. Die strategischen Meilensteine sowie die wirtschaftlichen Auswirkungen werden in diesem Schlussbericht in Ziffer 6ff vernetzt aufgezeigt. Die aus dem Teilprojekt Schulen kurzfristig benötigten Massnahmen sind im aktuellen Budget respektive in der Investitionsplanung bereits berücksichtigt.

5. Projektstatus Teilprojekt Werkhöfe

5.1. Stufe 1 – Standortbestimmung

5.1.1. Ausgeführte Arbeiten

Definiertes Ziel gemäss Projektauftrag: Wir kennen das aktuelle Objektportfolio; insbesondere in Bezug auf Lage, Zustand, Nutzung, Flächen, Werthaltigkeit und weiteres.

Bei der Aufnahme der Objekte unterscheiden wir zwischen „betriebsnotwendigen“ sowie „nicht betriebsnotwendigen“ Objekten. Die betriebsnotwendigen Objekte werden für den derzeitigen Betrieb von Bau und Umwelt sowie Wald und Landwirtschaft benötigt und als prioritär betrachtet.

| Positionen | Auszug aus den ausgeführten Arbeiten | Auszug aus weiteren Projekten | Deadline für weitere Projekte | Finanzielle Auswirkungen (Schätzung) |
|--|--|--|-------------------------------|--|
| Flächen / Kapazitäten / Nutzung | <ul style="list-style-type: none"> - Aufnahmen sämtlicher Objekte - Berechnung der Flächen aller Räumlichkeiten - Zuweisung der einzelnen Flächen aufgrund des Verwendungszweckes - Berechnung der Kapazitäten respektive Freiflächen - Erfassung / Dokumentation in Excel - Überprüfung der Standards | <ul style="list-style-type: none"> - Überführung der Daten in ein zukünftiges FM-System (nur betriebsnotwendige Objekte) - Erstellung von Reinigungsrichtlinien für das FM - Abschluss von Nutzungsvereinbarungen | Ende Dezember 2015 | Werden nicht im Rahmen dieses Projektes finanziert |
| Zustand | <ul style="list-style-type: none"> - Erfassung aller Objekte innerhalb der Stratus-Software - Bewertung der Objekte in Bezug auf den Sanierungs- und Unterhaltsbedarf - Erfassung / Dokumentation in Excel sowie Stratus - Nötige Massnahmen im Budget berücksichtigen | <ul style="list-style-type: none"> - Sanierungskonzepte erstellen - Überprüfung Sicherheitsstandards und Nachhaltigkeit | Mitte 2016 | CHF 10'000 |

| Positionen | Auszug aus den ausgeführten Arbeiten | Auszug aus weiteren Projekten | Deadline für weitere Projekte | Finanzielle Auswirkungen (Schätzung) |
|------------------------------|---|---|-------------------------------|--------------------------------------|
| Plangrundlagen | <ul style="list-style-type: none">- Beschaffung von vorhandenen Plangrundlagen- Dokumentation in PDF sowie Papierform- Darstellung fehlender Plangrundlagen | <ul style="list-style-type: none">- Digitalisierung der vorhandenen Plangrundlagen- Erstellung fehlender Plangrundlagen- Überführung sämtlicher Daten in ein zukünftiges FM-System (nur betriebsnotwendige Objekte) | Ende Dezember 2015 | CHF 10'000 |
| Entwicklungspotenzial | <ul style="list-style-type: none">- Beurteilung der Ausbaumöglichkeiten aufgrund der Erkenntnisse aus Flächen / Kapazitäten / Nutzung- Dokumentation in Excel | <ul style="list-style-type: none">- Vergabe Entwicklungsauftrag an externen Planer (aufgrund Vorgaben Ziffer 5.3.2.) und Grundsatzentscheid fällen | Ende Dezember 2015 | CHF 10'000 |
| Dokumentation | | <ul style="list-style-type: none">- Erstellung von Fact Sheets mit den wesentlichen Objektangaben- Erstellung von Verkaufsdokumentationen (inkl. Schätzungen) | Ende Dezember 2015 | CHF 5'000 |

5.1.2. Wesentliche Erkenntnisse

Die Ergebnisse aus der Standortbestimmung können nachfolgend in zwei wesentlichen Positionen zusammengefasst werden:

