



# Immobilienstrategie

## Gemeinde Hettlingen

Objektrating und Grundstrategien  
(Schritte 1-2)

**Kunde**

Gemeinde Hettlingen  
Stationsstrasse 1  
8442 Hettlingen

**Datum**

20. Dezember 2016, rev. 17.07.2017



## **Impressum**

---

### **Datum**

20. Dezember 2016, rev.

---

### **Bericht-Nr.**

5963.000

---

### **Verfasst von**

DAN / PEC

---

Basler & Hofmann AG  
Ingenieure, Planer und Berater

Forchstrasse 395  
Postfach  
CH-8032 Zürich  
T +41 44 387 11 22  
F +41 44 387 11 00

Bachweg 1  
Postfach  
CH-8133 Esslingen  
T +41 44 387 15 22  
F +41 44 387 15 00

---

### **Verteiler**

---

Gemeinde Hettlingen



# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1.</b>	<b>Einleitung</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>Methodik</b>	<b>2</b>
3.1	Übersicht	2
3.2	Schritt 1: Datenerhebung und Objektrating	3
3.3	Schritt 2: Triage / Grundstrategie	5
3.4	Definition der weiteren Bearbeitungsschritte	6
3.5	Begleitgruppe	6
3.6	Durchgeführte Sitzungen	7
<b>4.</b>	<b>Objektrating und Grundstrategie</b>	<b>8</b>
4.1	Objektübersicht / Objektgruppen	8
4.2	Resultate	8
4.2.1	Schule (A)	9
4.2.2	Schwimmbad / Sauna (B)	10
4.2.3	Gemeindeverwaltung (C)	10
4.2.4	Feuerwehr / Werkhof (D)	11
4.2.5	Wohnen (E)	12
4.2.6	Weiteres Angebot (F)	12
4.3	Zusammenfassung	13
<b>5.</b>	<b>Weiteres Vorgehen</b>	<b>14</b>
	<b>Anhang</b>	

## 1. Einleitung

Auftraggeber	Gemeinde Hettlingen
Projekt	Erarbeitung einer Immobilienstrategie über das gesamte Gemeindeportfolio
Ausgangslage	Die Einheitsgemeinde Hettlingen besitzt ein Immobilienportfolio mit einem Gebäudeversicherungswert von ca. 41 Mio CHF. Die rund 30 Einzelgebäude, wovon etliche als Kleinbauten gelten, sind bezüglich bautechnischen Gebäudezustand im Tool TGM erfasst. Informationen zu Raumbedarf und Raumanforderungen sind bekannt, aber nicht- oder nicht systematisch dokumentiert.
Ziel und Aufgabe	<p>Die Gemeinde möchte einen Überblick erhalten über künftige Investitionen für</p> <ul style="list-style-type: none"><li>_ Instandsetzungen</li><li>_ allfällige weitere Massnahmen auf Grund von Raumbedarf und Raumanforderungen</li></ul> <p>Hierzu ist eine Immobilienstrategie auszuarbeiten, welche die generelle Stossrichtung für die Gebäude als Strategie (Objektstrategie) festschreibt. Auf diesen Grundlagen sollen anschliessend</p> <ul style="list-style-type: none"><li>_ Massnahmen und Projekte definiert</li><li>_ der Finanzbedarf erhoben</li><li>_ die Massnahmen zeitlich gestaffelt</li><li>_ und in einem mehrjährigen Finanzplan dargestellt werden</li></ul>
Berichtswesen	Vorliegender Bericht umfasst das Vorgehen und die Resultate bis zur Definition der Grundstrategie (Schritte 1+2). Die weiteren Schritte werden ab November 2016 bearbeitet und in einem separaten Bericht festgehalten werden. Der Unterhaltsbedarf wurde mit dem Werkzeug Stratus erfasst. Diese Methodik und die kompletten Resultate sind in einem separaten Bericht festgehalten (Bericht: Unterhaltsbedarf Gebäude vom 11.10.2016)

## 2. Grundlagen

Für die Immobilienstrategie relevant sind 22 Gebäude des gesamten Portfolios. Die Erarbeitung der Immobilienstrategie für diese Gebäude basiert auf folgenden Grundlagen:

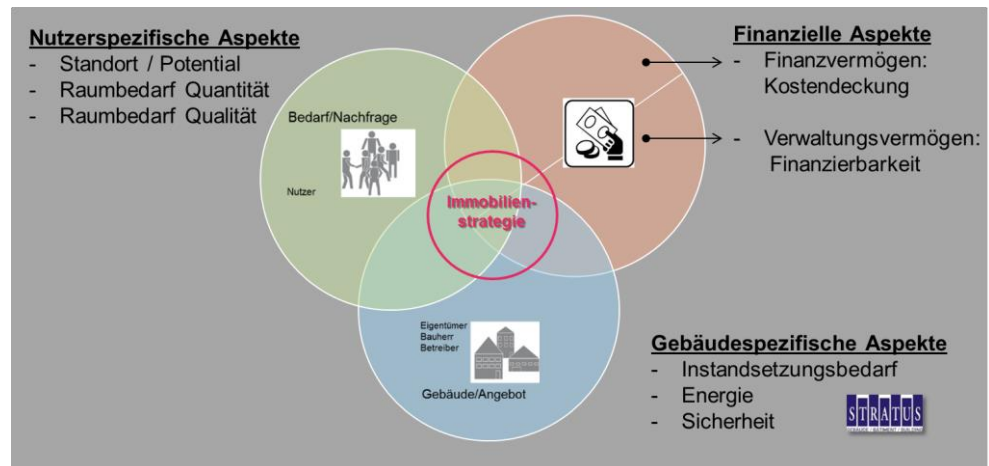
- \_ Umfangreiche Grundlagen welche von der Gemeinde Hettlingen auf Datenträger zur Verfügung gestellt wurden

### 3. Methodik

#### 3.1 Übersicht

Drei Themenfelder

Für eine stringente Immobilienstrategie sind die drei Themenfelder Nutzer, Gebäude und Finanzen mit jeweils verschiedenen Aspekten massgebend. Diese sind miteinander zu verknüpfen und in Einklang mit den finanziellen Rahmenbedingungen zu bringen.

