



Immobilienstrategie Hochbauten 2023, Kanton St.Gallen

4. Juli 2023

(Anhang 1 zum Bericht
40.23.02 Gesamtübersicht und Gesamtstrategie zu den kantonalen Bauten)



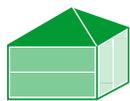
Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	3
1 Einleitung	4
1.1 Ziel und Zweck	4
1.2 Gesetzliche Bestimmungen, übergeordnete Vorgaben	4
2 Immobilienbestand und -gliederung	4
2.1 Portfoliobestand	4
2.2 Portfoliogliederung	5
3 Strategieprozesse und Finanzbedarf	7
3.1 Strategischer Handlungsrahmen	7
3.2 Strategieprozess und Zuständigkeiten	7
3.3 Finanzielle Steuerung	10
4 Leitsätze	11
4.1 Übersicht	11
4.2 Leitsätze, Handlungsfelder, Massnahmen	12
5 Grundsätze Berichtswesen	17
6 Anhang: Begriffsklärung	19

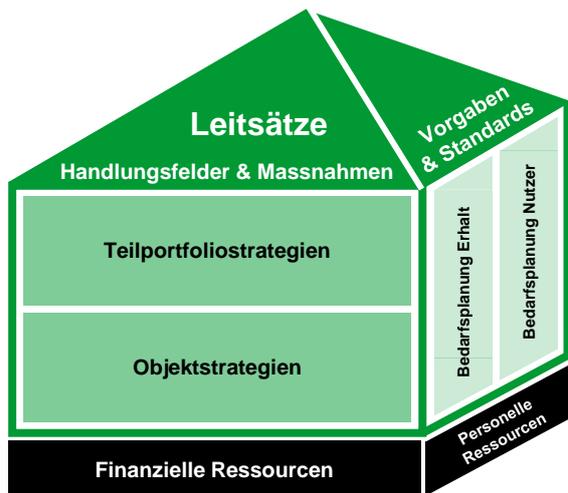
Zusammenfassung

Die Immobilienstrategie als oberstes strategisches Steuerungsinstrument der Regierung im Bereich der Immobilienverwaltung definiert den verbindlichen Rahmen des gesamten Handelns betreffend die Hochbauten im Geltungsbereich der Immobilienverordnung und bildet die Grundlage bei sämtlichen Immobilienentscheiden. Somit richtet sie sich sowohl an das kantonale Hochbauamt als auch an die Nutzerdepartemente der kantonalen Immobilien im Verwaltungs- und Finanzvermögen.

Die Immobilienstrategie enthält drei zentrale Steuerungselemente. Die Leitsätze, Handlungsfelder und Massnahmen (1) definieren zusammen mit den übergeordneten Vorgaben und Standards (2) die grundsätzliche Stossrichtung für die Bereitstellung und Bewirtschaftung der einzelnen Immobilien. Innerhalb dieser strategischen Vorgaben erfolgen die strategischen Planungen (3) anhand der einzelnen Planungsinstrumente (Bedarfsplanung und untergeordnete Strategien).



= Immobilienstrategie



Mit der Definition dieser Steuerungselemente wird die Steuerbarkeit des Immobilienportfolios gewährleistet und eine konsistente, nachhaltige Entwicklung des Immobilienportfolios Hochbauten sichergestellt.

Die Leitsätze mit den jeweiligen Handlungsfeldern und konkreten Massnahmen bilden den Kern dieser Immobilienstrategie und definieren die konkrete strategische Stossrichtung betreffend Nutzung, Ökologie, Wirtschaftlichkeit, Baukultur, Eigentumsform und Umgang mit Liegenschaften.



1 Einleitung

1.1 Ziel und Zweck

Die Immobilienstrategie definiert den verbindlichen Rahmen des gesamten Handelns betreffend die Hochbauten im Geltungsbereich der Immobilienverordnung. Als oberstes strategisches Steuerungsinstrument der Regierung stellt sie die zielgerichtete Entwicklung und Steuerung der kantonal genutzten Immobilien sicher.

Die Immobilienstrategie umfasst im Wesentlichen folgende drei Schwerpunkte:

- Vorgabe der strategischen Stossrichtung des kantonalen Immobilienwesens anhand von Leitsätzen (inkl. Handlungsfelder und Massnahmen), Vorgaben und Standards
- Festlegung der Planungsinstrumente und Klärung der Abhängigkeiten und Zuständigkeiten
- Definition der Portfolio- und Teilportfoliogliederung.

Die Immobilienstrategie, als übergeordneter Rahmen, richtet sich an das Hochbauamt und die Nutzenden der kantonalen Immobilien in der Staatskanzlei, den Departementen und Gerichten, sowie Immobilien der öffentlich-rechtlichen Anstalten, sofern sich diese im Eigentum des Kantons befinden. Sie umfasst die Hochbauten des Verwaltungs- und Finanzvermögens.

1.2 Gesetzliche Bestimmungen, übergeordnete Vorgaben

Als gesetzliche Grundlagen und Vorgabe für die vorliegende Immobilienstrategie gelten das Staatsverwaltungsgesetz (sGS 140.1), die Immobilienverordnung (sGS 733.1) und für die finanziellen Aspekte die Finanzhaushaltsverordnung (sGS 831.1). Weiter orientiert sich die Immobilienstrategie an der Schwerpunktplanung 2021–2031 der Regierung und ist abgestimmt mit deren Schwerpunktzielen und Strategien.

