

## Das Leistungszentrum Bauunterhalt und Baucontrolling (LZ 3)

### Bericht der Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission

---

#### Inhaltsverzeichnis

INHALTSVERZEICHNIS.....	1
VORBEMERKUNGEN .....	1
1. DAS LEISTUNGSZENTRUM 3 AUS ORGANISATORISCHER SICHT .....	1
2. STEUERUNG DES LEISTUNGSZENTRUMS 3.....	5
3. OPERATIVER BEREICH.....	5
4. DIE LIEGENSCHAFTEN DER GEMEINDE BINNINGEN.....	9
5. SCHLUSSFOLGERUNGEN / EMPFEHLUNGEN .....	10

#### Vorbemerkungen

Die Subkommission (M. Schmidli, M. Ziegler, F. Dietiker) wurde von der GRPK beauftragt, das Leistungszentrum 3 (Bauunterhalt und Baucontrolling) zu prüfen. In vier Sitzungen wurde die Organisation und der operative Betrieb des LZ 3 analysiert. Anlässlich von zwei Augenscheinen in gemeindeeigenen Liegenschaften wurden der Subkommission die Gebäudezustandsberichte vorgestellt und erklärt.

Die Subkommission hat sich mit dem Leistungszentrum 3 als organisatorischer Einheit der Gemeindeverwaltung auseinandergesetzt. Im Vordergrund standen Themen wie Ziele, Organisation, Mitarbeitende und weitere Ressourcen, Abläufe usw. Nicht eingetreten wurde auf das Thema "Liegenschaften im FV<sup>1</sup>". Der Fragenkomplex, welche Liegenschaften im Eigentum der Gemeinde verbleiben und welche veräussert werden sollen, wurde entsprechend nicht bearbeitet. Die Subkommission bedankt sich bei den Mitarbeitenden der Verwaltung (Frau Zimmermann, Herren Kungler, Weber, Surer, Reher) sowie dem zuständigen Gemeinderat (Herr Gehrig) für die gute Zusammenarbeit.

#### 1. Das Leistungszentrum 3 aus organisatorischer Sicht

Das Leistungszentrum 3 erbringt Dienstleistungen für andere Produktgruppen resp. Produkte wie z.B. die Kindergärten und Primarschulen, die Musikschule, die Zivilschutzorganisation usw. Dabei handelt es sich um klassische Querschnittsfunktionen: Mit der Erbringung von Dienstleistungen für andere (verwaltungsinterne) Organisationseinheiten wird sichergestellt, dass die Voraussetzungen gegeben sind, damit z.B. unterrichtet werden kann, damit im Falle eines ausserordentlichen Ereignisses Personen in einer Zivilschutzanlage untergebracht werden können usw. Aus betriebswirtschaftlicher Sicht werden die durch solche Querschnittsleistungen verursachten Kosten als sog. Overheadkosten bezeichnet und in der Betriebsbuchhaltung via Umlageschlüssel aufgrund von Zeit- und Leistungserfassung auf die Kostenträger verteilt - soweit sie nicht direkt einem Kostenträger/Produkt zugeordnet werden können.

##### 1.1 Aufgaben

Das Leistungszentrum 3 ist für den Gebäudeunterhalt (Instandhaltung/Instandstellung), die Bauherrenvertretung für die Hochbauprojekte der Gemeinde sowie die Organisation und Betreuung des Abwärts- und Reinigungsdienstes zuständig.

---

<sup>1</sup> Im Text werden die folgenden Abkürzungen verwendet: FV für Finanzvermögen, VV für Verwaltungsvermögen:

- der Gebäudeunterhalt umfasst die Planung, Vorbereitung und Durchführung (Bauleitung) kleinerer baulicher Massnahmen.
- im Rahmen der Bauherrenvertretung werden die Interessen der Gemeinde bei der Erstellung von Neubauten (z.B. Projekt Meiriackerschulhaus) und Sanierungsprojekten gewährleistet.
- Die Organisation und Betreuung des Abwärts- und Reinigungsdienstes umfasst insbesondere die Koordination der in diesem Bereich tätigen Personen.

