

2019-0981

Interpellation Chapuis François, CVP, vom 13. Juni 2019 betreffend aufgestauter baulicher Unterhalt im Immobilienbestand der Einwohnergemeinde Wettingen; Beantwortung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat nimmt zur Interpellation wie folgt Stellung:

Frage 1

Wie berücksichtigt der Gemeinderat die Immobilien-Lebenszykluskosten in seinen Beschlüssen zu Bau- und Immobilienvorhaben?

Antwort des Gemeinderats

Die Immobilien-Lebenszykluskosten werden zurzeit in den Beschlüssen zu Bau- und Immobilienvorhaben nicht explizit und systematisch berücksichtigt. Es werden aus Kostengründen lediglich die erforderlichsten Instandhaltungen getätigt. Hingegen sind die anfallenden Instandsetzungen der Liegenschaften nicht systematisch erfasst. Um die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten berechnen zu können, braucht es Kenntnis der Zustände der Immobilien sowie eine Immobilienstrategie für die Nutzung. Der Gemeinderat hat dies erkannt und gab am 26. April 2018 der Abteilung Bau und Planung im Rahmen des MPM Projekts den Auftrag, eine Immobilienstrategie auszuarbeiten. Daraufhin stellte die Bau und Planungsabteilung einen ersten Kostenblock von Fr. 19'500.00 ins Budget 2019, welcher jedoch aus Spargründen wieder gestrichen wurde. Im Budget 2020 ist dieser Betrag wieder eingestellt und der Rest (Fr. 50'000.00) wird ins Budget 2021 einfließen.

Frage 2

Wie schätzt der Gemeinderat den baulichen und energetischen Zustand des kommunalen Immobilienbestands gesamthaft und der kommunalen Gebäude im Einzelnen ein (Verwaltungs- und Finanzvermögen, Zustandswert, ideale Instandsetzungszeitpunkte, Energiekennzahlen, künftiger jährlicher Finanzbedarf)?

Antwort des Gemeinderats

In den letzten Jahren wurde infolge Sparmassnahmen nur das Nötigste in den baulichen Unterhalt investiert. Daher besteht ein Nachholbedarf bei vielen Liegenschaften.

Energetisch erfüllen lediglich die nach dem Jahr 2013 realisierten Neubauten die aktuellen Anforderungen an einen nachhaltigen Energiebedarf. Bei den älteren Liegenschaften wurde bei Ersatzbeschaffungen einzelner Installationen meistens eine Eins-zu-eins-Beschaffung vorgenommen und die Liegenschaft aus Spargründen nicht aus Sicht der Energieeffizienz beurteilt.

Jährlich wird der Finanzbedarf der Instandhaltung (Budget) ermittelt und ist somit bekannt. Die erforderlichen baulichen Massnahmen werden laufend auf einer Excel-Liste erfasst.

Der jährliche Finanzbedarf von Erweiterungs- und Ersatzbauten ist bekannt und wird laufend im Investitionsplan abgebildet. Die erforderlichen Instandsetzungen sind jedoch nicht systematisch erhoben.

Frage 3

Wie sieht die Altersstruktur des kommunalen Immobilienportfolios aus und wie hoch sind deren aktuelle Gebäudewerte (Ersterstellungsjahr, letzte grosszyklische Gesamtanierung, Gebäudeversicherungswert)?

Antwort des Gemeinderats

Die Altersstruktur des kommunalen Immobilienportfolios sowie deren aktuellen Gebäudewerte können aus der angefügten Liste entnommen werden.

Frage 4

Wie hoch schätzt der Gemeinderat das Energiesparpotential im kommunalen Immobilienbestand ein?

Antwort des Gemeinderats

Das Energieeinsparpotential im kommunalen Gebäudebestand lässt sich nicht genau quantifizieren. Doch könnte mit einer energetischen Erneuerung der Gebäudehüllen der alten Liegenschaften der Gesamtenergiebedarf im Gebäudebestand voraussichtlich um die Hälfte gesenkt werden.

Frage 5

Wie steuert der Gemeinderat das Erhaltungsmanagement des kommunalen Immobilienbestands?