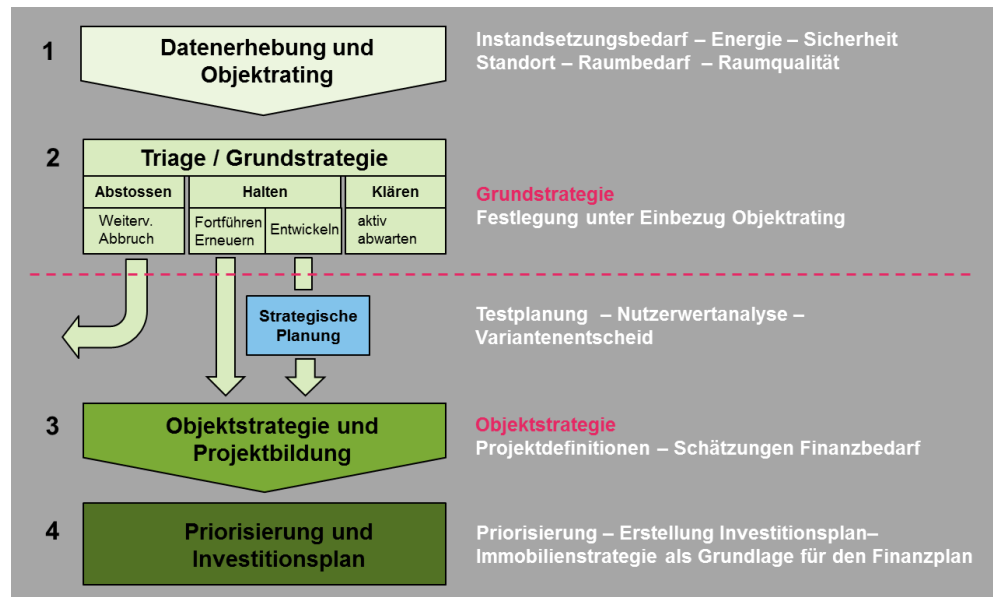


#### 3 Themenfelder

Nutzerspezifische Aspekte / Gebäudespezifische Aspekte / Finanzielle Aspekte

Vorgehen in Schritten

Die Erarbeitung der Immobilienstrategie erfolgt in vier Schritten, wobei erprobte Werkzeuge eingesetzt werden.



#### 4 Arbeitsschritte

Von der Datenerhebung zum Multiprojekt- und Investitionsplan


### 3.2 Schritt 1: Datenerhebung und Objektrating

Datenerhebung

Auf Grund einer Gebäudebegehung erfolgte die Datenerhebung zum baulichen Zustand der Bauteile bzw. des Instandsetzungsbedarf mit der Methode Stratus (vgl. separater Bericht). Der aktuelle- oder sich zukünftig verändernde Nutzerbedarf, sowie Anforderungen hinsichtlich Standort wurden in einem Workshop mit den Gebäudeverantwortlichen und Nutzervertretern ermittelt (vgl. Anhang 1 bis 3).

Methodik Objektrating

Mit dem Objektrating werden die strategisch relevanten Aspekte auf Nutzer- bzw. Gebäudeebene systematisch mittels Kernfragen zu verschiedenen Kriterien erfasst und mit Ampeln abgebildet. Nachfolgend ist ein Auszug eines Objektratings exemplarisch dargestellt.

Auswertungsjahr		2016		
	Objektnummer	793		
	Identifikation	2200		
	Zweck	Mehrzweckhalle		
	Strasse/Nr.	Schulstrasse 16		
	PLZ	8468		
	Ort	Hettlingen		
	Baujahr	1992		
	Neuwert (aktuell) (Kf)	5'971		
	Volumen m³	1		
	Nutzergruppe	A: Schule		
	Legende	5		
	Denkmalschutz	nein		
	Parzellen Nr.			
	GSF	Flächen m²		
	OGF			
	OGF weitere Objekte			
	UF	0		
	Bauzone			
	Nutzergruppe	A: Schule		
	weitere Objekte im Ansa			
Kernfrage / Potential	Indikator	Bemerkungen	Bewertung / Handlungsbedarf	Ampel
Standort / Potential	Lagerelevanz: Wie hoch ist die Relevanz der Lage des Gebäudes für die Nutzung?	hoch	Bewertung: Die Standortanforderungen sind langfristig in hohem Mass erfüllt	<b>Grün</b>
	Lageadäquanz: Wie gut entspricht der Gebäudestandort der heutigen Nutzung?	sehr gut	Handlungsbedarf: Kein Handlungsbedarf	<b>Grün</b>
	Langfristigkeit: Wie lange ist die heutige Nutzung an heutigem Ort/Lage gesichert?	>20 Jahre		<b>Grün</b>
	Potential Ansa: Besteht auf dem Ansa ein erhebliches Erweiterungspotential?	ja	*1	<b>Grün</b>
	Potential Objekt: Besteht im best. Gebäudevolumen ein erhebliches Ausbaupotential?	über Nein	*1 Auf Ansa West	<b>Gelb</b>
	Grenznutzen: Ist das Objekt optimal genutzt bezüglich bester Nutzungssart oder maximaler Ertrag?	ja		<b>Grün</b>
	Ist der Standort für die heutige Nutzung richtig und langfristig gesichert?	ja		<b>Grün</b>
Quantität	Aktuelles Angebot: Ist das aktuelle Flächenangebot genau bekannt?	Nein	Bemerkung: Unbekannte Indikatoren und/oder abhängig von Detektorien. Bewertung nicht möglich	<b>Rot</b>
	Abweichung heute: Grösse best. Flächenangebot total gegenüber heutigem Bedarf?	94-116%	Handlungsbedarf: Unbekannte Indikatoren und/oder Abhängigkeit von Detektorien müssen geklärt werden	<b>Rot</b>
	Künftiger Bedarf: Ist der zukünftige Bedarf genau bekannt?	Nein		<b>Rot</b>
	Künftige Abweichung: Grösse best. Flächenangebot total gegenüber zukünftigem Bedarf?	Unbekannt		<b>Rot</b>
	Bestehen bezüglich Bedarf und/oder Angebot Abhängigkeiten mit anderen Objekten?	ja		<b>Rot</b>
Bauzustand	Wie ist der Gebäudezustand/Instandsetzungsbedarf heute?	0-4	Bewertung: Keine Probleme im Gebrauch	<b>Grün</b>
	Gebäudezustand 10 Jahre nach Auswertungsjahr	0-77	Handlungsbedarf: Laufender Unterhalt sicherstellen	<b>Grün</b>