### 1.2 Ziele

Die Tätigkeiten des Leistungszentrums 3 orientieren sich an den folgenden Zielen:

- Bereitstellung der für die Erfüllung der Gemeindeaufgaben notwendigen baulichen Infrastruktur
- kurz-, mittel- und langfristige Substanzerhaltung der gemeindeeigenen Liegenschaften
- Instandstellung der gemeindeeigenen Liegenschaften.

### 1.3 Mitarbeitende und finanzielle Ressourcen

Für das Leistungszentrum 3 sind drei Personen tätig. Das Arbeitspensum beläuft sich total auf rund 170 Stellenprozente.

Person	Funktion	Stellenprozente
A. Weber	Ressortleiter Gebäudeunterhalt und Controlling; Bauherrenvertretung bei Hochbauprojekten, Planung und Organisation Instandhaltung und Instandstellung der Verwaltungsbauten; leitet das Abwartsteam	100
D. Surer	Ressortleiter Baugesuche; betreut zusätzlich Liegenschaften im FV sowie die Kindergärten der Gemeinde	ca. 30
H. Reher	Sachbearbeiter RU; betreut Feuerwehr und Zivilschutzanlagen, organisiert und begleitet Bauprojekte der Gemeinde (z.B. neue Bibliothek)	ca. 40

Abbildung 1: Mitarbeitende des LZ 3

Im weiteren Sinne können auch die Abwartsteams sowie das Reinigungspersonal zum LZ 3 gezählt werden, da die Führung dieser Mitarbeitenden vom LZ 3 wahrgenommen wird.

- Das Abwartsteam für die Liegenschaften im VV besteht aus 8 Personen (plus einer Stellvertretung). Mit Ausnahme der erwähnten Stellvertretung werden die Lohnkosten der im Facility-Bereich tätigen Personen direkt bei den entsprechenden Produkten erfasst (z.B. im Produkt "Kindergärten und Primarschulen")<sup>2</sup>. Die Abwarte sind für die Einhaltung der Reinigungsstandards sowie für das Controlling der Jahresputzstunden zuständig.
- Für das Abwartsteam des Kronenmattgebäudes sind weitere 200 Stellenprozente im Stellenplan enthalten. 40 Stellenprozente davon werden in der Kostenrechnung dem Produkt "Musikschule" belastet. Die restlichen Lohnkosten werden direkt der Produktegruppe 4 (Kultur, Freizeit und Sport) belastet.
- Weitere 755 Stellenprozente stehen für das Reinigungspersonal zur Verfügung. Der Reinigungsdienst wird in Teilpensen zu 20 - 30 Stellenprozenten wahrgenommen. Die dafür anfallenden Lohnkosten werden direkt beim entsprechenden Produkt belastet.

Dem LZ 3 wird intern kein Bereichs-Budget zugeteilt. Dies erscheint auch sinnvoll, da die anfallenden (Personal-)Kosten zum grössten Teil direkt auf die Kostenträger/Produkte budgetiert und verbucht werden (via Leistungserfassung). Die auf der Kostenstelle LZ 3 verbleibenden Kosten belaufen sich auf rund CHF 650'000.- (500'000.- Personalkosten der Abteilung RU, 150'000.-

<sup>2</sup> Diese "internen Verrechnungen" waren bereits in der Verwaltungsrechnung möglich und wurden entsprechend ausgewiesen.

Kosten der Verwaltungsgebäude Curt Goetz-Strasse 1 und Hauptstrasse<sup>3</sup>). Diese werden via Umlageschlüssel<sup>4</sup> auf die Produktgruppen und Produkte verteilt.