2 Immobilienbestand und -gliederung

2.1 Portfoliobestand

Der Immobilienbericht des Hochbauamtes beinhaltet eine aktuelle und detaillierte Übersicht über das Immobilienportfolio Hochbauten des Kantons St.Gallen. Er wird einmal je Legislatur erstellt und aktualisiert. Dort erfolgt eine umfassende Berichterstattung zur Zusammensetzung des Immobilienportfolios und zur Entwicklung wichtiger Kennzahlen.

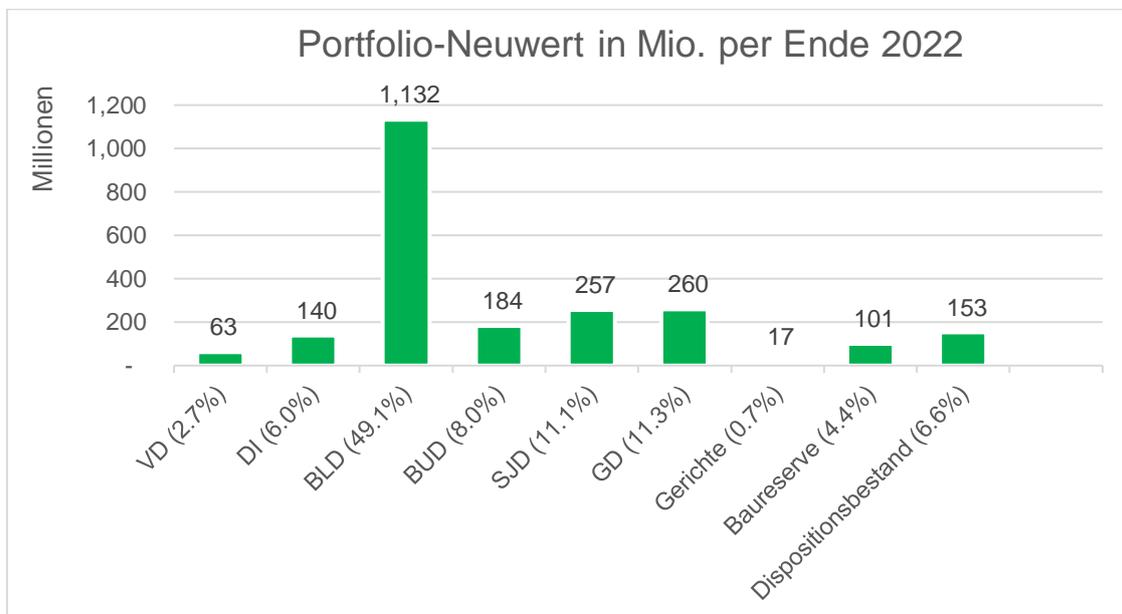
Hier folgen nur einige Eckwerte. Per Ende 2022 umfasste das Portfolio 475 Gebäude im Eigentum mit einem Neuwert von 2'307 Mio. Franken. Zusätzlich wurden für 20,1 Mio. Franken je Jahr Flächen zugemietet. Die folgende Tabelle und Grafik gibt einen Überblick über die Verteilung der Werte im Portfolio.



Tabelle 1: Übersicht Immobilienportfolio Hochbauten per Ende 2022

Portfolio	%	Neuwert
VD	3	62'800'000
DI	6	139'600'000
BLD	49	1'132'400'000
BUD	8	183'700'000
SJD	11	256'800'000
GD	11	260'100'000
Gerichte	1	17'200'000
Baureserve	4	101'000'000
Dispositionsbestand	7	153'100'000
	100	2'306'700'000

Abbildung 1: Übersicht Immobilienportfolio Hochbauten per Ende 2022



2.2 Portfoliogliederung

Für eine effiziente und zielgerichtete Steuerung des Immobilienportfolios Hochbauten bedarf es der Gliederung der Immobilien in ähnliche Gebäude- und Nutzungstypen. Die Teilportfolios bilden sich daher nach den Nutzerorganisationen (Departement und Ämter) oder nach der funktionalen Nutzungsart.

Die Teilportfoliogliederung bildet die Grundlage für die Teilportfoliostrategien (vgl. Abschnitt 3), wobei die Grösse des jeweiligen Teilportfolios (Anzahl Objekte und Gebäudeversicherungsneuwert) darüber entscheidet, ob eine Teilportfoliostrategie für das entsprechende Teilportfolio erstellt wird.



Tabelle 2: Portfoliogliederung

Portfolio		Teilportfolio	Konkretisierung Teilportfolio
A01	Staatskanzlei (SK)	Kein Teilportfolio	
A02	Volkswirtschafts- departement (VD)	A02.1 Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Jagd und Fischerei	Landwirtschaft Forstwirtschaft Jagd/Fischerei
		A02.2 Übrige VD	Regionale Arbeitsvermittlungszentren
A03	Departement des Innern (DI)	A03.1 Kultur	Kultur
A04	Bildungsdepartement (BLD)	A04.1 Berufsfachschulen und Mittelschulen	Berufsschulen Mittelschulen
		A04.2 Hochschulen	Universität St.Gallen (HSG) Ost – Ostschweizer Fachhochschule (OST) Pädagogische Hochschule St.Gallen (PHSG)
		A04.3 Übrige BLD	Berufsberatung Lehrmittelverlag
A05	Finanzdepartement (FD)	Kein Teilportfolio	
A06	Bau- und Umweltdepartement (BUD)	A06.1 Allgemeine Verwaltung	Allgemeine Verwaltung
		A06.2 Übrige BUD	Abwasser/Abfall
A07	Sicherheits- und Justiz- departement (SJD)	A07.1 Prüfstellen	Prüfstellen
		A07.2 Kantonspolizei	Kantonspolizei
		A07.3 Militär und Zivilschutz	Militär und Zivilschutz Spitäler (GOPS, Militär)
		A07.4 Staatsanwaltschaft	Staatsanwaltschaft
		A07.5 Strafvollzug	Strafvollzug
		A07.6 Übrige SJD	Asylzentren Schiffahrt
A08	Gesundheitsdepartement (GD)	A08.1 Gesundheit	Psychiatrische Kliniken
		A08.2 Übrige GD	Laborbauten
A09	Gerichte (Ger)	A09.1 Rechtsprechung	Rechtsprechung
A10	Baureserve	A10.1 Anlagen im Finanzvermögen	Baureserve Allgemein Verwaltung Baureserve Öffentliche Sicherheit Baureserve Bildung Vereinbarung Dritte
A11	Dispositionsbestand	A11.1 Nicht betriebsnotwendige Anlagen	Nutzung/Pacht Landwirtschaft Vereinbarung Dritte Verwertung Fahrende