- Zustand ungenügend / Standards werden nicht erfüllt
Die einzelnen Objekte sind mehrheitlich altersbedingt in einem ungenügenden Zustand und erfüllen die gesetzlichen Anforderungen nur teilweise. Die heute an die Objekte sowie an die betriebliche Organisation gestellten Vorgaben können nicht erfüllt werden – dies insbesondere in Bezug auf Arbeitssicherheit sowie betrieblichen Standards. Zukünftige Werterhaltungsmassnahmen können lediglich die Funktionalität der Objekte sichern, jedoch nicht die nötigen Standards erfüllen.
- Anzahl Standorte und Lage suboptimal
Die Standorte der einzelnen Objekte sind vielfach in bewohnten Gebieten und können aufgrund Anwohnerreklamationen nur bedingt genutzt werden. Zudem führen die verschiedenen Standorte (>7 B&U / 2 W&L) zu Mehrkosten - insbesondere in Bezug auf Organisation / Prozesse und Einsatz von Betriebsmitteln. Des Weiteren gibt es an Standorten vereinzelte Mischnutzungen mit anderen Ressorts, welche die Weiterentwicklung gegenseitig hemmt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Objektauslastung, das Entwicklungspotenzial sowie die zukünftigen Werterhaltungsmassnahmen der wesentlichsten Objekte auf. Die Objektauslastung wurde aufgrund der entsprechenden Betriebsmittel und der aktuellen Organisation analysiert. Bei einer Objektauslastung von 80% - 100% geht man von einer Vollbelegung aus. Für die Zustandsangaben wurden die Objekte bewertet und dabei die zukünftigen Werterhaltungsmassnahmen berechnet. Beim Entwicklungspotenzial wurden die Möglichkeiten einer Erweiterungsoption zur Deckung von zukünftigem Raumbedarf innerhalb des Objektes respektive auf dem Areal abgeschätzt (Ausbau, Neubau, etc.). Die nicht betrieblich genutzten Objekte wurden lediglich auf den aktuellen sowie zukünftigen Verwendungszweck bewertet.

| Positionen | Mühlehorn | Obstalden | Filzbach | Mollis | Näfels |
|---------------------------------|------------------------------|---|---|------------------------------|------------------------------|
| | WH / ER (B&U) | WH (B&U) | WH (ehemals) | WH / ER (B&U) | WH / ER (B&U) |
| Objektauslastung | teilweise vermietet | - teilweise vermietet | - keine betriebliche Nutzung | <80% | 80-100% |
| Entwicklungspotenzial | nein | - CHF 0.08 Millionen Werterhaltungsmassnahmen nötig | - CHF 0.22 Millionen Werterhaltungsmassnahmen nötig | ja (nicht empfohlen) | nein |
| Werteshaltungsmassnahmen | CHF 0.37 Millionen (S37/S38) | - Umnutzung/Verkauf prüfen | - Umnutzung/Verkauf prüfen | CHF 0.18 Millionen (S35/S36) | CHF 0.70 Millionen (S42-S45) |

(WH=Werkhof /ER=Einstellraum / S..=Sanierungsmassnahmen-ID)

| Positionen | Näfels | Niederurnen | Niederurnen | Bilten |
|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------|
| | WH (W&L) | WH / ER (B&U) | WH / ER (W&L) | WH / ER (B&U) |
| Objektauslastung | 100% | 80-100% | 80-100% | 80% |
| Entwicklungspotenzial | ja | ja | nein | ja |
| Werteshaltungsmassnahmen | CHF 0.05 Millionen (S39) | CHF 0.21 Millionen (S40) | CHF 0.10 Millionen (S41) | CHF 0.15 Millionen (S33/S34) |

(WH=Werkhof /ER=Einstellraum / S..=Sanierungs-Massnahmen-ID)

5.2. Stufe 2 – Bedürfnisanalyse

5.2.1. Ausgeführte Arbeiten

Definiertes Ziel gemäss Projektauftrag: Wir kennen die Bedürfnisse sowie betrieblichen Prozesse sämtlicher Bedarfsgruppen (Nutzer); insbesondere in Bezug auf den zukünftigen Raumbedarf.

| Positionen | Auszug aus den ausgeführten Arbeiten | Auszug aus weiteren Projekten | Deadline für weitere Projekte | Finanzielle Auswirkungen (Schätzung) |
|------------------------------|---|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Betriebliche Prozesse | - Überprüfung der betrieblichen Prozesse | keine | keine | keine |
| Strategien | - Darstellung der heutigen sowie zukünftigen Strategie aus Sicht der Nutzer | keine | keine | keine |
| Bedürfnisse | - Aufnahme der aktuellen und künftigen Bedürfnisse der Nutzer | keine | keine | keine |

5.2.2. Wesentliche Erkenntnisse

Die Ergebnisse aus der Bedürfnisanalyse können nachfolgend in zwei wesentlichen Positionen zusammengefasst werden:

- Organisation und Standorte nicht synchronisiert
Die Organisationen von Bau und Umwelt sowie Wald und Landwirtschaft findet man kaum in der Objektstrategie wieder. Vielmehr werden die bisherigen Infrastrukturen bestmöglich genutzt und in den betrieblichen Alltag eingebunden. Eine Anpassung der nötigen betrieblichen Prozesse, insbesondere auch in Bezug auf die entsprechenden Objekte, hat bisher nicht stattgefunden.
- Nutzer engagieren sich
Die Objekte erfüllen mehrheitlich den Zweck zur Material- und Gerätelagerung und sind teilweise baufällig. Die Nutzer engagieren sich so gut dies möglich ist. Containerlösungen sowie das Aufsplitten von eigentlich homogenen Organisationseinheiten sind Folgen dieser Umstände und führen zu Mehrkosten innerhalb der Organisation.