#### Objektrating

Kernfragen, Ampeln je Kernfrage und Ampel je Aspekt

Aspekte





Die Konstellation der einzelnen Teil-Ampeln je Kernfrage, ergibt eine Ampel pro Aspekt. Folgende Aspekte sind mit Ampeln abgebildet:

- \_ Standort / Potential
- \_ Quantität des Raumangebots (heute und in 10 Jahren)
- \_ Bauzustand (aus Stratus) (heute und in 10 Jahren)
- \_ Qualität des Raumangebots

Im Projekt wurden die Aspekte Energie, Sicherheit und qualitativer Raumbedarf nicht beurteilt, bzw. nur soweit verwertbare Informationen vorliegen.

Objektübersicht

Die jeweiligen Ampeln pro Aspekt und Objekt werden in einer Objektübersicht zusammengefasst. Die Objekte sind thematisch nach Nutzergruppen gegliedert. Nachfolgend ist eine Ampelübersicht einer Nutzergruppe exemplarisch dargestellt.

Gruppe Objekt Fotos	Nr.	Zweck	Rating	Aspekte			
				Standort / Potential	Quantität	Bauzustand	Qualität
<b>B: Schwimmbad / Sauna</b>							
<b>11</b>							
	551	Kiosk und Sauna	Hettlingen, Schwimmbad strasse 3 Rating heute in 10 Jahren Denkmalschutz: <b>nein</b>	eher Nein	90-110% >110%	0.82 0.68	2
<b>12</b>							
	552	Garderobengebäude	Hettlingen, Schwimmbad strasse 3 Rating heute in 10 Jahren Denkmalschutz: <b>nein</b>	Ja	90-110% 90-110%	0.91 0.85	unbekannt
<b>13</b>							
	811	Schwimmbad	Hettlingen, Rating heute in 10 Jahren Denkmalschutz: <b>nein</b>	Ja	90-110% 100%	0.88 0.71	unbekannt
<b>14</b>							
	810	Betriebsgebäude Schwimmbad	Hettlingen, Schwimmbad strasse 1 Rating heute in 10 Jahren Denkmalschutz: <b>nein</b>	Ja	90-110% 90-110%	0.68 0.45	unbekannt

**Ampelübersicht: Schwimmbad / Sauna**

Objekte, Aspekte, Ampel je Aspekt

Bedeutung der Ampeln

Die grundlegende Bedeutung der Ampeln ist nachfolgend ersichtlich:

kein- oder minimalster Handlungsbedarf	geringer Handlungsbedarf	erheblicher Handlungsbedarf	grosser / sehr grosser Handlungsbedarf	Klärungsbedarf
--	--------------------------	-----------------------------	--	----------------

**Bedeutung der Ampeln**

Handlungsbedarf



### 3.3 Schritt 2: Triage / Grundstrategie

Die in der Ampeldarstellung aufgezeigten Informationen werden logisch verknüpft und daraus die adäquate Grundstrategie für jedes Objekt ermittelt. Übergeordnet werden die Objekte wie folgt kategorisiert:

- \_ **Abstossen:** Objekte welche nicht mehr erforderlich sind und veräussert werden könnten
- \_ **Halten:** Objekte welche für die heutige- oder eine neue/andere Nutzung erforderlich sind und deshalb im Portfolio gehalten werden sollen
- \_ **Klären:** Objekte welche bezüglich Nutzung oder Erfordernis unklar sind, bei denen somit weitere Abklärungen nötig sind

Grundstrategien  
Kategorie Halten

Für diejenigen Objekte, welche der Kategorie "**Halten**" zugeordnet sind, wird über dem aus der Ampelübersicht (vgl. Kap. 3.2) hergeleiteten Handlungsbedarf eine der nachfolgenden Grundstrategien zugewiesen.