## 1.4 Aufbau- und Ablauforganisation

### Organigramm:

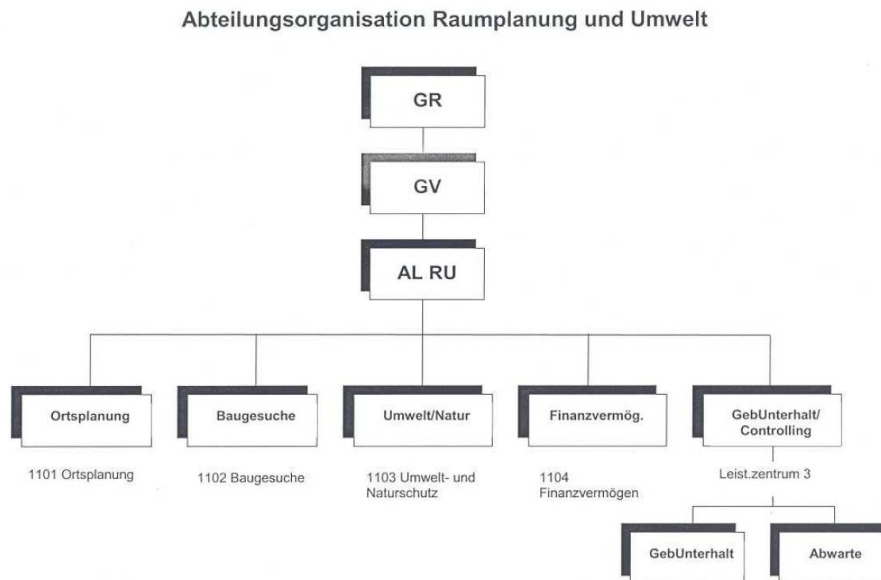


Abbildung 2: Organigramm der Abteilung Raumplanung und Umwelt (inkl. LZ 3)

Das Organigramm<sup>5</sup> zeigt folgende hierarchische Gliederung:

- Der Ressortleiter Gebäudeunterhalt / Controlling ist der Abteilungsleiterin Raumplanung und Umwelt direkt unterstellt. Er leitet das Abwartsteam und ist für die operative Führung des LZ 3 verantwortlich.
- Das Abwartsteam ist für das Reinigungspersonal zuständig.

### Leitbild:

Die Gemeindeverwaltung Binningen hat sich in einem partizipativen Prozess ein Leitbild gegeben. Dieses gilt für die gesamte Verwaltung, spezifischere Bereichsleitbilder wurden nicht erarbeitet.

### Stellenbeschreibungen und Kompetenzen:

Die Abteilung Raumplanung und Umwelt hat 2004/2005 alle Funktionen überprüft und die Aufgaben neu nach Produkten und Leistungen gegliedert. Im Rahmen dieses Prozesses wurden auch die Aufgaben hinterfragt und präzisiert. Als Resultat liegen für alle Funktionen Stellen- und Aufgabenbeschreibungen vor ("Pflichtenhefte"). Den Mitgliedern der Subkommission wurden Beispiele solcher Stellenbeschreibungen abgegeben.

Bestandteil der Pflichtenhefte / Stellenbeschreibungen bilden auch die Kompetenzregelungen. Hinsichtlich der finanziellen Kompetenzen (§ 10 Abs. 2 Finanzreglement<sup>6</sup>) besteht ein Ungleichgewicht zu den Aufgaben resp. der übertragenen Verantwortungen<sup>7</sup>. Der Handlungsbedarf in diesem Bereich ist erkannt.

<sup>3</sup> Für Heizung, Strom, Wasser, baulichen Unterhalt und Reinigung.

<sup>4</sup> Die Umlageschlüssel wurden anhand von Erfahrungswerten festgelegt.

<sup>5</sup> Abkürzungen: GR Gemeinderat, GV Gemeindevorstand, AL RU Abteilungsleiterin Raumplanung und Umwelt

<sup>6</sup> Ausserhalb der Globalbudgets, im Rahmen des Kontenplans steht dem Gemeindevorstand oder der Gemeindevorstandin, den Abteilungsleitungen und den operativen Ressortleitungen für Auftragserteilungen und Materialbeschaffungen im Rahmen des Budgets im Einzelfall eine Finanzkompetenz von CHF 5'000.- zu.

<sup>7</sup> Im Rahmen der Einführung von WOV wird generell versucht, eine weitgehende Kongruenz zwischen Kompetenzen und Verantwortung herbeizuführen.

