KLEINER LANDRAT

Berglistutz 1, Postfach
7270 Davos Platz 1
Telefon +41 81 414 30 02
Fax +41 81 414 30 49
kanzlei@davos.gr.ch
www.gemeindedavos.ch

GEMEINDE DAVOS

GROSSER LANDRAT
AMTSJAHR 2011

BEILAGE NR. 282

Sitzung vom 02.08.2011
Mitgeteilt am 05.08.2011
Protokoll-Nr. 11-678
Reg.-Nr. L4

An den Grossen Landrat

Sanierungsplan Gemeindeliegenschaften

1. Einleitung

An der Sitzung des Grossen Landrates vom 16.11.2010 wurde das Postulat von Landrat Hanspeter Ambühl als erheblich erklärt und überwiesen.
Das Postulat verlangt eine Übersicht über den Investitionsbedarf für die Gemeindeliegenschaften. In der Stellungnahme des Kleinen Landrates (Protokoll-Nr.10-2083) wurde festgehalten, dass die Quantifizierung der Kosten auf Schätzungen, basierend auf Erfahrungswerten, zu erfolgen hat.

2. Vorgehen

2.1 Kategorien

Die Liegenschaften der Gemeinde Davos wurden gemäss ihrer Haupt-Nutzung in folgende Kategorien eingeteilt:
- Wohnliegenschaften
- Verwaltungsliegenschaften / Werkbetriebe
- Schulen
- Gewerbeliegenschaften

2.2 Datenerfassung

Die Liegenschaften wurden vor Ort beurteilt. Pro Liegenschaft wurde ein Datenblatt mit den relevanten Angaben erstellt. Die Beurteilung beschränkte sich auf die 40 grössten Liegenschaften der Gemeinde Davos. Objekte wie Ställe, Trafostationen, WC-Anlagen, Schützenhäuser und Zivilschutzanlagen wurden nicht beurteilt.

2.3 Immobilien-Strategie

Die Objekte wurden nach Lage, Zustand, Wirtschaftlichkeit sowie heutiger und zukünftiger Nutzung beurteilt. Aufgrund dieser Analyse wurde eine der folgenden Immobilien-Strategien gewählt.

Erhalten

Diese Liegenschaften sollen langfristig dem heutigen Zweck entsprechend genutzt werden. Dies beinhaltet laufende Werterhaltungs- und gegebenenfalls Wertvermehrungsmassnahmen. Der jährliche wiederkehrende Aufwand zur Werterhaltung wird in den Betriebskosten aufgeführt.

Rückbau / Ersetzen
Der Zustand solcher Liegenschaften lässt mittelfristig keine wirtschaftliche Nutzung mehr zu. Die Bauteile haben das Ende der Nutzungsdauer erreicht. Eine Ersatzinvestition ist in diesen Fällen wirtschaftlicher als eine Erneuerungsinvestition.

Abwarten
Bei Liegenschaften deren heutige Nutzung mittel- bis langfristig in Frage gestellt wird, muss diese Strategie gewählt werden. Diese Objekte werden mit minimalem Unterhaltsaufwand bewirtschaftet. Bei Vermietungen werden nur kurzfristige Verträge abgeschlossen.

Verkaufen
Bei Liegenschaften dieser Kategorie wird eine Veräusserung detailliert geprüft. Es handelt sich hierbei um Liegenschaften, die keine strategische Bedeutung für die Gemeinde Davos haben oder aus wirtschaftlichen Überlegungen abgestossen werden sollen.

2.4 Quantifizierung des Sanierungsbedarfes (Instandsetzung)
Der nötige Investitionsbedarf wurde je nach Objekt anhand der zu erneuernden Bauteile oder über m^3-Preise ermittelt. Bei einzelnen Objekten kam auch eine Mischvariante zur Anwendung.

2.5 Zeithorizont (Priorisierung)
Der Sanierungsbedarf der einzelnen Liegenschaften bzw. einzelnen Bauteile wurde in Fünfjahresschritten festgelegt. Dabei wurde primär der heutige Zustand und die laufende Altersentwertung berücksichtigt.

2.6 Instandhaltungs- und Betriebskosten
Die Instandhaltungs- und Betriebskosten der Jahre 2009-2010 wurden ermittelt und als Durchschnittswert als jährlich wiederkehrende Kosten aufgeführt. Diese Kosten wurden zudem den Mieteinnahmen (Mietliegenschaften) und dem Gebäudeversicherungswert gegenübergestellt. Es kann davon ausgegangen werden, dass diese Kosten im gleichen oder höheren Umfang anfallen werden.

2.7 Spezialfälle
Für folgende Liegenschaften bestehen bereits ausführliche Sanierungskonzepte oder sie wurden in den letzten 5 Jahren bereits saniert.
- Spital
- Kongress-Zentrum
- Kongresshotel
- Hallenbad
- Vaillant-Arena

Die Komplexität dieser Liegenschaften erlaubt es nicht mit der angewendeten Methode zu einem realistischen Resultat zu gelangen. Dementsprechend wurde von diesen Liegenschaften kein Datenblatt erstellt.