3 Strategieprozesse und Finanzbedarf

3.1 Strategischer Handlungsrahmen

Die Immobilienstrategie beinhaltet folgende Steuerungselemente:

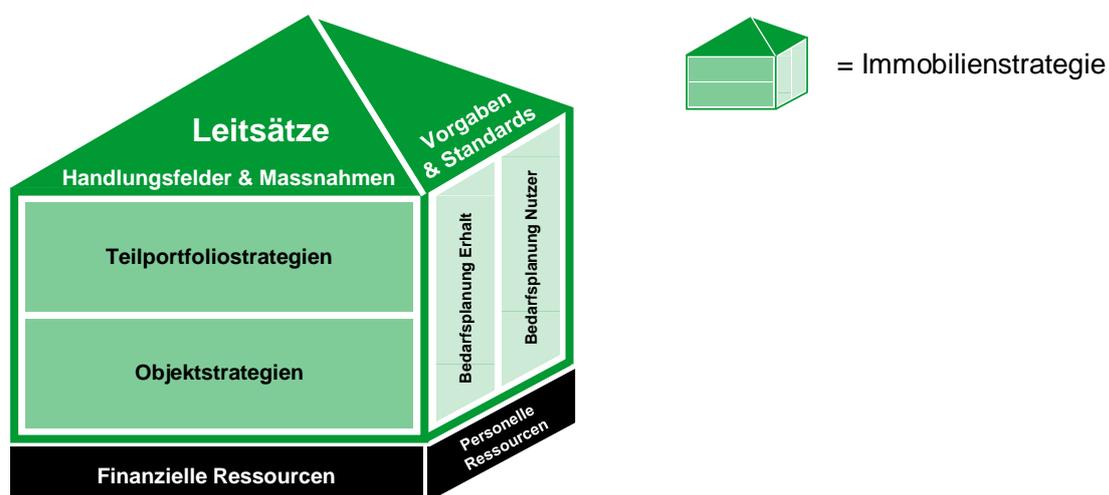
- Leitsätze, Handlungsfelder und Massnahmen
- Übergeordnete Vorgaben und Standards
- Strategische Planungsinstrumente (Bedarfsplanung, untergeordnete Strategien)

Die Leitsätze, Handlungsfelder und Massnahmen definieren zusammen mit den übergeordneten Vorgaben (z.B. parlamentarische Aufträge) und Standards (z.B. Flächenstandards) die grundsätzliche Stossrichtung für die Bereitstellung und Bewirtschaftung der einzelnen Immobilien über den gesamten Lebenszyklus.

Innerhalb dieses Handlungsrahmens erfolgen die strategischen Planungen, wobei die Nutzung der Immobilien und der vorhandene Bestand an Immobilien die wesentlichen Treiber von immobilienbezogenen Massnahmen sind. Aus ihnen resultiert der Bedarf, d.h. die Bedarfsplanung Nutzer und die Bedarfsplanung Erhalt. Im Rahmen eines klar definierten Strategieprozesses (vgl. Abschnitt 3.2) werden die Bedarfsplanung Erhalt und Nutzer aufeinander abgestimmt und in den zwei Planungsinstrumenten der Teilportfoliostrategie und Objektstrategie konkretisiert.

Als Fundament sämtlichen Handelns betreffend das Immobilienportfolio Hochbauten bilden die zur Verfügung stehenden finanziellen und personellen Ressourcen die entscheidende Handlungsgrundlage.