### **Dienstleistungsprozesse:**

Das LZ 3 hat die Verantwortung für die folgenden Prozesse:

- Gebäudeunterhalt (Instandhaltung und Instandstellung) der Bauten im VV und FV
- Gebäudereinigung
- Betreuung der Mietparteien in den Liegenschaften im FV und Kontakt mit Nutzenden der Liegenschaften im VV
- Bauherrenvertretung bei Neubauten und Sanierungsarbeiten

In Analogie zu den Stellenbeschreibungen gestaltete Prozessbeschreibungen sind nicht vorhanden.

### **Ausgelagerte Bereiche:**

Dem LZ 3 kommt in vielen Belangen eine koordinative Funktion zu. Einige Aufgaben werden deshalb nicht vom LZ3 selbst wahrgenommen:

- Sämtliche Bauarbeiten
- Bauleitungen grösserer Projekte (insbesondere Investitionen ab CHF 100'000.-)
- Planung und Realisation von Neu- und Umbauten
- Liegenschaftsverwaltung der Liegenschaft Neubadrain 2

Gemäss Auskunft der Gemeindverwaltung wurde im Wissen um den derzeit allgemein suboptimalen Zustand in der Verwaltung und Modernisierung der Immobilienbewirtschaftung der öffentlichen Hand der Hauseigentümer-Verein beauftragt, eine Beurteilung der heute in der Gemeinde Binningen betriebenen Liegenschaftsverwaltung vorzunehmen. In seinem Gutachten kommt der Verein zum Schluss, dass

- Die Bewirtschaftung der Liegenschaften im VV weiterhin durch die Verwaltung wahrgenommen werden soll (Fachkompetenz vorhanden, kaum Einsparungspotenzial)
- In Bezug auf die Bewirtschaftung der Liegenschaften im FV das heutige System ungenügend ist (viele Schnittstellen, Doppelspurigkeiten, behäbiger Informationsfluss usw.). Eine Auslagerung sei anzustreben. Dies auch deshalb, da eine interne Lösung den Aufbau einer Infrastruktur inklusive der Schulung des Personals bedeuten und entsprechende Ressourcen (Finanzen, Personal) binden würde.

Gestützt auf dieses Gutachten wird eine externe Verwaltung der Liegenschaften im FV geprüft. Auf der Grundlage des Entscheides des Gemeinderates, welche Liegenschaften im FV der Gemeinde Binningen verbleiben sollen, wird das zukünftige Bewirtschaftungsmodell (extern, intern) nochmals geprüft.

## **1.5 Produkte und Dienstleistungen**

Das LZ 3 erbringt Dienstleistungen insbesondere für andere verwaltungsinterne Stellen<sup>8</sup>.

Als weiterer interner Leistungsbezüger ist der Gemeinderat zu nennen (es werden Berichte sowie Budget betreffend Gebäudeunterhalt erstellt).

Die Planung der an den Sekundarschulbauten notwendigen Massnahmen erfolgt zusammen mit dem Kanton, derjenigen am Gartenbad Bottmingen zusammen mit den Nachbargemeinden Bottmingen und Oberwil. Das Ferienheim Adelboden gehört zur Hälfte der Gemeinde Reinach. Der Gebäudeunterhalt wird gemeinsam geplant und budgetiert.

Das Leistungszentrum 3 versucht im Rahmen von Projekten<sup>9</sup> die Qualität der erbrachten Dienstleistungen stetig zu verbessern. In diesem Zusammenhang sind auch der institutionalisierte Austausch anlässlich der wöchentlichen Teamsitzungen sowie die Mitarbeit in Erfahrungsaustauschgruppen und in der BBK BL (Bauverwalterkonferenz) zu erwähnen.

<sup>8</sup> Es werden Teilleistungen für folgende Produkte erbracht: LZ 1 (Verwaltungsbauten), Tagesheim, Kultur (Kronenmattgebäude), Freizeit, Sport, Kindergarten, Primarschule, Musikschule, Sekundarschule, Erwachsenenbildung, Gemeindeführungsstab, Feuerwehr, Zivilschutzorganisation, Asyl, Bestattungen, Energieversorgung, Liegenschaften im FV.