3. Ergebnisse
3.1 Finanzierung und Verzinsung
Die Liegenschaften der Gemeinde sind nicht hypothekarisch belastet. Finanziert wurden die Käufe und Erweiterungsinvestitionenen nicht pro Objekt, sondern über den gesamten Finanzbedarf des Gemeindehaushalts. Somit liegen keine den einzelnen Objekten direkt zuzuordnende Fremdkapitalzinsen vor. Anhand des Verhältnisses zwischen Investition pro Aufgabenbereich,

den gesamten Nettoinvestitionen und dem jährlichen Finanzierungsfehlbetrag könnte der anteilige Zinsaufwand annäherungsweise ermittelt werden. Dies ist aber nur pro Aufgabenbereich und nicht pro Liegenschaft möglich. Insbesondere für die Bereiche 020 allgemeine Verwaltung bis 831 Kongresszentrum lässt sich somit keine genaue Aussage über den Zinsaufwand pro Liegenschaft machen. Aus diesem Grund wird auf eine weitergehende Analyse verzichtet.

3.2 Zusammenfassung des Investitionsbedarfes

Die aufgeführten Kosten entsprechen der Summe der Massnahmen um die Liegenschaften umfassend zu erneuern. Ob die Herstellung dieses Zustandes wirtschaftlich Sinnvoll und nötig ist, muss jedoch objektspezifisch vertiefter abgeklärt werden. Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass 75% des geschätzten Investitionsbedarfes effektiv anfallen wird.

Liegenschaften-Kategorie	Investitionsbedarf in 1-5 Jahren	Investitionsbedarf in 5-10 Jahren	Investitionsbedarf in über 10 Jahren	Total
Wohnliegenschaften	5'760'000	7'684'000	2'611'000	16'055'000
Verwaltungsliegenschaften	460'000	2'100'000	550'000	3'110'000
Schulliegenschaften	6'650'000	15'594'000	14'572'000	36'816'000
Gewerbeliegenschaften	250'000	645'000	235'000	1'130'000
Spital	separate Spitalrechnung			
Kongress Neubau	---	---	---	---
Kongress Altbau	---	15'000'000	---	15'000'000
Kongresshotel	---	---	---	---
Hallenbad	3'000'000	4'000'000		7'000'000
Vaillant-Arena	---	14'000'000	---	14'000'000
Schlachthaus (Heimfall)	---	---	Fr. 2'000'000	2'000'000
Total Investitionsbedarf	**16'120'000**	**59'023'000**	**19'968'000**	**95'111'000**
Effektiver Bedarf 75%	**12'090'000**	**44'267'000**	**14'976'000**	**71'333'000**
In Finanzplan 2012 – 2016	**12'170'000**			

Jährliche Mietzinseinnahmen Ø 2006-2010	3'081'200
Jährlich wiederkehrende Betriebskosten Ø 2006-2010	1'330'900
Gebäudeversicherungswert (GVG)	192'695'200
Betriebskosten (Instandhaltung) in % des Gebäudeversicherungswertes *Die Kennzahl der Instandhaltungskosten beträgt 0.8-1.1% des GVG-Wertes (Quelle: SVIT)*	**0.7%**

Jährliche Mietzinseinnahmen Ø 2006-2010 exkl. Schul- und Verwaltungsliegenschaften	2'477'100
Jährlich wiederkehrende Betriebskosten Ø 2006-2010 exkl. Schul- und Verwaltungsliegenschaften	533'600
Betriebskosten (Instandhaltung) in % des Gebäudeversicherungswertes exkl. Schul- und Verwaltungsliegenschaften *Die Kennzahl der Instandhaltungskosten beträgt 0.8-1.1% des GVG-Wertes (Quelle: SVIT)*	**0.8%**

Jährlich wiederkehrende Betriebskosten Ø 2006-2010 Schul- und Verwaltungsliegenschaften	797'300
Betriebskosten (Instandhaltung) in % des Gebäudeversicherungswertes Schul- und Verwaltungsliegenschaften *Die Kennzahl der Instandhaltungskosten beträgt 0.8-1.1% des GVG-Wertes (Quelle: SVIT)*	**0.6%**

4. Schlussfolgerung

4.1 Investitionsbedarf für umfassende Erneuerungen (Instandsetzung)

Der effektiv notwendige Sanierungsbedarf in nächsten 10 Jahren beläuft sich nach den vorliegenden Schätzungen auf ca. Fr. 56.3 Mio. sowie weiteren Fr. 15 Mio. in über 10 Jahren. Diese Summen beinhalten den gesamten Aufwand für die umfassende Erneuerung der Gemeindeliegenschaften mit entsprechender Werterhaltung/-vermehrung. Nicht enthalten sind Liegenschaften denen voraussichtlich eine Nutzungsänderung bevorsteht. Die Festlegung des wirtschaftlich idealen Zeitpunktes einer umfassenden Instandsetzungsmassnahme (Teil-/Gesamtsanierung) ist komplex und muss pro Objekt detailliert durch Fachspezialisten eruiert werden. Es gilt daher die Zahlen entsprechend zu relativieren.