Abbildung 2: Immobilienstrategischer Handlungsrahmen

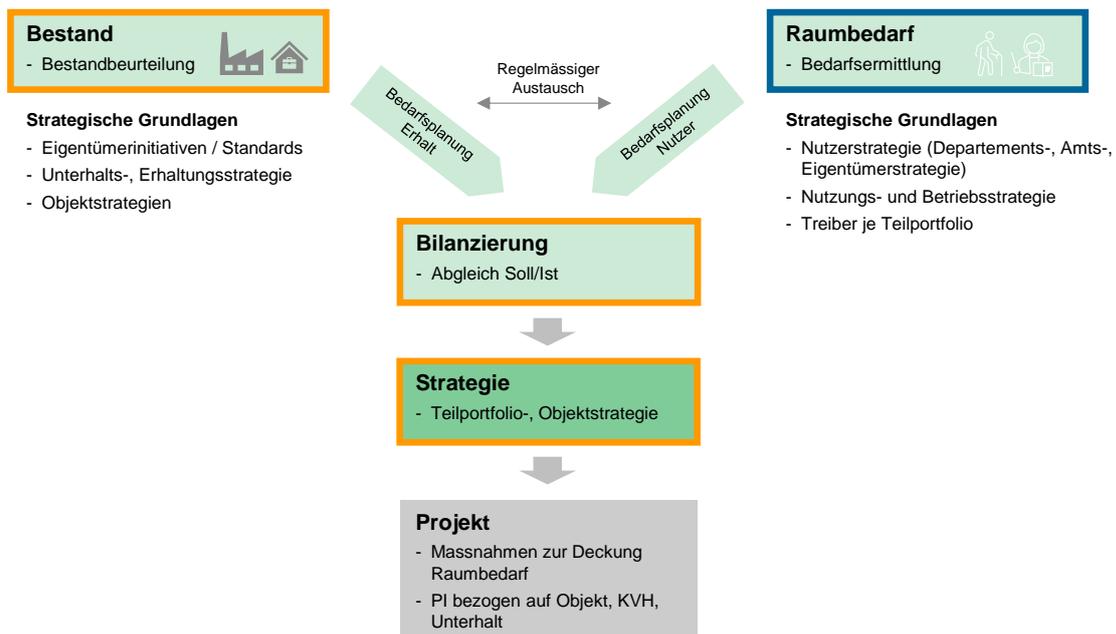


3.2 Strategieprozess und Zuständigkeiten

Die Immobilienstrategie bildet die zentrale strategische Grundlage für die beiden Planungsinstrumente Teilportfolio- und Objektstrategie. Auslöser und Treiber für beide Strategien sind die Bedarfsplanung Erhalt und die Bedarfsplanung Nutzer.

Die Bedarfsplanung Erhalt liegt in der Verantwortung des Hochbauamtes und dient der frühzeitigen Erkennung und kontinuierlichen Planung der baulichen Massnahmen zur Sicherstellung der Gebrauchstauglichkeit und des langfristigen Werterhalts des Immobilienbestands. Dem Nutzerdepartement kommt die Aufgabe der Bedarfsplanung Nutzer zu, d.h. die Ermittlung des künftigen Raumbedarfs (quantitative und qualitative Anforderungen, z.B. Nutzflächen, Lage, Räumlichkeiten, Funktionalität, etc.) betreffend ihre Teilportfolios (vgl. Abschnitt 2.2), abgeleitet aus der geplanten Entwicklung des Nutzers.

Abbildung 3: Übersicht zum Strategieprozess



- Legende**
- Federführung BUD
 - Federführung Nutzerdepartemente



Beim Prozess der Erstellung und Überarbeitung der Teilportfoliostrategien werden der Immobilienbestand und Immobilienbedarf des Teilportfolios zusammengeführt. Die Federführung über den Gesamtprozess liegt beim Hochbauamt, wobei die Abstimmung und Bilanzierung der Massnahmen in gemeinsamer Absprache mit dem jeweiligen Nutzer stattfindet.

Aus der Teilportfoliostrategie leiten sich einerseits konkrete Massnahmen zur Sicherstellung des langfristigen Flächenbedarfs ab (Projektinitiierung durch Nutzerdepartemente), andererseits hat sie Auswirkungen auf die Objektstrategie der einzelnen Objekte innerhalb des Teilportfolios.

Mit der Objektstrategie werden die baulichen Massnahmen je Objekt (wann und was instandsetzen, erneuern, verändern) zusammengeführt. Einzelne Massnahmen können dabei durch übergeordnete Strategien (Teilportfoliostrategie, neue Vorgaben oder Standards) oder durch die Bedarfsplanung (angepasste Erhaltungs- oder Nutzungsstrategien) ausgelöst werden. Die Prozessverantwortung liegt beim Hochbauamt, wobei das Nutzerdepartement die nutzerspezifischen Grundlagen (z.B. bestehende und künftige Gebäudenutzung) prüft und freigibt.

Dieser aufeinander abgestimmte, systematische Strategie- und Planungsprozess ermöglicht der Regierung ein vorausschauendes Handeln, vermeidet Fehlplanungen und verbessert die Zeitgerechtigkeit der einzelnen Vorhaben.

Erarbeitungszyklus und Zuständigkeiten der Genehmigung der verschiedenen Strategiearten sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst. Die einzelnen Teilportfoliostrategien werden zeitlich versetzt erarbeitet. Dasselbe gilt auch für Objektstrategien.

Tabelle 3: Erarbeitungszyklus und Zuständigkeiten der Strategiearten

Strategieart	Erstellung und Überarbeitung	Aktualisierung, Zwischenbericht	Genehmigung
Immobilienstrategie	alle 8 Jahre	alle 4 Jahre	Regierung
Teilportfoliostrategie	alle 8 Jahre	Zwischenbericht alle 4 Jahre	Regierung
Objektstrategie	alle 4 Jahre und bei Projekten	alle 4 Jahre	BUD-HBA



3.3 Finanzielle Steuerung

Das zentrale Steuerungsinstrument für die Finanzplanung ist das Hochbautenprogramm des Hochbauamtes. Es enthält eine rollende Planung der Hochbauvorhaben mit den vorgesehenen Kreditbeschlüssen für die folgenden 20 Jahre (priorisierte und nicht priorisierte Vorhaben). Ebenso enthält es die Vorhaben, deren Kreditbeschluss vorliegt und noch keine Bauabrechnung erfolgt ist. Als priorisiert gelten Vorhaben, wenn ihr Kreditbeschluss in den kommenden 10 Jahren vorgesehen ist.

Das Hochbautenprogramm wird jährlich aktualisiert und durch die Regierung genehmigt.