5.3. Stufe 3 – Stärken/Schwächen-/Chancen/Gefahren-Analyse

5.3.1. Ausgeführte Arbeiten

Definiertes Ziel gemäss Projektauftrag: Wir kennen die aktuellen Stärken und Schwächen sowie Chancen und Gefahren des heutigen Objektportfolios; insbesondere durch einen Soll/Ist-Vergleich und Bildung von möglichen Szenarien.

| Positionen | Auszug aus den ausgeführten Arbeiten | Auszug aus weiteren Projekten | Deadline für weitere Projekte | Finanzielle Auswirkungen (Schätzung) |
|---|--|-------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| Zusammenführung der Erkenntnisse | <ul style="list-style-type: none">- Zusammenfassung aller Erkenntnisse | keine | keine | keine |
| Analyse | <ul style="list-style-type: none">- Auswertung der Daten und Erstellung einer Massnahmenmatrix- Präsentation innerhalb der entsprechenden Gremien | keine | keine | keine |

5.3.2. Wesentliche Erkenntnisse

Die Ergebnisse aus der Stärken/Schwächen-/Chancen/Gefahren-Analyse können nachfolgend in zwei wesentlichen Positionen zusammengefasst werden:

- **Effizienzsteigerung durch Reduktion der Standorte**
In die einzelnen Objekte müssen in den nächsten Jahren CHF 2 Millionen in die Werterhaltung investiert werden. Dabei werden mit den entsprechenden Investitionen lediglich die Erhaltung der Bauwerke und die bisherige Funktionalität gesichert. Damit sind jedoch weder die nötigen Standards angepasst noch wurde eine mögliche Effizienzsteigerung geschaffen. Zudem sind die Standorte an suboptimaler Lage, so dass sich jede Investition als nicht nachhaltig erweisen würde. Eine Reduktion der Standorte von Bau und Umwelt auf maximal zwei Hauptstandorte sowie bei Wald und Landwirtschaft auf einen Werkhof stellt sich daher als wertvolle Chance dar.
- **Mischnutzung hemmt übergreifende Weiterentwicklung**
Am Standort in Näfels sind die Werkhöfe in der Nähe der Schulanlagen respektive werden gemeinsam mit dem Ressort Bildung genutzt. Gerade am Entwicklungsschwerpunkt Näfels könnte sich die Ablösung aus dem Dorfkern als weitere Option zur Lösung von allfälligen Raumbedürfnissen oder Arealentwicklungsmöglichkeiten bieten. Daher sollten diese Objekte möglichst schnell frei werden, damit sie für allfällige Gesamtlösungen einbezogen werden können – dies insbesondere aufgrund des zeitlichen Vorlaufs von 3 bis 5 Jahren für solche Projekte.

In den nachfolgenden Tabellen werden Raum-, Sanierungs- und Ausbaubedarf auf einer kurz-, mittel- und langfristigen Zeitachse dargestellt. Die entsprechenden Massnahmen sind alphanumerisch gekennzeichnet. Für jeden Bedarf wird ein entsprechender Lösungsvorschlag formuliert. Der Raum- und Ausbaubedarf steht mehrheitlich in direktem Zusammenhang, wenn innerhalb des Objektes der entsprechende Raumbedarf nicht abgedeckt werden kann und ein Ausbau ausserhalb des Objektes nötig ist. Da bei den Werkhöfen mehrheitlich weder ein Ausbau noch die entsprechenden Werterhaltungsmassnahmen sinnvoll scheinen, wurden in der Tabelle lediglich die entsprechenden Werterhaltungsinvestitionen kumuliert dargestellt. Diese würden dann zum Tragen kommen, wenn weiterhin alle Objekte im gewohnten Rahmen betrieben würden.

| Standort | Objekt | 2015 | | | 2016 und folgende | | |
|--------------------|---------------------------------------|----------------------------------|---|---|-------------------|---|---|
| | | R | S | A | R | S | A |
| Mühlehorn | Werkhof / Garagen (B&U) | CHF 0.37 Millionen | | | | | |
| Obstalden | Werkhof | CHF 0.08 Millionen | | | | | |
| Filzbach | Werkhof (ehemals) | CHF 0.22 Millionen | | | | | |
| Mollis | Werkhof / Garagen / Unterstände (B&U) | CHF 0.18 Millionen | | | | | |
| Näfels | Werkhof / Garagen (B&U) | CHF 0.70 Millionen (R200) | | | | | |
| Näfels | Werkhof / Garagen (W&L) | CHF 0.05 Millionen (R201) | | | | | |
| Niederurnen | Werkhof / Garagen (B&U) | CHF 0.21 Millionen | | | | | |
| Niederurnen | Werkhof / Garagen (W&L) | CHF 0.10 Millionen | | | | | |
| Bilten | Werkhof / Garagen / Unterstände (B&U) | CHF 0.15 Millionen | | | | | |

(R=Raumbedarf / S=Sanierungsbedarf / A=Ausbaubedarf / Die grün markierten Objekte werden nicht oder nur teilweise betrieblich genutzt.)

