



VLS-Dienstleistung

Liegenschaftenstrategie, Unterhalts- und Investitionsplanung

Aufgestauter Unterhalt - eine finanzielle "Zeitbombe"

„Die Vernachlässigung von Unterhalt und Instandsetzung hat längerfristig Mehrkosten von rund 20%-40% zur Folge.“

Gemäss einer Erhebung der Universität St. Gallen herrscht bei den Liegenschaftenverantwortlichen oder zuständigen Behörden zu wenig Kenntnis über den baulichen Zustand und den Instandsetzungsbedarf ihrer Liegenschaften. So besteht die Gefahr, dass der optimale Zeitpunkt für die Erneuerung bzw. Instandsetzungen gewisser Bauteile verpasst wird.

Ebenso problematisch kann eine falsche "Sparpolitik" im Liegenschaftunterhalt sein. Insbesondere dann, wenn ein Instandsetzungsbedarf bekannt ist und trotzdem die erforderlichen Mittel zu Gunsten von aktuellen und kurzfristigen Sparbemühungen nicht bereitgestellt werden. Dieses Verhalten - nötige Instandsetzungen auf die "lange Bank" zu schieben - hat zur Folge, dass sich die Kosten des laufenden Unterhalts bzw. der Instandhaltungskosten längerfristig massiv erhöhen und zudem die Qualität der Nutzung zunehmend beeinträchtigt wird. Analysen und Berechnungsmodelle haben gezeigt, dass in der Folge längerfristig mit mehr als 20% Mehrkosten für verspätete Instandsetzungsmassnahmen zu rechnen ist.

„Ein unprofessioneller Sparkurs im Liegenschaftunterhalt kann für die Gemeinde zu einem finanziellen Desaster werden“

Ein durch Vernachlässigung aufgestauter Unterhalt und ein plötzliches Auftreten von grösseren Gebäudeschäden oder Ausfall wichtiger Anlageteile erfordern in den meisten Fällen sofortige Massnahmen verbunden mit entsprechenden Kostenkonsequenzen.

Sind bauliche "Sofortmassnahmen" unabwendbar, fehlt in der Regel die Zeit für ein Gesamtsanierungskonzept. Das Risiko für Fehlinvestitionen ist in diesen Fällen sehr hoch.

Unterwartete Investitionen oder gar Mangel an bereitgestellten Geldmitteln, kann insbesondere kleinere oder finanziell schwächere Gemeinden hart treffen und die verantwortlichen Behördemitglieder mit massiven Problemen konfrontieren.

Nachhaltigkeit in der Unterhalts- und Investitionsplanung

„Wirtschaftlich nachhaltiger Umgang mit den kommunalen Finanzen“

Die Kenntnis über den Zustand der Bausubstanz und einen künftigen oder gar aufgestauten Unterhaltsbedarf mit prognostizierten Kosten über die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sind Voraussetzungen für eine professionelle Budget- und Investitionsplanung. Dies dient letztlich auch einer nachhaltigen Finanzplanung und Verwaltung der öffentlichen Gelder. Das Bereitstellen der erforderlichen Mittel für einen fachgerechten Gebäudeunterhalt wirkt sich werterhaltend und längerfristig kostensparend aus und ist für einen nachhaltigen Liegenschaftsstrategie unerlässlich.

Ganzheitliche Liegenschaftsstrategie

„Ebenso elementar wie die Kenntnis über den baulichen Zustand und Bedarf für die Bausubstanzerhaltung sind die Kenntnisse über die Gebäude-Energie und -nutzung.“

Eine gesamtheitliche und nachhaltige Liegenschaftsstrategie berücksichtigt nicht nur das Thema des Gebäudeunterhalts bzw. den Erhalt der Bausubstanz. Ebenso wichtig sind auch die Bereiche der Gebäude-Energie und der Gebäudenutzung.

Hinsichtlich Ökologie und den stetig zunehmenden Energiekosten kommt dem Thema der Gebäude-Energie immer grössere Bedeutung zu. So gilt es, den Gebäude-Energieverbrauch bestehender Anlagen (Gebäudehülle, Haustechnik etc.) zu analysieren und das vorhandene Sparpotenzial durch energetische Verbesserungen zu ermitteln und aufzuzeigen.