Der Aufgaben- und Finanzplan ist ein wichtiges Finanzplanungsinstrument der Regierung und des Kantonsrates. Es enthält die konsolidierte, kantonale Zusammenstellung der zentralen Grundlagen für die mittelfristige Planung und Steuerung von Aufgaben und Finanzen. Der Aufgaben- und Finanzplan bildet die drei dem Budget nachfolgenden Jahre ab.

Mit dem Plafond Hochbauten gibt der Kantonsrat der Regierung die Obergrenze für Hochbauvorhaben vor. Dies umfasst sowohl den Bedarf für die Erhaltung als auch den Bedarf für die Nutzung. Der Wert des Plafonds soll prospektiv als auch retrospektiv das Fünf-Jahresmittel des Aufwands für Gross- und Kleinvorhaben in der Erfolgsrechnung nicht überschreiten (Summe der Abschreibungstranchen für Sonderkredite und des Kredits für Bauten und Renovationen). Zusammensetzung und Nachweis der Einhaltung des Plafonds erfolgen jährlich im Aufgaben- und Finanzplan sowie im Hochbautenprogramm.

Diese drei finanziellen Steuerungsinstrumente richten sich an den übergeordneten Zielen der Finanzpolitik und der Investitionspolitik gemäss dem Finanzleitbild 2021–2031 aus.

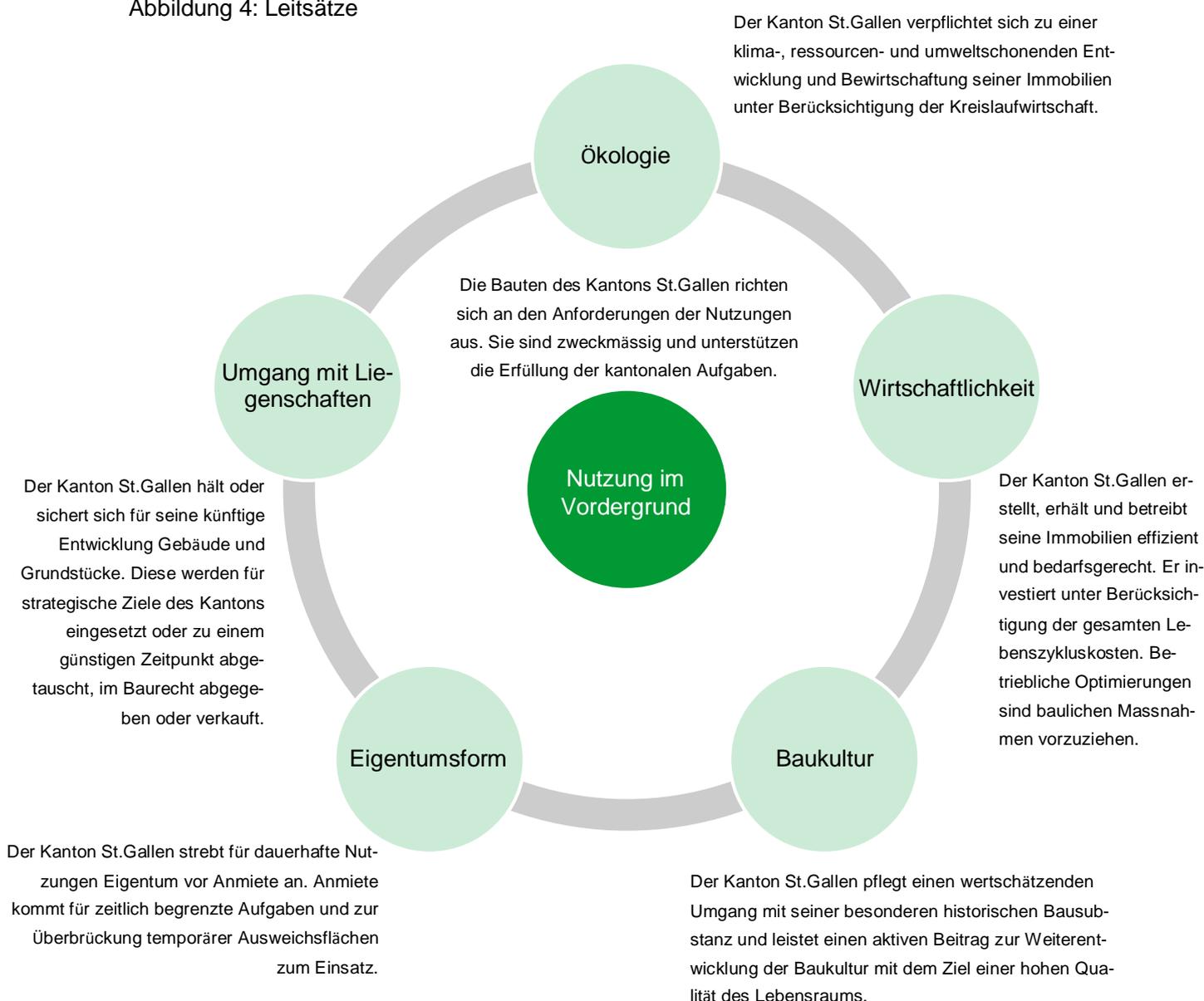
4 Leitsätze

4.1 Übersicht

Leitsätze, Handlungsfelder und Massnahmen bilden zusammen mit den Vorgaben und Standards den übergeordneten strategischen Handlungsrahmen (vgl. Abschnitt 3.1).