| Standort | Objekt | Thema | ID | Priorität | Nötige Mittel für Planung | Deadline für weitere Projekte | Finanzielle Auswirkungen (Schätzung) |
|--------------------|---------------------------------------|----------------------------------|------|-----------|---------------------------|--|--|
| Mühlehorn | Werkhof / Garagen (B&U) | Umnutzung/ Verkauf | - | 2 | keine | Umnutzung/Verkauf prüfen – falls Zentralisierung erfolgt | keine Angaben |
| Obstalden | Werkhof | Umnutzung/ Verkauf | - | 2 | keine | Umnutzung/Verkauf prüfen – falls Zentralisierung erfolgt | < CHF 0.20 Millionen aus Verkauf |
| Filzbach | Werkhof (ehemals) | Umnutzung/ Verkauf | - | 2 | keine | Umnutzung/Verkauf prüfen. | < CHF 0.20 Millionen aus Verkauf |
| Mollis | Werkhof / Garagen / Unterstände (B&U) | Umnutzung/ Verkauf | - | 1 | keine | Umnutzung/Verkauf prüfen – falls Zentralisierung erfolgt beste Wohnlage / Umzonung nötig | CHF 1.00 Millionen aus Verkauf |
| Näfels | Werkhof / Garagen (B&U) | Umnutzung/ Verkauf | - | 1 | offen | Umnutzung/Verkauf prüfen Standort Ochsenhügel sowie Burg in Schulraumplanung einbinden | keine Angaben |
| Näfels | Werkhof / Garagen (B&U) | Raumbedarf | R200 | 1 | offen | Neubau zentraler Werkhof realisieren Ergebnisse aus Abklärungen gemeinsamer Werkhof B&U/W&L abwarten | CHF 3.50 Millionen für Baukosten |
| Näfels | Werkhof / Garagen (W&L) | Raumbedarf | R201 | 1 | offen | Neubau zentraler Werkhof realisieren Ergebnisse aus Abklärungen gemeinsamer Werkhof B&U/W&L abwarten | CHF 2.50 Millionen für Baukosten / Entnahme aus Forstreserverfonds CHF 1.635 Millionen / Netto CHF 0.865 Millionen |
| Niederurnen | Werkhof / Garagen (B&U) | Umnutzung/ Verkauf Raumbedarf | - | 1 | offen | Umnutzung/Verkauf prüfen – falls Zentralisierung erfolgt Option 1: Allenfalls als zweiter Standort verwenden – entsprechende bauliche Anpassungen nötig | > CHF 0.20 Millionen Aufwand - falls bauliche Massnahmen umgesetzt |
| Niederurnen | Werkhof / Garagen (W&L) | Umnutzung/ Verkauf | - | 1 | offen | Umnutzung/Verkauf prüfen – falls Zentralisierung erfolgt | keine Angaben |
| Bilten | Werkhof / Garagen / Unterstände (B&U) | Umnutzung/ Verkauf Raumbedarf | - | 1 | offen | Umnutzung/Verkauf prüfen – falls Zentralisierung erfolgt Option 2: Allenfalls als zweiter Standort verwenden – geringe Werterhaltungsmassnahmen nötig | < CHF 0.10 Millionen Aufwand - falls bauliche Massnahmen umgesetzt |

(* Die oben aufgeführten Lösungsvorschläge sind nicht abschliessend. Die grün markierten Objekte werden nicht oder nur teilweise betrieblich benötigt.)

5.4. Stufe 4 – Definition Objektstrategie

5.4.1. Weiteres Vorgehen

Definiertes Ziel gemäss Projektauftrag: Wir kennen die zukünftige Objektstrategie und können daraus kurz-, mittel- und langfristige Massnahmen abbilden; insbesondere in Bezug auf Finanzbedarf und -planung, Neu-, Renovations- und Umbauprojekte, Umnutzungen und weitere.

Der Gemeinderat wird in enger Abstimmung mit der Finanzplanung die definitive Objektstrategie nach Vorlage der Resultate der Teilprojekte Verwaltungs- und Gemeindehäuser, Schulen sowie Werkhöfe erstellen. Die strategischen Meilensteine sowie die wirtschaftlichen Auswirkungen werden in diesem Schlussbericht in Ziffer 6ff vernetzt aufgezeigt. Die aus dem Teilprojekt Schulen kurzfristig benötigten Massnahmen sind im aktuellen Budget respektive in der Investitionsplanung bereits berücksichtigt.

6. Zusammenfassung Immobilienstrategie

6.1. Stufe 4 – Definition Objektstrategie

6.1.1. Ausgangssituation

Definiertes Ziel gemäss Projektauftrag: Wir kennen die zukünftige Objektstrategie und können daraus kurz-, mittel- und langfristige Massnahmen abbilden; insbesondere in Bezug auf Finanzbedarf und -planung, Neu-, Renovations- und Umbauprojekte, Umnutzungen und weitere.

