

Regierungsratsbeschluss

vom 8. Dezember 2003

Nr. 2003/2268

Immobilienstrategie des Hochbauamtes

1. Ausgangslage

In mehreren übergeordneten Beschlüssen finden sich bereits Hinweise auf die Notwendigkeit und die Stossrichtung einer Immobilienstrategie für das Hochbauamt sowie einer darauf abgestützten Priorisierung des kantonalen Immobilienportefeuilles.

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 2359 vom 4. Dezember 2001 (SO+ Massnahme Nr. 5, Projektierungsstopp für Bauvorhaben, Umsetzung) wurde unter Erwägungen 2.3, Investitionsstrategie für die Immobilien des Hochbauamtes Folgendes festgelegt:

- "Langfristige nicht betriebsnotwendige Kapitalbindungen (v.a. Baulandreserven) sind unter Berücksichtigung aller möglichen Erträge (Miete, Pacht, Baurecht und evtl. Verkauf) als Investitionsobjekte zu bewirtschaften."

In den vom Kantonsrat verabschiedeten übergeordneten Zielen des HBA-Leistungsauftrags 2003 bis 2005 sowie im entsprechenden Rahmenkontrakt mit dem Bau- und Justizdepartement finden sich zusätzlich folgende Zielsetzungen für die Immobilienstrategie des Hochbauamtes:

- "Längerfristige Optimierung des kantonalen Immobilienportefeuilles nach Betriebsnotwendigkeit, Entwicklungspotenzial und Verwertungsmöglichkeiten.
- Optimierung aller Teile des Immobilienmanagements - wie Kauf/Verkauf, An- und Vermietverträge, Gebäudebetrieb, Raumbewirtschaftung und Beschaffung von Mobilien - in Richtung möglichst tiefe jährliche Kosten sowie möglichst hoher langfristiger Nutzen."

Gestützt auf diese Vorgaben ist im HBA-Jahreskontrakt 2003 mit dem BJD ein Bericht zur Immobilienstrategie vorgesehen. Gestützt auf diese Strategie ist dann, gemäss HBA-Leistungsauftrag, im Jahr 2004 erstmals eine Priorisierung des kantonalen Immobilienportefeuilles vorzunehmen.

Mit der interdepartementalen Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückspolitik besteht ausserdem bereits ein Forum zur Diskussion grundsätzlicher Fragen der Grundstückspolitik. Das Hochbauamt hat diese Arbeitsgruppe daher bei der Ausarbeitung seiner Immobilienstrategie sowie den Überlegungen zur Immobilienportefeuille-Priorisierung beigezogen.

Darüber hinaus beabsichtigt die kantonale Wirtschaftsförderung - in Zusammenarbeit mit dem Amt für Raumplanung und dem Hochbauamt - zu prüfen, ob für Industrie- und Gewerbeland eine kantonale Immobilienpolitik im Sinn des Wirtschaftsförderungsgesetzes auszuarbeiten ist.

2. Immobilienstrategie des Hochbauamtes

An zwei Sitzungen der Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückpolitik vom 25. März 2003 (Entwurf) und vom 18. November 2003 (definitive Fassung) wurde die vorliegende Immobilienstrategie des Hochbauamtes nach ausführlicher Diskussion gutgeheissen. Sie beinhaltet im Wesentlichen drei Stufen:

- Abklärung der Betriebsnotwendigkeit (1. Priorisierungsschritt) für alle kantonalen Immobilien
- Abklärung des Verwertungs-Potenzials (2. Priorisierungsschritt) für die nicht betriebsnotwendigen Immobilien sowie
- Entwicklung ausgewählter Areale mit besonders gutem Verwertungs-Potenzial.

Die eigentliche Priorisierung soll alle drei Jahre (einmal pro Globalbudgetperiode) durchgeführt werden. Die Entwicklung ausgewählter Areale ist ein kontinuierlicher Prozess.

2.1 Abklärung der Betriebsnotwendigkeit: Bestimmung der Priorität A

Für alle Immobilien im Portefeuille des Hochbauamtes soll als erster Schritt - für Industrie- und Gewerbeliegenschaften unter Mitarbeit der kantonalen Wirtschaftsförderung - die Betriebsnotwendigkeit ermittelt werden. Als betriebsnotwendig gelten dabei folgende Immobilien:

- Vom Kanton belegte eigene Immobilien, die für die kantonale Aufgabenerfüllung auf mindestens mittlere Frist (5 Jahre) zweckmässig sind.
- Kurz- oder mittelfristig benötigte Baulandreserven, für die bereits ein konkreter Bedarf ausgewiesen ist.
- Längerfristig benötigte Baulandreserven, für die bereits eine voraussichtliche Nutzung prognostiziert ist, wenn die Gefahr besteht, dass später am Liegenschaftenmarkt kein geeigneter Ersatz zu finden ist.

Für die so ermittelten betriebsnotwendigen Immobilien ist die **Priorität A** (Halten) festzulegen.

Für alle weiteren, nicht-betriebsnotwendigen Immobilien sind im nächsten Schritt (2.2), gestützt auf das jeweilige Verwertungs-Potenzial, die Prioritäten B und C zu bestimmen.