Leitsätze sind thematisch gegliedert und dienen als Orientierungshilfe und Leitplanken. Der Leitsatz **Nutzung** steht dabei im Vordergrund, die weiteren Leitsätze sind untereinander gleichgestellt. **Handlungsfelder** definieren handlungsanweisende Prinzipien zu einem Leitsatz. **Massnahmen** beziehen sich auf ein oder mehrere Handlungsfelder und benennen konkret, was bei immobilienbezogenen Massnahmen zu berücksichtigen und umzusetzen ist.

Abbildung 4: Leitsätze





4.2 Leitsätze, Handlungsfelder, Massnahmen

Leitsatz zur Nutzung

Die Bauten des Kantons St.Gallen richten sich an den Anforderungen der Nutzungen aus. Sie sind zweckmässig und unterstützen die Erfüllung der kantonalen Aufgaben.

Tabelle 4: Handlungsfelder und Massnahmen betreffend Leitsatz zur Nutzung

Handlungsfelder	Massnahmen
Bedarfs- und nutzungsgerechte Erstellung, Erhaltung und Betrieb der Bauten	<ul style="list-style-type: none">– <u>Bedarfsplanungen und Teilportfoliostrategien</u> vermeiden kurzfristige Engpässe und Entscheidungen unter Zeitdruck und garantieren ganzheitliche Lösungen unter Berücksichtigung der aktuellen und künftigen Nutzerbedürfnisse, Eigentümerinteressen sowie des Immobilienbestands– Sicherstellen einer <u>hohen Raum- und Nutzungsflexibilität</u> mit dem Ziel einer langen Nutzungsdauer (konzipieren von Bauten mit einem grossen Anpassungsvermögen an die sich verändernden Anforderungen der Nutzer), Unterscheidung in nutzungsspezifische und nutzungsneutrale Nutzungsbereiche der Gebäude– Sicherstellung der Gebrauchstauglichkeit und Sicherheit durch <u>adäquate Instandhaltung und Instandsetzung</u>
Gleichbehandlung und Fairness	<ul style="list-style-type: none">– Sicherstellung der <u>Barrierefreiheit</u> auf den Verkehrsflächen und bei der Gestaltung von Räumen / die hindernisfreie Gestaltung der Gebäude und Anlagen wird vorausgesetzt– <u>Erschliessung, Zugänglichkeit</u> und sehr gute Erreichbarkeit der kantonalen Standorte mit öffentlichen Verkehrsmitteln und dem motorisierten Individualverkehr unter Berücksichtigung des Nutzungszwecks und der Kundinnen und Kunden– Einhaltung der <u>Raum-, Flächen- und Belegungsstandards</u>
Modernisierung der Arbeitsumgebung	<ul style="list-style-type: none">– Antizipierung und Prüfung von <u>Veränderungen in Organisation und Arbeitsplatzgestaltung</u>– Unterstützung und Umsetzung von <u>zeitgemässen Raumkonzepten</u> und technologischen Entwicklungen wo geeignet und wirtschaftlich (z.B. Arbeitsplatzgestaltung, Digitalisierung, neue Arbeitsformen)– Erfüllung der Anforderungen an attraktive Arbeitsplätze und an einen attraktiven Arbeitgeber



Leitsatz zur Ökologie

Der Kanton St.Gallen verpflichtet sich zu einer klima-, ressourcen- und umweltschonenden Entwicklung und Bewirtschaftung seiner Immobilien unter Berücksichtigung der Kreislaufwirtschaft.

Tabelle 5: Handlungsfelder und Massnahmen betreffend Leitsatz zur Ökologie

Handlungsfelder	Massnahmen
Berücksichtigung ökologischer Konzepte	<ul style="list-style-type: none">– <u>CO₂-Neutralität der Bauten</u> in der Erstellung und im Betrieb bis 2050 (Netto-Null-Emission)– Berücksichtigung der Aspekte der <u>grauen Energie</u> und Treibhausgasemissionen bei der Konstruktions- und Materialwahl– Verwendung von gesundheitlich unbedenklichen und wenn möglich wiederverwertbaren und wiederverwendeten <u>Baustoffen und Materialien</u>– Einsatz des Rohstoffs Holz wo möglich und sinnvoll
Nutzung erneuerbarer Energiequellen	<ul style="list-style-type: none">– Soweit möglich werden <u>erneuerbare Energien</u> zur Deckung des Wärme- und Strombedarfs verwendet– Reduktion der <u>Abhängigkeit von Drittlieferanten</u> (Wärme, Strom)
Steigerung der Energieeffizienz	<ul style="list-style-type: none">– Energetische Optimierung der Gebäudehüllen von Bestandesbauten– Berücksichtigung von Energieverbrauch und Energieeffizienz als relevante Entscheidungskriterien beim <u>Einsatz von Gebäudetechnik</u>– Optimierung <u>bestehender Gebäudetechnik</u>– Periodische Messung und Optimierung nach wirtschaftlichen Kriterien des <u>Energieverbrauchs</u> (Strom und Wärme) des Immobilienbestandes



Leitsatz zur Wirtschaftlichkeit

Der Kanton St.Gallen erstellt, erhält und betreibt seine Immobilien effizient und bedarfsgerecht. Er investiert unter Berücksichtigung der gesamten Lebenszykluskosten. Betriebliche Optimierungen sind baulichen Massnahmen vorzuziehen.