Die Gemeinde Glarus Nord steht aufgrund des aktuellen Gesamtbildes aus den Teilprojekten Verwaltungs- und Gemeindehäuser, Schulen sowie Werkhöfe vor grossen finanziellen wie aber auch operationellen Herausforderungen. In den nächsten Jahren sind grosse Bemühungen in Bezug auf die Deckung von nötigem Raumbedarf sowie anfallende Werterhaltungsmassnahmen nötig. Die Faktenlage ist eindeutig und zeigt, dass alle Bedürfnisse uneingeschränkt nicht abzudecken sind und Prioritäten gesetzt werden müssen. Dies ist nur durch eine kluge und ganzheitliche Strategie möglich. Dabei sind die Vernetzung, der Weitblick, die enge Abstimmung mit der Finanzplanung sowie eine kontinuierliche Überwachung der Entscheide nötig, damit die nächste Generation nicht mit allfälligen Fehlentscheidungen belastet wird. Mit der Definition der strategischen Meilensteine beginnt in der Umsetzung erst die eigentliche Arbeit. Allfällige Massnahmen müssen gegebenenfalls zusätzlich nun erarbeitet und anschliessend umgesetzt werden. Zudem ist die gesamte Strategie einem laufenden Controlling zu unterziehen. Veränderungen und Abweichungen der geplanten Soll- und Ist-Werte müssen erkannt und nötigenfalls korrigiert werden.

6.1.2. Grundsätze

Im Zuge der Strategiedefinition wurden für entsprechende Massnahmenkategorien wie Werterhaltung, Ausbau, Neubau, mobiler Raum sowie Umnutzung/Verkäufe generelle Leitlinien festgelegt. Diese sollen dazu dienen, dass die Strategie berechenbar bleibt und nicht willkürlichen Handlungen unterliegt.

6.1.2.1. Werterhaltung

Unterhalt wird nach SIA 469 Instandhaltung genannt und ist als «Bewahren der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige bauliche Massnahmen» definiert. Die Instandsetzung ist das «Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer» und kann eine punktuelle oder weitgehende Erneuerung von Bauteilen oder Elementen umfassen. Letztere Massnahmen betiteln wir in diesem Bericht als Werterhaltung.

Die meisten Objekte müssen in den nächsten 10 Jahren einer Teil- oder Gesamtanierung unterzogen werden. Bei diversen Objekten ist in einzelnen Bauteilen dringender Ersatz nötig – insbesondere aufgrund von Sicherheitsauflagen respektive fehlender Funktionalität. Teile dieser Investitionen werden bereits im Budget vorgesehen und entsprechend beantragt. Alle weiteren Werterhaltungsmassnahmen sind im Wesentlichen von strategischen Meilensteinen abhängig. Daher sollen partielle Massnahmen in einzelne Bauteile nur dann getätigt werden, wenn damit ein vorhandenes Sicherheitsrisiko eliminiert und die Investition erhebliche Folgeschäden am Werk verhindern kann. Zudem muss die entsprechende Massnahme nachhaltig bleiben. Sollten Objekte zukünftig nicht mehr genutzt werden, sind allfällige Arbeiten bewusst aufzuschieben. Aufgrund generellem Raumbedarf sowie dem Umstand, dass die Anlagen die gängigen Standards mehrheitlich nicht erfüllen, müssen zukünftige Investitionen in Bauteile sinnvoll gebündelt und zu Teil- und Gesamtprojekten zusammengefasst werden. Damit ergeben sich Chancen, den Raumbedarf mit den Standards neben der Werterhaltung in die jeweiligen Projekte einfließen zu lassen.

6.1.2.2. Ausbau

Auf verschiedenen Anlagen ist dringender Raumbedarf nötig. Der Raumbedarf wird wo möglich durch bauliche Anpassungen innerhalb des bestehenden Objektes abgedeckt. Diese Massnahmen sollen möglichst mit geringem finanziellen wie auch baulichem Aufwand betrieben werden. In der Regel sollen die kleinen Projekte je nach Kapazitäten und Möglichkeiten durch die eigenen Leute der Objektunterstützung ausgeführt werden.

6.1.2.3. Neubau

Aufgrund der anstehenden Bedürfnisse drängen sich Erweiterungs- respektive Neubauten auf, insbesondere auf Anlagen, bei welchen ein Flächenausbau innerhalb des Objektes nicht möglich ist oder sich aufgrund der Organisation ein Neubau zur Effizienzsteigerung aufdrängt. Neubauten müssen nicht zwingend im Eigentum erstellt werden, sondern können durch Dritte gebaut und anschliessend durch die Gemeinde Glarus Nord gemietet werden. Je nach Grösse eines Vorhabens ist mit einem Vorlauf von 3 bis 5 Jahren bis zur definitiven Inbetriebnahme zu rechnen.