- \_ **Fortführen:** Objekte welche ohne erhebliche Instandsetzungen fortgeführt werden können. In der Regel sind bei solchen Objekten derzeit keine Projekte oder höchstens eine Instandsetzung von einzelnen Bauteilen erforderlich
- \_ **Erneuern:** Objekte welche auf Grund des allgemeinen baulichen Zustands umfassend zu erneuern sind
- \_ **Entwickeln:** Objekte welche auf Grund von Nutzeranforderungen hinsichtlich Standort, quantitativem und/oder qualitativem Raumangebot Bedarf besteht, das Gebäude zu optimieren, umzubauen, und/oder zu erweitern, oder wo eine Standortveränderung empfehlenswert ist

Grundstrategien  
Kategorie Klären

Für diejenigen Objekte, welche der Kategorie "**Klären**" zugewiesen sind, entscheidet der bauliche Zustand des Gebäudes und/oder externe Faktoren über die Zuweisung einer der nachfolgenden Grundstrategien:

- \_ **Aktiv klären:** Objekte, bei welchen auf Grund des aktuellen baulichen Zustand bereits heute fälligen Instandsetzungsmassnahmen nicht mehr aufgeschoben werden können. Bei diesen sollen die heute unbekanntes Rahmenbedingungen rasch und proaktiv geklärt werden
- \_ **abwarten:** Objekte bei welchen derzeit kein oder nur geringer Instandsetzungsbedarf besteht und/oder wo externe Faktoren, welche auf das Objekt Einfluss haben, nicht aktiv beeinflusst werden können. Bei solchen Objekten werden ggf. Überbrückungsmassnahmen erforderlich, bis sich die externen Faktoren klären

Grundstrategien  
Kategorie Abstossen

Für diejenigen Objekte, welche der Kategorie "**abstossen**" zugewiesen sind, entscheidet die Weiterverwendbarkeit des Objekts über die Zuweisung einer der folgenden Grundstrategien:

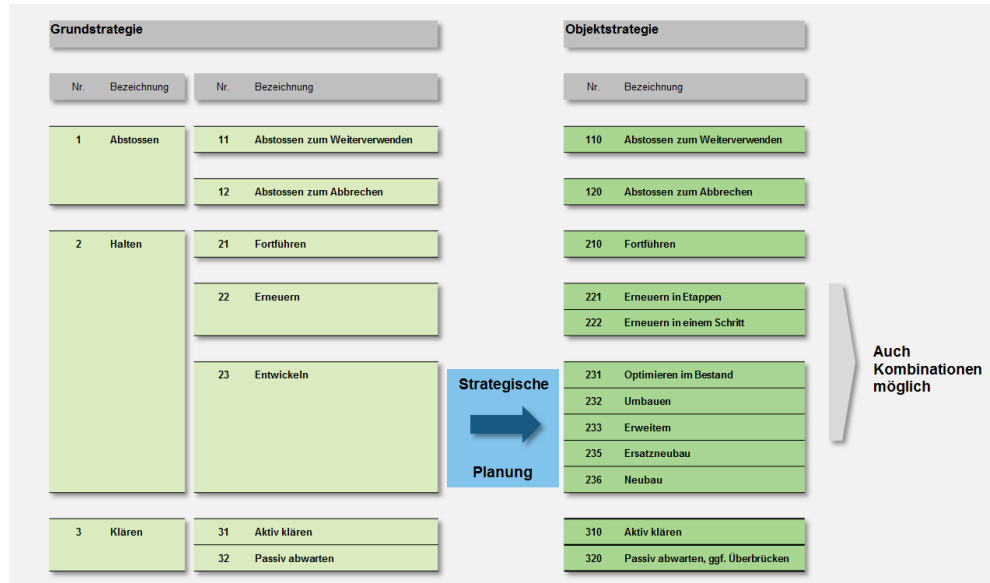
- \_ **Abstossen zum Weiterverwenden:** Objekte, welche drittverwendbar und generell in einem Zustand sind, dass sie von einem neuen Eigentümer weitergenutzt werden können
- \_ **Abstossen zum Abbrechen:** Objekte, welche nicht drittverwendbar oder generell in einem Zustand sind, dass sie von einem neuen Eigentümer in der heutigen Form kaum weitergenutzt werden können

Von der Grundstrategie zur Objektstrategie

### 3.4 Definition der weiteren Bearbeitungsschritte

Die definierten Grundstrategien pro Objekt erlauben es, die nächsten und notwendigen Bearbeitungsschritte zielgerichtet zu definieren. Im Arbeitsschritt 3 wird die Grundstrategie verfeinert und zur Objektstrategie konkretisiert. Für die Objekte mit der Grundstrategie Halten / Entwickeln muss definiert werden, welche strategischen Planungen notwendig sind, um ausreichende Entscheidungsgrundlagen für die Definition der Objektstrategie zu erhalten.

Nachfolgende Grafik erlaubt eine Übersicht über alle Grund- und Objektstrategien:



**Grund- und Objektstrategie**  
Übersicht und Zusammenhang

Projektbildung und Investitionsplan

Die Objektstrategie und die Projektbildung bedingen sich gegenseitig. Aufgrund der Priorisierung der Projekte resultiert der Investitionsplan. Es kann erforderlich sein, dass die Arbeitsschritte 3 und 4 iterativ wiederholt werden müssen.

### 3.5 Begleitgruppe

Eine fundierte, von allen mitgetragene und gut begründete Immobilienstrategie erfordert den engen Einbezug der relevanten Akteure. Zu diesem Zweck wurde auf Seiten Auftraggeberin (AG) eine Begleitgruppe eingesetzt mit folgenden Mitgliedern:

Gemeinde Hettlingen

- \_ Bruno Kräuchi                      Gemeindepräsident
- \_ Markus Bossart                    Gemeinderat (Ressort Hochbau)
- \_ Josef de Faveri                    Liegenschaften- und Werksekretär (Projektleitung AG)
- \_ Matthias Kehrli                    Gemeindeschreiber
- \_ Daniel Nadler                      Schulpflegemitglied (Ressort Infrastruktur)

Basler & Hofmann

- Auf Seite Auftragnehmer (AN) wurde das Projekt von folgenden Personen bearbeitet
- \_ Cédric Perrenoud                Basler & Hofmann (Projektleitung Stv AN)
  - \_ Daniel Schrepfer                 Basler & Hofmann (Projektleitung AN)