<sup>9</sup> Z.B. Weiterbildungsprojekt für die Umsetzung des Leitbildes der Verwaltung, Facility-Managementprojekt zusammen mit dem Abwartsteam usw.

## 2. Steuerung des Leistungszentrums 3

### Durch den Einwohnerrat:

Grundsätzlich werden die für den Gebäudeunterhalt sowie die Instandstellungen notwendigen finanziellen Mittel im Rahmen des ordentlichen Budgets (inkl. Investitionsvorlagen) bereitgestellt. Dieses sowie der Stellenplan werden durch den Einwohnerrat genehmigt. Entsprechend sind die Steuerungsmöglichkeiten des Einwohnerrates von eher indirekter Natur. Möglichkeiten zur Beeinflussung des Leistungszentrums 3 bestehen zudem über die Leistungsziele der einzelnen Produkte sowie die entsprechenden Globalbudgets.

Aus Sicht WOV ist es eher unüblich, dass "betriebsinterne", Querschnittsleistungen erbringende organisatorische Einheiten überhaupt gezeigt werden. Der Einwohnerrat soll bekanntlich über das "WAS" entscheiden, der Weg (das "WIE") soll jedoch der Verwaltung überlassen werden. Nur so entstehen Handlungsspielräume. Aus Sicht der verbesserten Transparenz ist das Ausweisen des LZ3 jedoch zu begrüßen.

### Durch den Gemeinderat resp. die Verwaltung selbst:

Im Rahmen der verwaltungsintern geregelten Führung des LZ 3 werden in Absprache zwischen dem Gemeinderat, der Abteilungsleiterin RU, dem Gemeindeverwalter und evtl. weiteren beteiligten Abteilungen die Sachgeschäfte (Investitionen, Konzepte, Berichte, Budget) bearbeitet und zur Beschlussreife gebracht. Die verwaltungsinternen Informationen und die Koordination der Projekte des LZ 3 erfolgen anlässlich von Kadersitzungen. Die Abteilungsleiterin RU führt das LZ3.

Aus Sicht des Gemeindverwalters kann festgehalten werden, dass die interne Führung und Steuerung des LZ 3 gut funktioniert. Seit der Einführung von WOV ist sie jedoch auch aufwändiger geworden. Dies, da es seit der Einführung der Führung nach Produkten für die Erbringer von Querschnittsdienstleistungen mehr Schnittstellen und Mitwirkende gibt.

## 3. Operativer Bereich

### 3.1 Allgemeines

#### Budgetierung und Finanzbedarf

Das Budget der für den Gebäudeunterhalt sowie die Instandstellungen notwendigen finanziellen Mittel wird in einem partizipativen Prozess erarbeitet. Die Bedürfnisse / Wünsche der Leistungsbezüger werden hauptsächlich im Rahmen des Budgetprozesses durch die Abteilung RU aufgenommen, geprüft und nach bautechnischer Dringlichkeit beurteilt. Die Abteilungen erhalten eine Rückmeldung, welche Wünsche berücksichtigt werden konnten und welche nicht. Es besteht für die Abteilungen die Möglichkeit, in der Budgetberatung Einzelanträge dem Gemeinderat zu unterbreiten.

Der Entscheid, welche Mittel dem Einwohnerrat beantragt werden, liegt beim Gemeinderat.

Gemäss Beschluss des Gemeinderates soll jeweils 1 % des Gebäudeversicherungswertes im Budget für die Substanzerhaltung der Immobilien eingestellt werden. Der Gebäudeversicherungswert beträgt gemäss Rechnung 2005 rund CHF 190 Mio. (vgl. Rechnung 2005 S. 26 - 29). Der Gebäudeversicherungswert der Bauten, die der Gemeinderat langfristig behalten will, beträgt derzeit rund CHF 176 Mio. Die untenstehende Abbildung zeigt die in den letzten Jahren für den Gebäudeunterhalt getätigten Aufwände<sup>10</sup>. Es ist festzuhalten, dass der Bestand an Liegenschaften im betrachteten Zeitraum zugenommen hat<sup>11</sup>. Da die Gebäudeversicherungswerte erst seit 2003 in der Rechnung aufgelistet werden, ist eine Gegenüberstellung des getätigten Aufwandes mit dem 1 %-Gebäudeversicherungswert nicht möglich.