Schliesslich ist auch die Komponente der Gebäudenutzung und -konzeption elementar. Fragen, ob das Konzept bestehender Gebäude hinsichtlich der Nutzung (noch) tauglich ist oder die aktuellen oder künftigen Nutzerbedürfnisse vom bisherigen abweichen, sollen beantwortet und Anpassungen sowie Auswirkungen auf das bestehende Gebäudekonzept geprüft werden.

„Modular aufgebaute Zustands- und Bedarfs-ermittlung“

Gebäude-Erhalt
Zustand / Bedarf

Gebäude-Energie
Zustand / Bedarf

Gebäude-Nutzung
Zustand / Bedarf

Die Zusammenführung der drei Elemente ist Voraussetzung für eine nachhaltige Liegenschaftsstrategie.

„Mehrere Themen und Fachbereiche - ein Ansprechpartner“

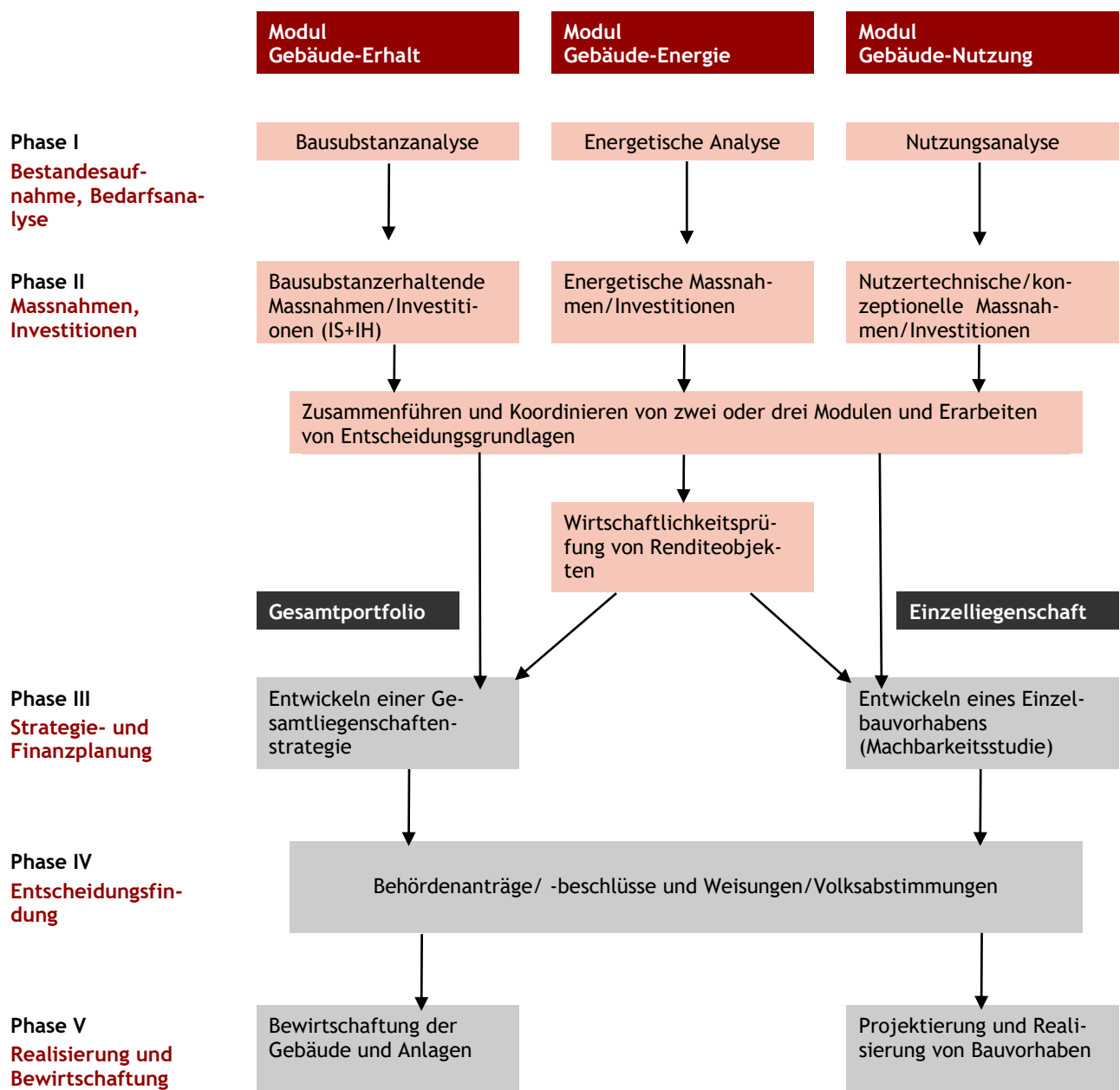
Der Verband Liegenschaften Schweiz (VLS) berät und koordiniert bei unterschiedlichen und komplexen Problemstellungen. Den Aufgaben und Bedürfnissen entsprechend zieht der VLS erforderliche Fachleute bei, führt und koordiniert diese und gewährleistet so eine anforderungsgerechte und gesamtheitliche Beratung. Der Auftraggeber hat somit nur einen Ansprechpartner, der primär seine Interessen vertritt.