### 3.6 Durchgeführte Sitzungen

Die Schritte 1 +2 wurden in enger Zusammenarbeit mit der Begleitgruppe durchgeführt. Damit wurde sichergestellt, dass alle relevanten Informationen und Inputs in die strategische Planung mit einfließen. Zu diesem Zweck werden relevante Arbeitsschritte bzw. von Basler & Hofmann erarbeitete Unterlagen periodisch mit der Auftraggeberin abgeglichen. In diesem Sinn wurden folgende Sitzungen durchgeführt:

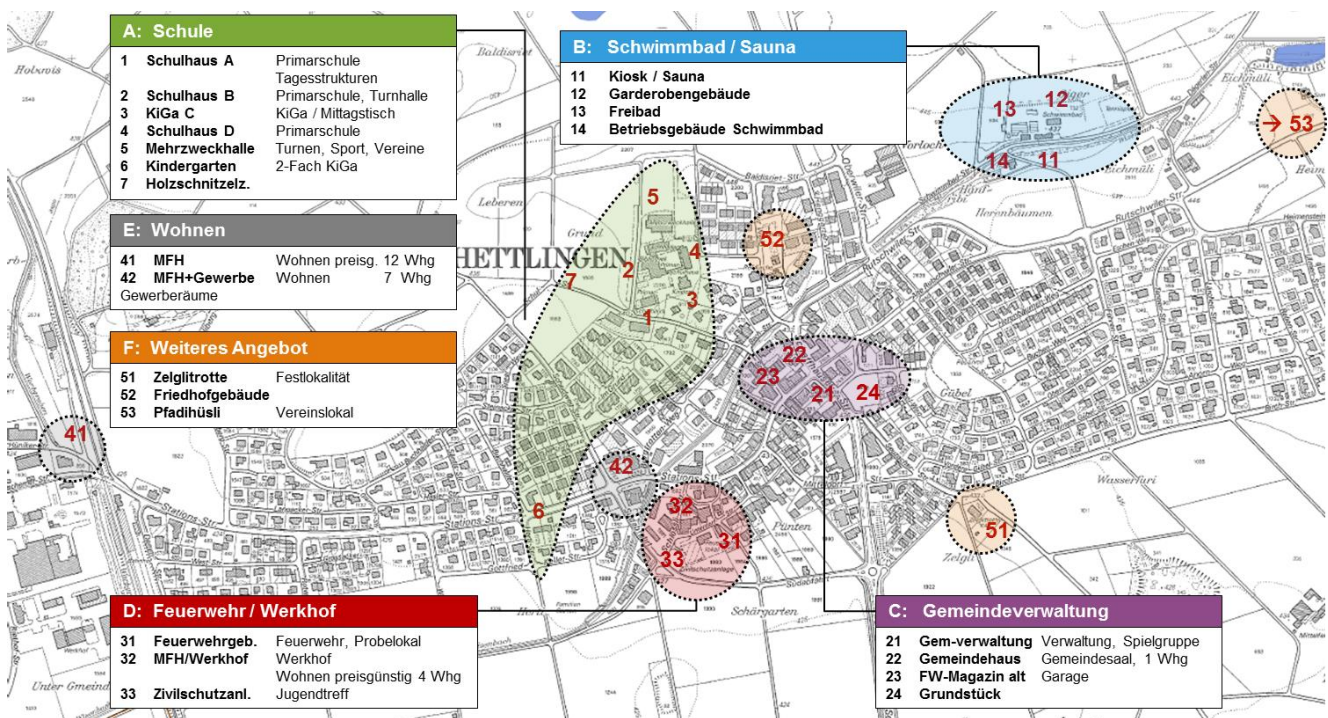
- \_ Gebäudebegehungen 20.04.2016 / 11.05.2016  
(B&H mit Projektleitung Auftraggeber)
- \_ Kickoff-Sitzung (Projektleitung) 18.05.2016
- \_ Sitzung / Workshop (Begleitgruppe) 15.06.2016
- \_ Sitzung (Projektleitung) 26.07.2016
- \_ Sitzung (Begleitgruppe) 07.09.2016

## 4. Objektrating und Grundstrategie

### 4.1 Objektübersicht / Objektgruppen

Nachfolgend ist die Übersicht aller Objekte dargestellt. Diese sind nach folgenden Nutzergruppen gruppiert:

- \_ A: Schule
- \_ B: Schwimmbad / Sauna
- \_ C: Gemeindeverwaltung
- \_ D: Feuerwehr / Werkhof
- \_ E: Wohnen
- \_ F: Weiteres Angebot



#### Objektübersicht

Themen, Gebäude, Nutzungen








### 4.2 Resultate

Der aktuelle- oder sich zukünftig verändernde Nutzerbedarf, sowie Anforderungen hinsichtlich Standort wurden in einem Workshop am 15.06.2016 mit den Gebäudeverantwortlichen und Nutzervertretern ermittelt (siehe Protokoll in Anhang 3) und als Ampel dargestellt.

Nachfolgend ist das Objektrating pro Nutzergruppe dargestellt. Die kompletten Ampelübersichten sind in Anhang 2 ersichtlich. Die kompletten Objektratings pro Objekt sind in Anhang 1 ersichtlich. Sind Aspekte bei Objekten mit einer orangen oder roten Ampel hinterlegt, wird der Sachverhalt, im Bericht kurz erläutert. Für die Bauzustandsbewertung wird auf den separaten Bericht Unterhaltsbedarf verwiesen.