<sup>10</sup> 2006 und 2007 wurden die Budget- resp. die Finanzplanwerte eingesetzt.

<sup>11</sup> 1996 wurden mehrere Liegenschaften für die Unterbringung zugewiesener, asylsuchender Personen erworben. Diese befanden sich teilweise in schlechtem baulichem Zustand.

### Aufwand Gebäudeunterhalt 1999-2007

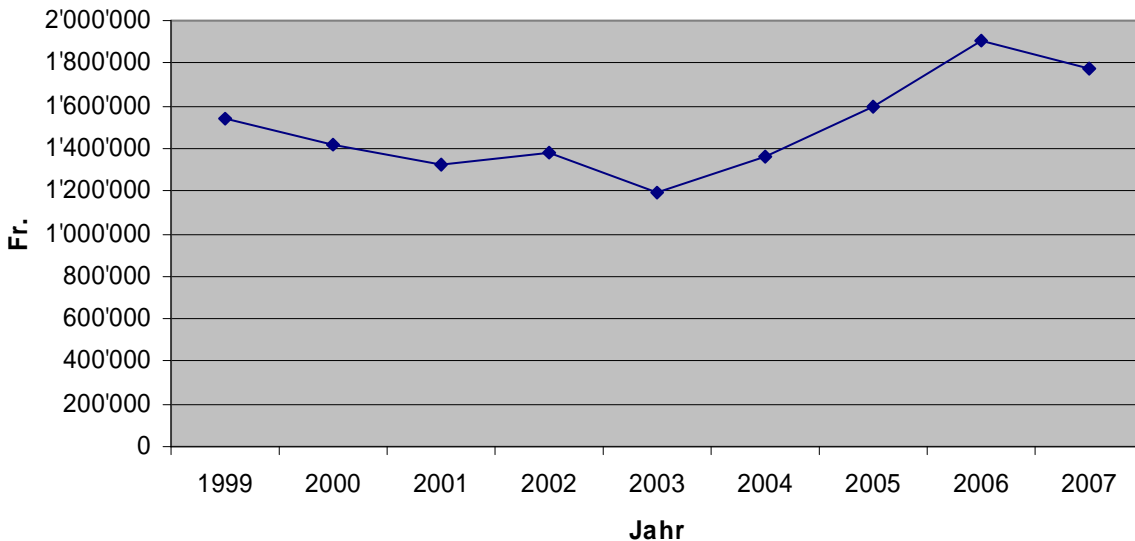


Abbildung 3: Aufwand Gebäudeunterhalt 1999 - 2007

Der Finanzbedarf für Unterhaltsarbeiten variiert in Abhängigkeit vom Alter der Liegenschaften beachtlich. Gemäss den Ausführungen der Verwaltung wird für Neubauten von einem Bedarf von 0.5 % des Gebäudeversicherungswerts ausgegangen, für Altbauten von 2 %. Das vom Gemeinderat eingesetzte Prozent des Gebäudeversicherungswerts ist deshalb das Resultat einer Mischrechnung.

Vor der Budgetierung von Produkten wurde jede Liegenschaft einzeln budgetiert (pro Liegenschaftskonto) und für den Gebäudeunterhalt stand der budgetierte Betrag zur Verfügung. Neu können Budgetverschiebungen innerhalb eines Produktbudgets durchgeführt werden (z.B. Produkt Liegenschaften im FV). Infolge der Einführung von WOV konnte hier ein finanzieller Spielraum geschaffen werden. So steht es nun in der Kompetenz der Verwaltung, im Rahmen des für den Unterhalt bewilligten Kredits zu entscheiden, welche Massnahmen vordringlich ausgeführt und welche noch zurückgestellt werden. Die starren Vorgaben auf Stufe Einzelkonto liessen diese Flexibilität nicht zu.