Antwort des Gemeinderats

Die erforderlichen baulichen und energetischen Massnahmen werden laufend auf einer Excel-Liste erfasst. Die Steuerung des Erhaltungsmanagements ist stark verbesserungswürdig. Dazu ist zuerst eine Zustandsanalyse aller Liegenschaften erforderlich und ein geeignetes Tool für die Steuerung anzuschaffen. Der Gemeinderat hat dies erkannt und gab am 26. April 2018 der Abteilung Bau und Planung im Rahmen des MPM-Projekts den Auftrag, das Vorgehen und die Kosten zu ermitteln. Das Konzept und die Kosten liegen nun vor. Die Umsetzung dauert sechs Monate und kostet ca. Fr. 200'000.00. Diese Budgetposten wurde infolge Sparmassnahmen und Ressourcenmangel beim Personal nicht ins Budget 2020 aufgenommen.

Frage 6

Wie stellt der Gemeinderat die Minimierung der Risiken im kommunalen Immobilienbestand sicher (= Rechtssicherheit im Bereich Werkeigentümerhaftung und Betreiberverantwortung)?

Antwort des Gemeinderats

Der Gemeinderat stellt die Minimierung der Risiken im kommunalen Immobilienbestand insofern sicher, dass im engen Kontakt mit den Hauswarten und auf Meldungen aus der Bevölkerung zu Schäden an den Gebäuden umgehend reagiert wird.

Frage 7

Wie stellt der Gemeinderat sicher, dass der aufgestaute Unterhalt im Immobilienbestand der Einwohnergemeinde Wettingen abgebaut wird?

Antwort des Gemeinderats

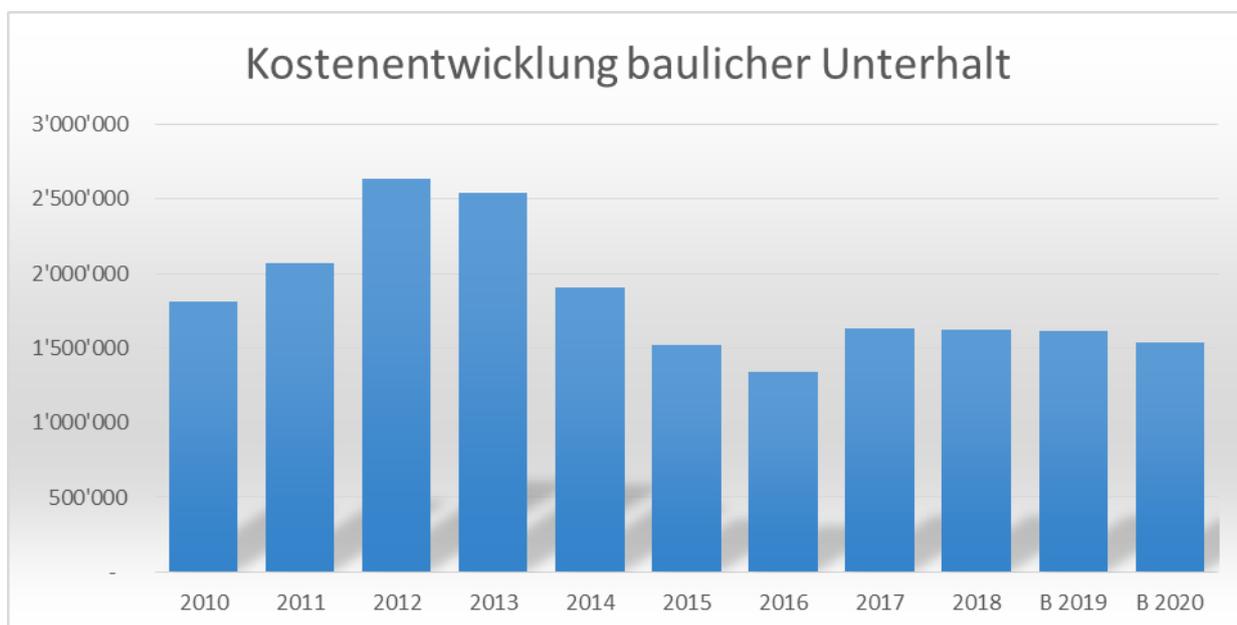
Die oben erwähnten Defizite sind vom Gemeinderat erkannt. Deshalb ist es ein wichtiges Ziel, dass der bauliche und energetische Unterhalt mit den richtigen Prioritäten optimiert und der Nachholbedarf abgebaut wird, um zu vermeiden, dass in Zukunft übermässige Kosten entstehen.