Tabelle 6: Handlungsfelder und Massnahmen betreffend Leitsatz zur Wirtschaftlichkeit

Handlungsfelder	Massnahmen
Berücksichtigung sämtlicher Kosten	<ul style="list-style-type: none">– Beurteilung und Optimierung der immobilienbezogenen Massnahmen anhand der gesamten <u>Lebenszykluskosten</u> bereits ab SIA Phase 1 (strategische Planung)– Minimierung von <u>Provisorien</u> durch frühzeitige Bedarfsmeldung und rechtzeitige Planung– Langfristige und flexible Objektnutzung wird durch die <u>Systemtrennung der Bauteile</u> unterstützt– Auslegung der <u>gebäudetechnischen Anlagen</u> auf Erstbezug
Wirtschaftliche Beurteilung der Lösungsvarianten	<ul style="list-style-type: none">– Systematische <u>Prüfung organisatorischer und betrieblicher Möglichkeiten</u> zur Bedarfsdeckung im Bestand– Nachweis der Wirtschaftlichkeit von baulichen Veränderungen im Verhältnis zur angestrebten Nutzung (Suffizienz, <u>Kosten-/Nutzen-Verhältnis</u>, Berücksichtigung von Benchmarks)
Effiziente Nutzung der Flächen	<ul style="list-style-type: none">– Einhaltung von <u>Flächen- und Belegungsstandards</u>– Prüfung von Flächenoptimierungen auch durch <u>departementsübergreifende Gebäudenutzung</u>– Bevorzugung von Lösungen, die eine <u>langfristige Nutzung</u> mit sich verändernden Anforderungen zulassen– Reduktion des Bedarfs an neuen Gebäuden durch Priorisierung der <u>Nutzungsmöglichkeiten bei bestehenden Gebäuden</u>. Entscheidende Kriterien sind dabei die angemessene Erfüllung des Nutzungsauftrags und die Wirtschaftlichkeit der baulichen Lösung



Leitsatz zur Baukultur

Der Kanton St.Gallen pflegt einen achtsamen Umgang mit seiner besonderen historischen Bau-substanz und leistet einen aktiven Beitrag zur Weiterentwicklung der Baukultur mit dem Ziel einer hohen Qualität des Lebensraums.

Tabelle 7: Handlungsfelder und Massnahmen betreffend Leitsatz zur Baukultur

Handlungsfelder	Massnahmen
Bewahrung und Nutzung historischer Objekte	<ul style="list-style-type: none">– <u>Sicherstellung der Funktionalität</u> der Gebäude unter Berücksichtigung des bauhistorischen Erbes und der Schutzobjekte– Bestmöglicher Erhalt des bauhistorischen Erbes sowie der archäologischen Substanz und der Schutzobjekte nach Berücksichtigung einer Interessensabwägung– <u>Sensibilität</u> im Umgang mit anerkannten Zeitzeugen
Vorbildkultur am Bau	<ul style="list-style-type: none">– <u>Verdichtung nach innen</u> vor der Erschliessung neuer Standorte– Schaffen dauerhafter Werte durch hohe städtebauliche und architektonische Qualität– Naturnahe <u>Umgebungsgestaltung</u>– Durchführung <u>professioneller Beschaffung</u> (z.B. Wahl des richtigen Verfahrens für jeweilige Aufgabe)



Leitsatz zur Eigentumsform

Der Kanton St.Gallen strebt für dauerhafte Nutzungen Eigentum vor Anmiete an. Anmiete kann für zeitlich begrenzte Aufgaben und zur Überbrückung temporärer Ausweichflächen zum Einsatz kommen.

Tabelle 8: Handlungsfelder und Massnahmen betreffend Leitsatz zur Eigentumsform

Handlungsfelder	Massnahmen
Periodische Überprüfung der Mietverträge	<ul style="list-style-type: none">– <u>Prüfung der Mietverträge</u> durch HBA und Nutzer drei Jahre vor Ablauf der Vertragsdauer– <u>Beurteilung der Mietverträge anhand bestimmter Kriterien</u> (strategische Relevanz, Nutzungsart, Nutzungszeitpunkt, Nutzungsdauer, Standortqualität, Kostenbeurteilung) und Entscheid über Verlängerung oder Beendung des Mietverhältnisses respektive über den Kauf der Liegenschaft

Leitsatz zum Umgang mit Liegenschaften

Der Kanton St.Gallen hält oder sichert sich für seine künftige Entwicklung Gebäude und Grundstücke. Diese werden für strategische Ziele des Kantons eingesetzt oder zu einem günstigen Zeitpunkt abgetauscht, im Baurecht abgegeben oder verkauft.

Tabelle 9: Handlungsfelder und Massnahmen betreffend Leitsatz zur Eigentumsform

Handlungsfelder	Massnahmen
Sicherung Standortentwicklung und nachhaltige Standortpolitik	<ul style="list-style-type: none">– Sicherung von <u>Landreserven</u> oder Gebäuden an strategisch wichtigen Orten zur Bewahrung der Handlungsfähigkeit sowie zur Erfüllung künftiger Flächenbedürfnisse– <u>Konzentration der Standorte</u> zur Erfüllung kantonaler Aufgaben wird angestrebt. Eine dezentrale Leistungserbringung auf dem Kantonsgebiet erfolgt nur wo betrieblich notwendig oder strategisch begründet.
Optimierung des Immobilienportfolios	<ul style="list-style-type: none">– Periodische Optimierung des Immobilienportfolios anhand von <u>strategischen Grundlagen</u> wie Teilportfolio- und Objektstrategien, wobei auch ein möglicher Verkauf in Erwägung zu ziehen ist– Aktive Bewirtschaftung des Immobilienportfolios und Vermeidung von <u>Leerständen</u>



5 Grundsätze Berichtswesen

Das Hochbauamt erstellt periodisch einen Immobilienbericht zum Immobilienportfolio Hochbauten und informiert damit den Kantonsrat in jeder Amtsdauer über die Entwicklung des Portfolios und die Umsetzung der Immobilienstrategie. Der Immobilienbericht unterscheidet sich vom Hochbautenprogramm grundsätzlich durch die vergangenheitsbezogene Berichterstattung und wird jeweils im Vierjahreszyklus zusammen mit der Staatsrechnung dem Kantonsrat zugeleitet.