Soweit dies nicht anders (z. B. durch Vorkaufsrechte) möglich ist, sollen kurz-, mittel- und langfristige betriebsnotwendige Baulandreserven auch mittels Liegenschaftskäufen gesichert werden. Steht die öffentliche Nutzung bereits detailliert fest, so hat der Kauf ins Verwaltungsvermögen zu erfolgen. Handelt es sich nur um Landsicherung für einen noch nicht sicher feststehenden Zweck, so erfolgt der Kauf ins Finanzvermögen.

2.2 Abklärung des Verwertungs-Potenzials: Bestimmung der Prioritäten B und C

Für alle verbleibenden nicht-betriebsnotwendigen Immobilien ist als nächster Schritt das wirtschaftliche Verwertungs-Potenzial zu ermitteln, wobei zur Bestimmung der Prioritäten B und C die folgenden Kriterien anzuwenden sind:

- Solange die Summe aus allfälligem Mietertrag und prognostizierter Wertsteigerung auf mittlere Frist (5 Jahre) grösser ist als der zukünftige Zinsverlust auf das Eigenkapital (ca. 5 % p.a.), ist die **Priorität B** (Halten und periodisch neu Beurteilen) festzulegen.
- Sobald die Summe aus allfälligem Mietertrag und prognostizierter Wertsteigerung auf mittlere Frist (5 Jahre) kleiner ist als der zukünftige Zinsverlust auf das Eigenkapital (ca. 5 % p.a.), ist die **Priorität C** (zu entwickelnde Immobilien) festzulegen.

2.3 Entwicklung ausgewählter Immobilien der Priorität C

Für alle nicht-betriebsnotwendigen Immobilien der Priorität C sind zeitlich gestaffelt, beginnend mit Liegenschaften von strategischer Bedeutung, Massnahmen der Immobilien-Entwicklung einzuleiten, wobei z.T. parallel die folgenden Schritte durchzuführen sind:

- Als erster Schritt ist das Entwicklungspotenzial der Immobilien abzuschätzen, wobei sowohl die raumplanerischen und städtebaulichen Möglichkeiten wie die Aufnahmefähigkeit des Marktes zu berücksichtigen sind.
- Bei strategisch bedeutenden Immobilien sowie bei allen Immobilien, die für eine Entwicklung von Industrie und Gewerbe geeignet sind, ist das Amt für Raumplanung und die kantonale Wirtschaftsförderung beizuziehen.
- Möglichst frühzeitig ist Kontakt mit geeigneten Investoren aufzunehmen, um diese rechtzeitig in die Projektorganisation sowie die Erarbeitung von Lösungsmöglichkeiten einzubinden und somit die Realisierungschancen zu erhöhen.
- Soweit sinnvoll ist ein (ein- oder zweistufiger) Planungswettbewerb oder eine entsprechende Parallelprojektierung durchzuführen sowie, soweit notwendig, ein Gestaltungsplan auszuarbeiten und eine allfällige Umzonung einzuleiten.
- Abschliessend sind Vertragsverhandlungen mit potenziellen Investoren oder Käufern zu führen, wobei neben den primären Interessen des Kantons auch die beteiligten Gemeinden und die Öffentlichkeit zu berücksichtigen sind.

Alle vertraglichen Bindungen des Kantons in diesem Prozess (insbesondere Vorverträge sowie Baurechts- und Kaufverträge) sind dem Regierungsrat zum Entscheid vorzulegen.

3. Weiteres Vorgehen

Für die Umsetzung dieser Immobilienstrategie ist das Hochbauamt zuständig. Für grundsätzliche Fragen im Zusammenhang mit der Immobilienstrategie ist die Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückspolitik beizuziehen.

4. **Beschluss**

- 4.1 Das Bau- und Justizdepartement (Hochbauamt) wird beauftragt, die Immobilienstrategie im Sinne der Erwägungen umzusetzen.
- 4.2 Das Bau- und Justizdepartement (Hochbauamt) wird beauftragt, dem Regierungsrat bis Ende 2004 eine Immobilien-Priorisierung vorzulegen und diese alle drei Jahre zu aktualisieren.
- 4.3 Das Volkswirtschaftsdepartement (Amt für Wirtschaft und Arbeit / Wirtschaftsförderung) wird beauftragt, gemeinsam mit dem Bau- und Justizdepartement (Amt für Raumplanung und Hochbauamt) bis Ende 2004 die Notwendigkeit einer kantonalen Immobilienpolitik für Industrie- und Gewerbeliegenschaften zu prüfen.



Dr. Konrad Schwaller
Staatschreiber

Verteiler

Regierungsrat

Departemente

Bau- und Justizdepartement (2)

Hochbauamt (4) M.K./CW, RRB_03Immobilienstrat1_01.doc

Amt für Raumplanung

Volkswirtschaftsdepartement (2)

Wirtschaftsförderung

Amt für Finanzen (2)

Kantonale Finanzkontrolle

Aktuarin der Umwelt-, Bau- und Wirtschaftskommission

Arbeitsgruppe Staatliche Grundstückpolitik (9) (Versand durch Hochbauamt)