#### Planung von Bauunterhaltmassnahmen

Die Planung von Unterhaltmassnahmen wird auf der Basis der Gebäudezustandsberichte auf Stufe Einzelkonto vorgenommen (für jede Liegenschaft wird ein Konto in der Verwaltungsrechnung geführt). Die Kosten werden durch das Einholen von Offerten oder durch das Einsetzen von Erfahrungswerten ermittelt.

Dieses Vorgehen gilt grundsätzlich auch für die Schulbauten. Die Lehrerschaft wird jedoch jeweils zusätzlich im Frühjahr aufgefordert, den gemäss ihrer Einschätzung notwendigen Finanzbedarf für Unterhaltmassnahmen bei der Abteilung SBK zu melden. Diese Eingaben werden vom Primar- oder Sekundarschulrat beraten.

Die Liegenschaften im VV sind in die Produktgruppen eingebunden. Neben dem LZ 3 sind mindestens die Produktgruppenverantwortlichen, bei der Schule aber auch die Behörden, massgeblich in die Planung der Unterhaltmassnahmen involviert. Bei den Liegenschaften im FV ist vorab das LZ 3 verantwortlich (u.a. zuständig für die Priorisierung der Massnahmen).

## **Öffentliche Beschaffung, Bauausschreibungen**

Die Vorschriften über die Vergabe von öffentlichen Aufträgen sind im kantonalen Beschaffungsgesetz sowie der dazugehörigen Verordnung enthalten. Alle Bauarbeiten, die die vorgeschriebenen Schwellenwerte gemäss dem Beschaffungsgesetz überschreiten, werden öffentlich ausgeschrieben.

Im freihändigen Verfahren werden Offerten insbesondere dahingehend geprüft, ob sie den marktüblichen Baukosten entsprechen.

Bei Investitionsprojekten und Neubauten wird in der Regel mit den Bauarbeiten erst begonnen, wenn ein definitiver Kostenvoranschlag vorliegt, damit der Kostenrahmen eingehalten werden kann (plus minus 10 %). Wenn Mehrkosten bekannt werden, wird das Projekt so weit optimiert, dass die bewilligten Kredite nicht überschritten werden. Die beauftragten Architekten und Planer informieren die Abteilung RU im Rahmen des Controllings laufend über die Kostenentwicklung und die Abteilung RU leitet wo nötig Massnahmen ein<sup>12</sup>.

Grössere Sanierungsarbeiten (Instandstellungen) werden mit Investitionskrediten dem Einwohnerrat unterbreitet (ab CHF 100'000.-). Vgl. dazu § 17 der Verordnung über den Finanzhaushalt und das Rechnungswesen der Gemeinden (SR 180.10). Die Bauabrechnungen für Investitionskredite werden dem Einwohnerrat zur Genehmigung unterbreitet.

## **Projektcontrolling (Baukostenkontrolle)**

Grundsätzlich ist das Projekt- und Kostencontrolling bei Neubauten immer Bestandteil des extern vergebenen Auftrags an ein Architektur- / Planungsbüro. Das LZ 3 überprüft die periodischen Kostenkontrollen und nimmt an den Bausitzungen teil. Damit kann das LZ 3 reagieren, falls die Kosten aus dem Ruder zu laufen drohen.

Bei Bauprojekten, für die ein Wettbewerb ausgeschrieben wird, erfolgt vor dem Juryentscheid eine externe Kostenprüfung durch eine unabhängige externe Firma. Dies ist in Anbetracht der grossen Bausummen und zur Überprüfung der Wirtschaftlichkeit der eingegangenen Eingaben sicher sinnvoll.

Bei Instandhaltungsarbeiten, die mit dem laufenden Budget bewilligt werden, erfolgt die Bauleitung sowie die Kostenkontrolle direkt durch den zuständigen Sachbearbeitenden des Leistungszentrums 3. Die Qualität der ausgeführten Arbeiten wird durch die beauftragte Unternehmung und/oder direkt durch das LZ 3 kontrolliert und abgenommen.