Frage 8

Wie hoch sind die Ausgaben der letzten zehn Jahre pro Gebäude, unterteilt in "baulicher Unterhalt" (= Instandhaltung und Instandsetzung), Erneuerungen (= grosszyklische Gesamtanierungen) und Nutzungsanpassungen/-erweiterungen (= vom Nutzer ausgelöst und nicht vom Gebäude)?

Antwort des Gemeinderats

Die Kosten für baulichen Unterhalt über alle Liegenschaften belaufen sich in den letzten Jahren auf ca. 1.5 Mio. Franken.



Frage 9

Wie hoch sind die Unterhaltskoeffizienten pro Gebäude über die letzten zehn Jahre (= Aufwand baulicher Unterhalt im Verhältnis zum Gebäudeversicherungswert)?

Antwort des Gemeinderats

Der aktuelle Gebäudeversicherungswert aller Liegenschaften liegt momentan bei ca. 220 Mio. Franken. Bei einem baulichen Unterhalt von 1.5 Mio. Franken pro Jahr ergibt dies einen Unterhaltskoeffizienten von durchschnittlich 0.7 % und entspricht in etwa dem Koeffizienten in den vergangenen Jahren.

Frage 10

Welches Niveau an baulichem Unterhalt erachtet der Gemeinderat als nachhaltig (= Höhe der Unterhaltskoeffizienten pro Gebäude) und wie will er dieses inskünftig sicherstellen?

Antwort des Gemeinderats

Um einen nachhaltigen baulichen Unterhalt (Instandhaltung und Instandsetzung) des Gebäudebestandes sicherstellen zu können, geben einschlägige Literaturen Werte für Instandhaltungskosten bis 1.3 % und Instandsetzungskosten bis 2.6 % des Gebäudeversicherungswerts an.

Für die Bearbeitung des Budgets 2020 wurde mit konservativen Werten für Instandhaltungskosten von 0.8 % und Instandsetzungskosten von 1.4 % gestartet. Dies ergibt eine Summe von 4.85 Mio. Franken für Baumassnahmen. Schlussendlich sind im Budget 2020 infolge Sparmassnahmen noch 1.5 Mio. Franken (entspricht 0.7 % des Gebäudeversicherungswerts) für baulichen Unterhalt vorgesehen, zuzüglich Fr. 378'000.00 für die Einführung Gebäudeautomation 2. Etappe.

Somit besteht aufgrund von anhaltenden Sparmassnahmen weiterhin ein Defizit des Unterhalts der Liegenschaften, dies insbesondere bei den Instandsetzungen. Diese wurden in den letzten Jahren sehr vernachlässigt und haben einen Nachholbedarf. Der Gemeinderat kann sich daher zur Sicherstellung eines nachhaltigen Unterhalts folgenden Weg vorstellen:

1. Erarbeiten einer Immobilienstrategie (Strategie)
Erwartete Investition Fr. 70'000.00 (Budget 2020)
2. Zustandsanalyse, inkl. Evaluation Tool (Steuerung)
Erwartete Investition Fr. 200'000.00 (Budget 2021)
3. Bündeln und Priorisieren von baulichen Massnahmen (Umsetzung) aufgrund der Ergebnisse der Zustandsanalyse.

Bei diesem Vorgehen wurde der personelle Ressourcenbedarf zur Umsetzung nicht berücksichtigt und müsste bei einer Konkretisierung noch untersucht werden.

Wettingen, 26. September 2019

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Urs Blickenstorfer
Gemeindeschreiber

Beilage:

- Portfeuille Zustandserfassung Liegenschaften Einwohnergemeinde