Die Verknüpfung der in der Ampeldarstellung aufgezeigten Informationen führte zu den Grundstrategien, welche in den nachfolgenden Tabellen festgehalten sind:

### 4.2.1 Schule (A)

Gruppe Objekt Fotos	Nr.	Zweck	Rating	Aspekte				Grundstrategie	
				Standort / Potential	Quantität	Bauzustand	Qualität		
<b>A: Schule</b>									
<b>1</b>									
	166	Schulhaus A	Hettlingen, Schulstrasse 16	Rating heute in 10 Jahren	Ja unbekannt	90-110% unbekannt	0.89 0.85	unbekannt	Halten Fortführen / -
			Denkmalschutz: <b>nein</b>						
<b>2</b>									
	167	Schulhaus B	Hettlingen, Schulstrasse 18	Rating heute in 10 Jahren	Ja unbekannt	90-110% unbekannt	0.89 0.83	unbekannt	Halten Fortführen / -
			Denkmalschutz: <b>nein</b>						
<b>3</b>									
	693	Kindergartenpavillon C	Hettlingen, Schulstrasse 14	Rating heute in 10 Jahren	Ja unbekannt	90-110% unbekannt	0.9 0.84	unbekannt	Halten Fortführen / -
			Denkmalschutz: <b>nein</b>						
<b>4</b>									
	723	Schulhaus D	Hettlingen, Schulstrasse 26	Rating heute in 10 Jahren	Ja unbekannt	90-110% unbekannt	0.89 0.84	unbekannt	Halten Fortführen / -
			Denkmalschutz: <b>nein</b>						
<b>5</b>									
	703	Mehrzweckhalle	Hettlingen, Schulstrasse 16	Rating heute in 10 Jahren	Ja unbekannt	90-110% unbekannt	0.86 0.77	unbekannt	Halten Erneuern / -
			Denkmalschutz: <b>nein</b>						
<b>6</b>									
	308	Kindergarten	Hettlingen, Stationsstrasse 31	Rating heute in 10 Jahren	Ja unbekannt	90-110% unbekannt	0.85 0.78	unbekannt	Halten Fortführen / -
			Denkmalschutz: <b>nein</b>						
<b>7</b>									
	791	Holz-schnitzelheizzentrale	Hettlingen, Schulstrasse 18	Rating heute in 10 Jahren	Ja unbekannt	90-110% unbekannt	0.97 0.82	unbekannt	Halten Fortführen / -
			Denkmalschutz: <b>nein</b>						





#### Ampelliste und Grundstrategien

Schule

Erläuterungen:

- \_ Dem Gebäude 5 "Mehrzweckhalle" wurde auf Grund der Fälligkeit einzelner Bauteile die Grundstrategie Halten/Erneuern zugewiesen

### 4.2.2 Schwimmbad / Sauna (B)




Gruppe Objekt Fotos	Nr.	Zweck	Rating	Aspekte				Grundstrategie
				Standort / Potential	Quantität	Bauzustand	Qualität	
<b>B: Schwimmbad / Sauna</b>								
<b>11</b>								
	551	Kiosk und Sauna	Hettlingen, Schwimmbad strasse 3	Rating heute in 10 Jahren	eher Nein >10%	90-10% 0.82 0.68	2	Halten Erneuern / -
			Denkmalschutz: nein					
<b>12</b>								
	552	Garderobengebäude	Hettlingen, Schwimmbad strasse 3	Rating heute in 10 Jahren	Ja 90-10%	90-10% 0.91 0.85	unbekannt	Halten Fortführen / -
			Denkmalschutz: nein					
<b>13</b>								
	811	Schwimmbad	Hettlingen,	Rating heute in 10 Jahren	Ja 100%	90-10% 0.88 0.71	unbekannt	Halten Erneuern / -
			Denkmalschutz: nein					
<b>14</b>								
	810	Betriebsgebäude Schwimmbad	Hettlingen, Schwimmbad strasse 1	Rating heute in 10 Jahren	Ja 90-10%	90-10% 0.68 0.45	unbekannt	Halten Erneuern / -
			Denkmalschutz: nein					

#### Ampelliste und Grundstrategien Schwimmbad / Sauna

Erläuterungen:

- Beim Gebäude 11 "Kiosk und Sauna" ist der Fortbestand der Sauna abhängig vom Selbstdeckungsgrad (Aspekt Standort / Potential). Im Gastrobereich bestehen qualitative Mängel, deren Optimierung aber nur in beschränktem Masse im Zuge der notwendigen Instandsetzungen erfolgen soll

### 4.2.3 Gemeindeverwaltung (C)




Gruppe Objekt Fotos	Nr.	Zweck	Rating	Aspekte				Grundstrategie
				Standort / Potential	Quantität	Bauzustand	Qualität	
<b>C: Gemeindeverwaltung</b>								
<b>21</b>								
	2	Gemeindeverwaltung	Hettlingen, Stationsstrasse 1	Rating heute in 10 Jahren	eher Nein unbekannt	85-90% 0.85 0.75	2	Klären Aktiv Klären / -
			Denkmalschutz: nein					
<b>22</b>								
	210	Gemeindehaus	Hettlingen, Stationsstrasse 2	Rating heute in 10 Jahren	unbekannt unbekannt	90-10% 0.91 0.84	2.33	Halten Entwickeln / -
			Denkmalschutz: ja teilw.					
<b>23</b>								
	212	Feuerwehmagazin alt	Hettlingen, Stationsstrasse 4	Rating heute in 10 Jahren	eher Nein unbekannt	90-10% 0.89 0.83	unbekannt	Klären Aktiv klären / -
			Denkmalschutz: nein					

#### Ampelliste und Grundstrategien Gemeindeverwaltung

Erläuterungen:

- Beim Gebäude 21 "Gemeindeverwaltung" besteht Raumbedarf in quantitativer und qualitativer Hinsicht. Deshalb ist beabsichtigt den Standort der Gemeindeverwaltung in das ehemalige Postgebäude Stationsstrasse 27 zu verlegen
- Beim Gebäude 22 "Gemeindehaus" bestehen qualitative Mängel in Folge Lärmbelastung der unterschiedlichen Nutzungen
- Beim Gebäude 23 "Feuerwehrmagazin alt" ist die derzeitige Nutzung als Garage zukünftig fraglich