Zusätzlich zum Immobilienbericht erstattet das Hochbauamt mit weiteren Reporting- und Controllinginstrumenten Bericht über die Entwicklungen im Zusammenhang mit dem Immobilienportfolio Hochbauten.

Tabelle 10: Controllinginstrumente

Instrumente	Inhalt	Adressat	Ersteller	Periodizität	Grundlagen
Immobilienbericht	Entwicklung Immobilienportfolio in vergangenen vier Jahren Stand Umsetzung Immobilienstrategie	KR	HBA	Alle 4 Jahre	Immobilienstrategie Teilportfoliostrategie Objektstrategie Hochbautenprogramm
Langfristige Finanzperspektiven	Langfristige Investitionsplanung und –steuerung: Übersicht, Segmentierung und Entwicklung Portfolio Hochbauten, Plafond Hochbauten Erläuterungen zu Hochbautenprogramm mit Verweis auf Zielsetzung Immobilienstrategie und geplante Mittelverwendung	KR	RR	Alle 4 Jahre	Immobilienstrategie Teilportfoliostrategie Objektstrategie Hochbautenprogramm AFP
Regierungscontrolling	Aktualisierung der im Berichtsjahr abgeschlossenen und laufenden Geschäfte: <ul style="list-style-type: none">– Projektportfolio (inkl. HBA-Projekte)– Gesetzesvorhaben– Umsetzungscontrolling Aufzeigen und Erläuterung zum Stand der Umsetzung für jede Strategie der Schwerpunktplanung Basiert auf den Leistungsbereichen resp. Leistungszielen, die einen Bezug zur Strategischen Schwerpunktplanung aufweisen	KR	HBA	Jährlich	Schwerpunktplanung Immobilienstrategie Teilportfoliostrategie Objektstrategie
Departementscontrolling	Im Departementscontrolling gilt es, mindestens einen Leistungsbereich je Departement zu aktualisieren Die Regierung definiert, welche Leistungsbereiche zu aktualisieren sind	RR	HBA	Jährlich	Schwerpunktplanung Immobilienstrategie Teilportfoliostrategie Objektstrategie



Querschnittscontrolling	Entwicklung des Immobilienportfolios Information zu Ausgaben für Grossvorhaben, Kleinvorhaben und Vergabevolumen.	RR	HBA	Jährlich	Immobilienstrategie Teilportfoliostrategie Objektstrategie Hochbautenprogramm
Berichterstattung	Aktualisierung der im Berichtsjahr abgeschlossenen und laufenden Geschäfte: – Vorstösse – Aufträge – Zwischenstaatliche Vereinbarungen	KR	HBA	Jährlich	Immobilienstrategie Teilportfoliostrategie Objektstrategie Hochbautenprogramm



6 Anhang: Begriffsklärungen

Begriff	Definition
Immobilienstrategie	Oberstes strategisches Steuerungsinstrument für Hochbauten im Geltungsbereich der Immobilienverordnung.
Leitsätze, Handlungsfelder und Massnahmen	Die Leitsätze, Handlungsfelder und Massnahmen leiten sich aus den übergeordneten Zielen des Kantons ab und legen die langfristigen immobilien-spezifischen Ziele fest.
Vorgaben und Standards	Vorgaben und Standards umfassen übergeordnete, kantonale Vorgaben und Strategien (z.B. gesetzliche Vorgaben, parlamentarische Aufträge), die bauliche oder betriebliche Massnahmen zur Folge haben können. Standards beinhalten insbesondere Flächenstandards, Raumstandards, Belegungsstandards, Ausstattungsstandards und Betriebsstandards / Bewirtschaftungsstandards.
Teilportfoliostrategie	Führt den Immobilienbestand und -bedarf (Nutzer, Erhalt) eines Teilportfolios zusammen (Bilanzierung) und definiert Massnahmen zur Deckung der Bedarfsdifferenz. Daraus leiten sich konkrete Projekte ab.
Objektstrategie	Zusammenführung der baulichen Massnahmen je Objekt (wann und was instand setzen, erneuern, verändern) inkl. Investitionsbedarf abgeleitet aus den übergeordneten Strategien (z.B. Teilportfoliostrategie) und der Bedarfsplanung (geplante Nutzung und Zustand des Objekts).
Bedarfsplanung Erhalt	Erfassung baulicher Bedarf abgeleitet aus Objektstrategie, grosszyklischen Instandsetzungen und baulichen Optimierungen.
Bedarfsplanung Nutzer	Erfassung räumlicher Bedarf der Nutzer, der für die Erfüllung der Staatsaufgabe zwingend notwendig ist (quantitative und qualitative Anforderungen, d.h. Art der Räume, Flächen und Standorte, aktuelle und zukünftige Betrachtung).
Finanzielle Ressourcen	Finanzielle Mittel, die dem Kanton für immobilienbezogene Massnahmen zur Verfügung stehen.
Personelle Ressourcen	Personelle Ressourcen des Eigentümers (Hochbauamt) und der Nutzer (Staatskanzlei, Departemente und Gerichte) in quantitativer wie qualitativer Hinsicht zur Bearbeitung von immobilienbezogenen Projekten und Prozessen.