6.1.2.4. Mobiler Raum

Der Raumbedarf ist je nach Fläche kurz- bis mittelfristig aufgrund der internen Prozesse, der finanziellen Mittel sowie aber auch der Realisierungszeiten von Erweiterungs- und Neubauten kaum durch konventionelle Massnahmen abzudecken. Daher dient mobiler Raum als zeitnahe und kostengünstige Zwischenlösung. In Anbetracht der verschiedenen Sanierungsarbeiten können solche Anlagen nicht nur kurz- bis mittelfristigen Raumbedarf abdecken, sondern ebenfalls bei Renovationsarbeiten als Ausweichlösung dienen. Mobiler Raum kann gekauft oder gemietet werden. Der Ausbau ist heute auch im Minergiestandard möglich und erfüllt dabei das Klischee eines „Containers“ schon lange nicht mehr.

6.1.2.5. Umnutzung/Verkäufe

Das Immobilienportfolio weist eine Vielzahl von Objekten auf, welche nicht zum Betreiben der Gemeinde nötig sind. In den Teilprojekten Verwaltung, Schulen sowie Werkhöfe wurden mehrheitlich diejenigen Objekte überprüft, welche aktuell dem betrieblichen Zweck dienen. Alle weiteren Objekte werden im Teilprojekt Übrige behandelt. Grundsätzlich sollen nicht betrieblich benötigte Objekte veräussert oder im Bedarfsfall entsprechend wirtschaftlich sinnvoll umgenutzt werden. Letzteres macht nur dann Sinn, wenn innerhalb der nächsten 10 Jahre keine wesentlichen Investitionen an den Objekten anfallen. Ansonsten soll aufgrund der gesamten Investitionsbelastung auf das Halten von Renditeobjekten verzichtet werden.

6.1.3. Strategische Meilensteine

| Schulen | Verwaltungs- und Gemeindehäuser | Werkhöfe |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Ausbaumassnahmen gemäss Massnahmenpapier im 2016/2017 durchführen -> HW-Wohnung im SSH Mollis, HPZ Oberurnen, SH Linth-Escher Niederurnen sowie allfälliger Ausbau Zwischentrakt Mollis - Laufender Unterhalt an den Objekten sicherstellen - Werterhaltungsmassnahmen gemäss Massnahmenpapier durchführen -> dringender Ersatz von Bauteilen im 2016 geplant / weitere Projekte (Teil- oder Gesamtanierungen) ab 2019 - Mobiler Raum in Niederurnen (2017) und Näfels (2018) zur Verfügung stellen - Projektplanung „Entwicklung Schulstandort Näfels“ bis Mitte 2016 durchführen (Verpflichtungskredit vorhanden) -> allfällige Massnahmen für Erweiterungs- oder Neubau fixieren - Projektplanung „Entwicklung Linth-Escher-Areal Niederurnen“ bis Mitte 2016 durchführen - Entscheidungsgrundlagen in Budgetprozess 2017 respektive Investitionsplanung berücksichtigen - Nicht benötigte Objekte Umnutzung/Verkauf prüfen | <ul style="list-style-type: none"> - Zentralisierung vor 2020 aus technischer Sicht nicht notwendig - Projekt „Zentralisierung Verwaltungsobjekte“ bis Mitte 2016 durchführen -> Entscheidungsgrundlage zur Zentralisierung der Verwaltungsstandorte (Effizienzsteigerung sowie Investitionskosten ab 2021 in die Objekte) - Entscheidungsgrundlagen in Budgetprozess 2017 respektive Investitionsplanung berücksichtigen - Optimierung der Arbeitsplätze im GH Niederurnen sowie GH Oberurnen bis Ende 2015 umsetzen -> Verlagerung von Arbeitsplätzen von Oberurnen nach Niederurnen - Ausbaumassnahmen gemäss Massnahmenpapier im 2016 durchführen -> Zusätzliches Sitzungszimmer im GH Niederurnen sowie Büroflächen in GH Süd - Laufender Unterhalt an den Objekten sicherstellen - Werterhaltungsmassnahmen gemäss Massnahmenpapier durchführen -> bis Ende 2020 sind lediglich Fenster an den jeweiligen Standorten zu ersetzen - Nicht benötigte Objekte Umnutzung/Verkauf prüfen | <ul style="list-style-type: none"> - Gemeinsamer Neubau Werkhof W&L / Werkhof B&U prüfen - Neubau Werkhof W&L / B&U in Investitionsplanung 2016-2018 -> sofern gemeinsamer Neubau nicht möglich ist, soll die Realisierung einzeln bis 2018 erfolgen - Sämtliche Werterhaltungsmassnahmen gemäss Massnahmenplanung sollen bis zur definitiven Entscheidungsgrundlage aufgeschoben werden - Laufender Unterhalt an den Objekten sicherstellen - Areale für allfällige Neubauten prüfen / sichern - Allfällige Strategieabweichungen aufgrund politischer Entscheidungen in Budgetprozess 2017 respektive Investitionsplanung berücksichtigen |
| <p>Generell gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Planung in Bezug auf Raumbedarf stellt sich über einen Zeithorizont > 3 Jahre als schwierig dar. Die Entwicklung muss daher konstant überwacht und nötigenfalls an die Gegebenheiten angepasst werden. Die Entscheidungsgrundlagen für die Standorte Näfels und Niederurnen müssen zwingend bis Mitte 2016 erarbeitet werden. | <p>Generell gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die Zentralisierungsthematik fordert aus technischer Hinsicht keinen Sofortentscheid - aus der Gesamtbetrachtung ist jedoch ein Entscheid zeitnah nötig. | <p>Generell gilt:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die umgehende Umsetzung der Neubauprojekte ist für die weitere Entwicklung wesentlich – insbesondere in Bezug auf die zukünftigen Bedürfnisse der Bildung oder allfällige Arealentwicklungen. Ein Verhindern der geplanten Neubauten würde zu Mehrkosten führen sowie die Entwicklung der übrigen Teilprojekte verunmöglichen. |