4.2.4 Feuerwehr / Werkhof (D)

Gruppe Objekt Fotos	Nr.	Zweck	Rating	Aspekte				Grundstrategie
				Standort / Potential	Quantität	Bauzustand	Qualität	
<b>D: Feuerwehr / Werkhof</b>								
<b>31</b>								
	269	Feuerwehrgebäude	Hettlingen, Unterdorfstrasse 17	Rating heute unbekannt	90-100% 0.86	1.99		<b>Klären</b>
			Denkmalschutz: <b>nein</b>	in 10 Jahren 85-90% 0.78				Passiv abw arten / -
<b>32</b>								
	265	MFH	Hettlingen, Schiösslistrasse 3	Rating heute unbekannt	85-90% 0.84	1.33		<b>Klären</b>
			Denkmalschutz: <b>ja teilw.</b>	in 10 Jahren unbekannt 0.74				Aktiv klären / -
<b>33</b>								
	575	Jugendtreff	Hettlingen, Schiösslistrasse 5	Rating heute <b>Nein</b>	90-100% 0.86	unbekannt		<b>Klären</b>
			Denkmalschutz: <b>nein</b>	in 10 Jahren 90-100% 0.78				Passiv abw arten / -



Ampelliste und Grundstrategien

Feuerwehr / Werkhof

Erläuterungen:

- Beim Gebäude 31 "Feuerwehrgebäude" ist das Raumangebot für ein zukünftig grösseres TLF zu eng, was aber abhängig ist vom Konzept Feuerwehr 2020. Zudem bestehen gewisse betriebliche Mängel
- Beim Gebäude 32 "MFH" worin sich der Werkhof befindet, ist das Raumangebot knapp, weshalb auf externe Lager zurückgegriffen wird. Dies ist betrieblich ineffizient
- Beim Gebäude 33 wurde unter Standort/Potential die Zivilschutznutzung bewertet. Diese wird obsolet wenn der entsprechende Rückbau erfolgt. Hingegen kann die Anlage in diesem Fall wie bisher als "Jugendtreff" genutzt werden

### 4.2.5 Wohnen (E)

Gruppe Objekt Fotos	Nr.	Zweck	Rating	Aspekte				Grundstrategie	
				Standort / Potential	Quantität	Bauzustand	Qualität		
<b>E: Wohnen</b>									
<b>41</b>									
	452	MFH	Hettlingen, Hünikerstrasse 1	Rating heute in 10 Jahren	eher Ja unbekannt	90-100% unbekannt	0.85 0.75	unbekannt	Halten Erneuern / -
			Denkmalschutz:	nein					
<b>42</b>									
	712	MFH mit Gewerberaum	Hettlingen, Stationsstrasse 27	Rating heute in 10 Jahren	Ja unbekannt	90-100% 90-100%	0.89 0.83	unbekannt	Halten Entwickeln / -
			Denkmalschutz:	nein					




#### Ampelliste und Grundstrategien

Wohnen

Erläuterungen:

- \_ Auf Grund der Absicht, die Gemeindeverwaltung im Gebäude 42 unterzubringen, wird diesem die Strategie "Entwickeln" zugewiesen

### 4.2.6 Weiteres Angebot (F)

Gruppe Objekt Fotos	Nr.	Zweck	Rating	Aspekte				Grundstrategie	
				Standort / Potential	Quantität	Bauzustand	Qualität		
<b>F: Weiteres Angebot</b>									
<b>51</b>									
	37	Zelglirotte	Hettlingen, Seuzacherstrasse 4	Rating heute in 10 Jahren	Ja unbekannt	90-100% 90-100%	0.9 0.85	unbekannt	Halten Fortführen / -
			Denkmalschutz:	ja teilw.					
<b>52</b>									
	576	Friedhofgebäude	Hettlingen, Kirchsteig 4	Rating heute in 10 Jahren	Ja unbekannt	90-100% 100%	0.88 0.82	unbekannt	Halten Fortführen / -
			Denkmalschutz:	nein					
<b>53</b>									
	94	Pfadihüsi	Hettlingen, Rutschwilerstrasse 3	Rating heute in 10 Jahren	Ja unbekannt	90-100% 90-100%	0.89 0.85	unbekannt	Halten Fortführen / -
			Denkmalschutz:	nein					