Bedürfnis- und phasengerechte Gesamtberatung, modular aufgebaut

„Eine gesamtheitliche Betrachtung gewährleistet eine nachhaltige Liegenschaftsstrategie.“

Je nach Bedarf kommen die Module Bausubstanz, Gebäude-Energie und Gebäude-Nutzung einzeln oder kombiniert zur Anwendung. Dabei werden die Einflüsse, Abhängigkeiten und Konsequenzen der Module zueinander in einer Gesamtanschauung berücksichtigt und aufgezeigt. Damit ist die Grundlage für eine gesamtheitliche und nachhaltige Liegenschaftsstrategie und -bewirtschaftung gegeben.

Gebäude-Gesamtberatung durch den VLS



Gebäudezustandserfassung und Unterhaltsplanung durch den VLS

„Der erste Schritt zu einer nachhaltigen Liegenschaftenstrategie“

Ein professionelles Portfolio- und Facility-Management und eine nachhaltige Liegenschaftenstrategie bedingt die Kenntnis über den Gebäudezustand und den Unterhaltsbedarf der Liegenschaften.

Der VLS bietet den Gemeinden und seinen Mitgliedern seine Dienstleistungen an. Er erfasst und bewertet den baulichen Zustand der kommunalen Liegenschaften, stellt einen allfälligen Unterhaltsstau fest und ermittelt den künftigen Unterhalts- und Personalbedarf (z.B. über die nächsten 10, 15 bis 20 Jahre). Die Kenntnis über Gebäudezustand und Unterhaltsbedarf dienen insbesondere für:

- gesamtheitliche Liegenschaftenstrategie
- finanzpolitische Strategie
- Investitions- / Mehrjahresplanung
- Jahresbudget für den Unterhalt
- strategische Handlungsoptionen auf Stufe Liegenschaft (z.B. Verkauf; Entwicklung; Sanierung; Fortführung)
- Wirtschaftlichkeitsprüfung der Ertrags- und Kostenentwicklung der Liegenschaft (z.B. Finanz-, Pensionskassen-, Stiftungsliegenschaften etc.)
- Vermeidung von Mehrkosten infolge aufgestautem Unterhalt und Fehlinvestitionen

„Vorteile die der VLS den Kommunen und seinen Mitglieder bieten kann“

Der VLS nimmt einheitliche und vergleichbare Bewertungen kommunaler Liegenschaften vor. So können aussagekräftige Kennwerte erhoben und den VLS-Mitgliedern anonymisiert zur Verfügung gestellt werden. Je nach Bedarf kann der VLS als neutraler Berater im Interesse seiner Mitglieder Fachspezialisten empfehlen bzw. beiziehen und diese koordinieren.

Kontakt

Sekretariat:

Verband Liegenschaften Schweiz
c/o Comunas GmbH
Stationsstrasse 57
8606 Nänikon

Tel. 044 940 40 80
info@vls.ch