6.1.4. Finanzielle Wirkung

6.1.4.1. Auszug aus der Finanzplanung Schulen

| Bereich | Massnahme | Jahr | CHF | Bemerkungen |
|------------------------|---------------|---------------------|-------------------|---|
| Schulen | Werterhaltung | 2016 | 1'470'000 | Dringende Massnahmen in einzelne Bauteile |
| Schulen | Ausbau | 2016 | 650'000 | Erweiterung SSH Mollis |
| Schulen | Werterhaltung | 2017 | 1'100'000 | Dringende Massnahmen in einzelne Bauteile |
| Schulen | Ausbau | 2017 | 200'000 | Ausbau HPZ Oberurnen |
| Schulen | Mobiler Raum | 2017 | 400'000 | Schulraum Niederurnen |
| Schulen | Mobiler Raum | 2018 | 750'000 | Schulraum Näfels |
| Schulen | Kauf | 2019 | 2'000'000 | Kauf HPZ Oberurnen |
| Schulen | Werterhaltung | 2019 | 1'000'000 | Start Teilsanierung SH Schnegg Näfels / Start Teilsanierung SH Büel Niederurnen |
| Schulen | Werterhaltung | 2020 | 3'024'000 | Abschluss Teilsanierung SH Schnegg Näfels / Abschluss Teilsanierung SH Büel Niederurnen / Massnahmen in einzelne Bauteile |
| Schulen | Werterhaltung | 2021 | 3'000'000 | Start Gesamtsanierung SH Bilten |
| Schulen | Werterhaltung | 2022 | 3'000'000 | Abschluss Gesamtsanierung SH Bilten / Start Gesamtsanierung SH Linth-Escher Niederurnen |
| Schulen | Werterhaltung | 2023 | 3'000'000 | Abschluss Gesamtsanierung SH Linth-Escher Niederurnen / Start Gesamtsanierung SH Büel Niederurnen |
| Schulen | Werterhaltung | 2024 | 3'100'000 | Abschluss Gesamtsanierung SH Büel Niederurnen / Start Gesamtsanierung SSH Mollis |
| Schulen | Werterhaltung | 2025 | 3'152'000 | Abschluss Gesamtsanierung SSH Mollis / Dringende Massnahmen in einzelne Bauteile |
| Schulen | Werterhaltung | 2025 ff. (offen) | 7'000'000 | Gesamtsanierung SH Oberurnen / Massnahmen in einzelne Bauteile / können aus technischer Sicht auch später erfolgen (max. 1-3 Jahre) |
| Schulen | Neubau | 2019 (offen) | 10'000'000 | falls nötig / die Höhe der Investition kann abweichen und ist abhängig von der entsprechenden Lösungsvariante |
| Zusammenfassung | | | 42'848'000 | Prioritäten können sich aufgrund der Bevölkerungsentwicklung ändern |

(Die Werte können von der Investitionsplanung des Bereichs Finanzen abweichen.)

6.1.4.2. Auszug aus der Finanzplanung Verwaltung- und Gemeindehäuser

| Bereich | Massnahme | Jahr | CHF | Bemerkungen |
|------------------------|---------------|-------|------------------|--|
| Verwaltung | Werterhaltung | 2016 | 250'000 | Dringende Massnahmen in einzelne Bauteile |
| Verwaltung | Ausbau | 2016 | 245'000 | GH Süd Näfels / GH Niederurnen |
| Verwaltung | Werterhaltung | 2021 | 1'100'000 | GH Süd Näfels |
| Verwaltung | Werterhaltung | 2022 | 900'000 | GH Niederurnen |
| Verwaltung | Werterhaltung | 2023 | 3'000'000 | GH Oberurnen |
| Verwaltung | Werterhaltung | offen | 5'000'000 | Während 2021 bis 2023 nötig – die gelb markierten Positionen sind in der Gesamtplanung nicht berücksichtigt. Sollte keine zentrale Verwaltung umgesetzt werden, müssten diese Mittel zusätzlich im Investitionsplan berücksichtigt werden. |
| Zusammenfassung | | | 5'495'000 | |

(Die Werte können von der Investitionsplanung des Bereichs Finanzen abweichen.)