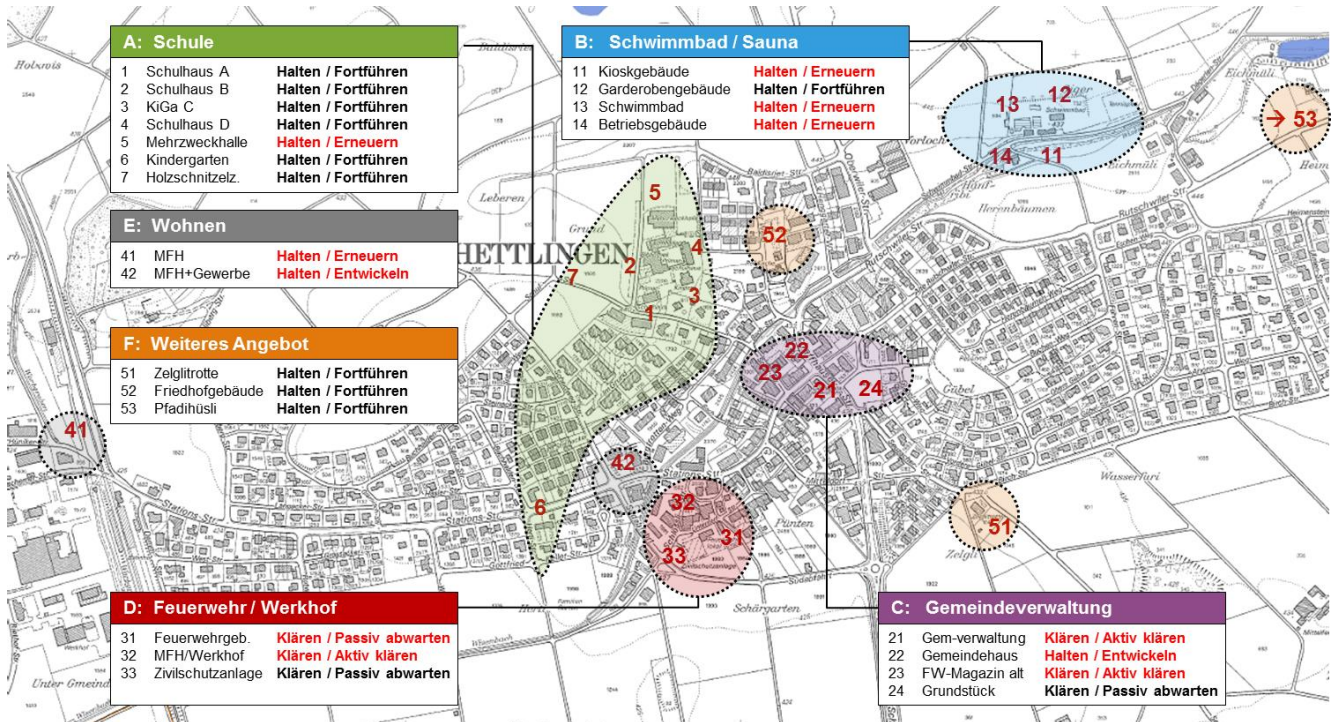
#### Ampelliste und Grundstrategien

Weiteres Angebot



### 4.3 Zusammenfassung

Nachfolgende Abbildung fasst die Grundstrategie pro Objekt zusammen. Die rot hinterlegten Grundstrategien weisen einen Planungsbedarf für die weiteren Bearbeitungsschritte aus.



#### Objektübersicht

Themen, Gebäude, Grundstrategien

## 5. Weiteres Vorgehen

Aus den Resultaten gemäss Kap. 4 ergeben sich für die nachfolgende strategische Planung folgender Handlungsbedarf bzw. Bearbeitungsschwerpunkte:

Themengruppe	Handlungsbedarf	Bearbeitungsschwerpunkte
<b>A Schule</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Instandsetzungsbedarf Mehrzweckhalle (MZH)</li> <li>_ Raumbedarf insbesondere für Tagesstrukturen</li> <li>_ Einbezug Schule mittelfristig sicherstellen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Ausbaupotential Schule sicherstellen (Reservezone Bauentwicklungsgebiet Kanton)</li> <li>_ Budgetbetrag für Schulraumentwicklung 2017 (Planung)</li> <li>_ Projekt Instandsetzung MZH (Schätzung Finanzbedarf und Terminierung)</li> </ul>
<b>B Schwimmbad / Sauna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Instandsetzungsbedarf Kiosk / Sauna / Schwimmbad</li> <li>_ Defizitärer Saunabetrieb</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Erneuerungskonzept mit Optimierungsmassnahmen Kassenbereich und Schätzung Finanzbedarf mit Terminierung</li> <li>_ Klärung Fortbestand Sauna aufgrund Deckungsgrad Betrieb</li> </ul>
<b>C Gemeinde- verwaltung</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Knappe Raumverhältnisse</li> <li>_ ungünstige Raumbeziehungen und Nutzungsverteilungen</li> <li>_ Instandsetzungsbedarf Gemeindeverwaltung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Option 1: Gemeindeverwaltung im ehemaligen Postgebäude (2 Projekte: ehemaliges Postgebäude / 3 Objekte heutiger Standort)</li> <li>_ Option 2: Gemeindeverwaltung am heutigen Standort (3 Objekte)</li> <li>_ Option 3: Grundstück vis-à-vis (Studie SKW integrieren)</li> </ul>
<b>D Feuerwehr / Werkhof</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ mittel- und langfristig braucht es eine neue Lösung</li> <li>_ Instandsetzungsbedarf Wohngebäude (alter Teil) / Werkhof notwendig</li> <li>_ gemietete Räumlichkeiten (Übersicht)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Neubauprojekt Werkhof und Feuerwehr erfassen und terminieren (Start Planungsphase ab 2024)</li> <li>_ Strategie für Nutzung Wohngebäude und Instandsetzungsstrategie (Überbrückungsmassnahmen)</li> </ul>
<b>E Wohnen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Instandsetzungsbedarf bei Wohnhäusern (Hünikerstrasse 1, Schösslistrasse 3)</li> <li>_ Angebot für günstigen Wohnraum mind. behalten</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ Instandsetzungsprojekte erfassen</li> <li>_ Überbrückungsmassnahmen erfassen</li> </ul>
<b>F Weiteres Angebot</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ kein signifikanter Raumbedarf, ausser Lagerräume für Vereine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>_ wird nicht in strategische Planung integriert</li> </ul>

### Handlungsbedarf / Bearbeitungsschwerpunkte

Zur Berücksichtigung in strategischer Planung

# Anhang

---

## Inhaltsverzeichnis

---

- \_ 01 Objektrating
- \_ 02 Ampelliste und Grundstrategien
- \_ 03 Protokoll Workshop 15.06.2016

# Anhang 1

---

Objektrating

---

# Anhang 2

---

Ampelliste und Objektstrategien

---

# **Anhang 3**

---

Protokoll Workshop 15.06.2016

---