4.2 Instandhaltung (Gebäudeunterhalt)

Einzelne Liegenschaften, insbesondere Schul- und Verwaltungsliegenschaften, zeigen sehr tiefe Betriebskosten auf. Dies weist auf zu geringen Gebäudeunterhalt hin, was die Gefahr einer Verkürzung der Lebensdauer in sich birgt. Im Gegensatz dazu weisen andere Liegenschaften sehr hohe Betriebskosten in % des GVG-Wertes auf. Bei diesen Objekten drängt sich eine vertiefte Prüfung bezüglich Ersatz, Teil- oder Gesamtsanierung aus wirtschaftlichen Gründen auf. Entsprechend gilt es die Kennzahl von 0.8-1.1% zu überwachen.

4.3 Entscheidungskriterien

In Anbetracht der finanziellen Situation der Gemeinde Davos müssen sich die Investitionen über einen langen Zeithorizont erstrecken. Die Umsetzung der Massnahmen hängt daher nicht alleine vom Bedarf ab. Die nötigen Investitionen müssen „verträglich" in die langfristige Finanzplanung einfliessen. Dabei müssen die Kriterien Funktionstüchtigkeit, Sicherheit, Wirtschaftlichkeit und der energetischer Zustand der Liegenschaften für den Entscheid einer Teil- oder Gesamtsanierung stark gewichtet werden. Eine technische und/oder soziale Alterung (Grundriss, Raumangebot, Materialisierung) der Liegenschaften muss hingegen in Kauf genommen werden. Dies lässt sich auch mit dem Erhalt von preiswertem Wohnraum vereinbaren. Eine Gesamtsanierung bei Wohnliegenschaften führt zwangsläufig zu Mietzinserhöhungen infolge Abwälzung von 50-70% der wertvermehrenden Investitionen.
Um eine klare Prioritätenliste der zu sanierenden Gebäude erstellen zu können, genügt vorliegende Grobanalyse nicht. Hierfür bedarf es wie vorgängig erwähnt einer detaillierten Gebäude-Analyse. Es wurde trotzdem versucht anhand der Grobbeurteilung eine Priorisierung mittels zeitlicher Abstufung (5-Jahres-Schritte) des Investitionsbedarfes zu erstellen.

4.4 Finanzplanung 2012-2016

Im Finanzplan/Budget der Jahre 2012-2016 sind Fr. 12.2 Mio. für Gebäudesanierungen enthalten. Die Differenz von Fr. 3.95 Mio. ergibt sich aus dem Verzicht einer Gesamtsanierung der Liegenschaften Schulzentrum Platz und Gemeindehaus Wiesen.
Aus wirtschaftlichen und finanzpolitischen Überlegungen kann auf eine Gesamtsanierung verzichtet werden ohne Funktionstüchtigkeit und Sicherheit zu gefährden.
Bei Verwaltungs- und Schulliegenschaften, die den höchsten Investitionsbedarf aufweisen, steht die Zweckerfüllung im Vordergrund. Mit einem verstärkten Gebäudeunterhalt, welcher in der Vergangenheit mit nur 0.6% des GVG-Wertes sehr tief lag, kann die Lebensdauer und Gebrauchstauglichkeit wesentlich verlängert werden

4.5 Investitionsbedarf ab 2016

Um den Investitionsbedarf ab 2016 nicht ansteigen zu lassen wird es entscheidend sein den aufgestauten Unterhaltsbedarf sukzessive abzubauen. Damit kann voraussichtlich, wie vorgängig erwähnt, die Lebensdauer und Gebrauchstauglichkeit erhalten und verlängert werden. Trotzdem wird die Gemeinde nicht umhin kommen langfristig teure Gesamtsanierungen mit entsprechenden Kostenfolgen zu planen und realisieren.

Antrag an den Grossen Landrat:

1. Der vorstehende Bericht zum Sanierungsplan Gemeindeliegenschaften inkl. der detaillierten Grobkostenschätzungen wird zur Kenntnis genommen.

2. Das vom Grossen Landrat am 16.11.2010 überwiesene Postulat betreffend Sanierungsplan Gemeindeliegenschaften vom 17.03.2010 wird als erledigt am Protokoll abgeschrieben.

Gemeinde Davos
Namens des Kleinen Landrates

Hans Peter Michel
Landammann

Conradin Menn
Rechtskonsulent

LANDSCHAFT und GEMEINDE DAVOS

Beilage/n
- Liegenschaftenverzeichnis mit Grobkostenschätzung

Mitteilung an
- Departementsvorsteher Hochbau
- Ressortleiterin Hochbau
- Ressortleiter Finanzverwaltung
- Liegenschaftenverwaltung