6.1.4.3. Auszug aus der Finanzplanung Werkhöfe Bau und Umwelt

| Bereich | Massnahme | Jahr | CHF | Bemerkungen |
|------------------------|---------------|-------|------------------|---|
| Werkhöfe B+U | Neubau | 2016 | 200'000 | Projektstart |
| Werkhöfe B+U | Neubau | 2017 | 1'000'000 | |
| Werkhöfe B+U | Neubau | 2018 | 2'300'000 | Bezug Neubau Werkhof / freierwerdende Objekte umnutzen |
| Werkhöfe B+U | Werterhaltung | offen | 200'000 | Mittel für die Werterhaltung von bestehenden Objekten |
| Zusammenfassung | | | 3'700'000 | Zeitplanung kann sich aufgrund eines allfälligen gemeinsamen Projektes mit W&L ändern |

(Die Werte können von der Investitionsplanung des Bereichs Finanzen abweichen.)

6.1.4.4. Auszug aus der Finanzplanung Werkhöfe Wald und Landwirtschaft

| Bereich | Massnahme | Jahr | CHF | Bemerkungen |
|------------------------|-----------|------|----------------|--|
| Werkhöfe W&L | Neubau | 2016 | 300'000 | Projektstart |
| Werkhöfe W&L | Neubau | 2017 | 565'000 | Bezug Neubau Werkhof / freiwerdende Objekte umnutzen CHF 1.635 Mio. Entnahme aus Forstreservfonds |
| Zusammenfassung | | | 865'000 | Zeitplanung kann sich aufgrund eines allfälligen gemeinsamen Projektes mit B&U ändern |

(Die Werte können von der Investitionsplanung des Bereichs Finanzen abweichen.)

6.1.4.5. Auszug aus der Finanzplanung Zusammenzug

| Bereich | Jahr | CHF | Bemerkungen |
|------------------------|-----------|-------------------|---|
| Schulen | 2016-2025 | 42'848'000 | CHF 17 Millionen nicht in aktueller Investitionsplanung berücksichtigt (Werterhaltung / Neubau SH) |
| Verwaltung | 2016-2025 | 5'495'000 | CHF 5 Millionen nicht in aktueller Investitionsplanung berücksichtigt (Werterhaltung) |
| Werkhöfe B&U | 2016-2025 | 3'700'000 | CHF 0.20 Millionen nicht in aktueller Investitionsplanung berücksichtigt (Werterhaltung) |
| Werkhöfe W&L | 2016-2025 | 865'000 | |
| Zusammenfassung | | 52'908'000 | |

(Die Werte können von der Investitionsplanung des Bereichs Finanzen abweichen.)

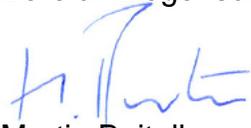
6.1.5. Fazit

Die zukünftigen Investitionen innerhalb der drei Teilbereiche sind erheblich und können aufgrund der heutigen Planung nicht vollumfänglich finanziert werden. Gemäss Bedarfsermittlung sollten in den nächsten 10 Jahren rund CHF 52 Millionen investiert werden. Für die drei Teilprojekte sind in der langfristigen Investitionsplanung bis 2025 über CHF 30 Millionen berücksichtigt. Dies bedeutet, dass mehr als CHF 20 Millionen an geplanten Massnahmen in der aktuellen Investitionsplanung keinen Platz gefunden haben. Ein allfälliger Erweiterungs- respektive Neubau einer Schulanlage in der Höhe von ca. CHF 10 Millionen sowie weitere CHF 12 Millionen Werterhaltungsmassnahmen konnten noch nicht abgebildet werden.

Für einen Erweiterungs- respektive Neubau braucht es bei Bedarf zusätzliche Mittel und die Investitionen in die drei Verwaltungsstandorte sind abhängig von einer allfälligen Zentralisierung. Da die vorgenannten Investitionen den Rahmen der finanziellen Möglichkeiten sprengen, ist es umso wichtiger, die entsprechende Entscheidungsgrundlage für derartige Massnahmen vernetzt und fundiert zu erarbeiten. Ein nicht vernetztes und planloses Vorgehen hätte erhebliche, negative Folgen für die Gesamtgemeinde und würde im Worst Case Spuren für die nächste Generation hinterlassen. Daher sind für zukünftige Investitionsvorhaben, vor allem für Neubauten, entsprechende Entscheidungsgrundlagen zu schaffen und zusätzliche Finanzierungsmöglichkeiten zu prüfen. Zudem sind neue „Eigenerlösungen“ zu klären und allenfalls durch bisher bewährte traditionelle Modelle abzulösen – insbesondere sollen bei Neubauten Miete und Kauf gegenübergestellt werden. Des Weiteren muss das Portfolio auf ein Minimum reduziert werden, um weitere Kosten der nicht dem „Betrieb“ dienenden Objekte zu vermeiden. Auf Renditeobjekte sollte verzichtet werden, vor allem dann, wenn Investitionen in diese Objekte anfallen. Die entsprechenden Mittel müssen gezielt in die betriebsnotwendigen Objekte investiert werden, wobei Einzelinteressen nicht gefördert werden dürfen.

Oberurnen, 02. September 2015

Bereich Liegenschaften



Martin Baitella
Projektleitung



Sascha Stettler
Eigentümerversretung



David Zingg
Projektmitarbeiter