## **Unterhaltsstandards und Sicherheit der Liegenschaften**

Neben den finanziellen Standards gelten auch fachliche (durch die Gemeinde selbst definierte) Standards für den Gebäudeunterhalt. Folgende Punkte sind erwähnenswert:

- Die Liegenschaften der Gemeinde dürfen keine Gefahrenpotenziale aufweisen.
- Liegenschaften, deren Verbleib im FV fraglich ist, werden nur noch minimal unterhalten. Die Sicherheit der Bewohnenden muss auf jeden Fall gewährleistet sein. Bei allfälligen Unfällen, die auf einen mangelnden Gebäudezustand zurückzuführen sind, haftet die Eigentümerin.
- Besteht die Zielsetzung in der Werterhaltung einer Baute, dann wird mindestens die Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster) in gutem Zustand erhalten sowie die technische Infrastruktur (Heizung, Sanitärinstallationen) muss funktionsfähig sein.

Gemäss Auskunft der Verwaltung will der Gemeinderat zusammen mit dem Bericht über das Thema Liegenschaften im FV auch die Standards konkretisieren. Darin soll auch neues Wissen über die Lebensdauer und den Investitionsbedarf für Immobilien aufgearbeitet werden.

Die Liegenschaften der Gemeinde Binningen müssen – wie alle übrigen Bauten auch – den bau- und feuerpolizeilichen Anforderungen genügen. Bei Neubauten werden diese im Laufe des Baubewilligungsverfahrens durch den Kanton konkretisiert und deren Einhaltung während des Baus laufend kontrolliert. Die Bauten werden nur dann von der Baubewilligungsbehörde abgenommen, wenn sämtliche Vorschriften eingehalten sind.

---

<sup>12</sup> So wurden z.B. beim Neubau des Meiriacker-Schulhauses Projektanpassungen noch in der Realisationsphase durchgeführt (einfachere Fassadenkonstruktionen).

Bestehende Bauten werden periodisch hinsichtlich der Sicherheitsaspekte überprüft. So sind beispielsweise die Fluchtwege in den Schulen kürzlich überprüft, beschriftet und markiert worden. Weiter verlangt die Gebäudeversicherung, dass periodisch Kontrollen (die sog. Feuer-schau) durchgeführt werden, um die Sicherheit der Bauten zu gewährleisten.

### **3.2 Gebäudeunterhalt Gebäudezustandsberichte**

Das Leistungszentrum 3 führt für das Management der insgesamt 90 Liegenschaften (Finanz<sup>13</sup>- und VV) eine Datenbank. Diese dient zur Dokumentation des Ist-Zustandes der Liegenschaften sowie als Planungstool. Neben allgemeinen Gebäudedaten (Parzellen-Nr. Baujahr, Lokalität usw.) sind pro Liegenschaft die Unterhaltsdaten (z.B. Anschluss an WBA 1999, Installation Dusche 2000 usw.) und Servicedaten (z.B. welche Unternehmung wird jeweils für den Unterhalt der Heizungen, der Storen / Fenster usw. beigezogen) enthalten. Im eigentlichen Zustandsbericht sind strukturiert nach Bauteil (z.B. Fassade, Gebäudehülle, Treppenhaus usw.) die eigentlichen Zustandsdaten (gut, mittel, schlecht) verfügbar. Die Objektblätter schliessen mit einer Gesamtbeurteilung der jeweiligen Liegenschaft zu Händen des Gemeinderates sowie einer groben Kostenschätzung des notwendigen Unterhalts (Investitionsbedarf für die nächsten 5 Jahre sowie laufender Unterhalt) ab. Die Gebäudezustandsberichte werden jährlich aktualisiert. Die Gesamtbeurteilung (Aufsummierung der Gebäudeteile mit den Klassierungen gut, mittel schlecht) ist schwierig interpretierbar und täuscht teilweise eine Scheingenauigkeit vor. So können zwei Liegenschaften mit identischer Gesamtbeurteilung unterschiedliche Anteile an sich in schlechtem Zustand befindliche Bauteile aufweisen.

Gemäss Auskunft der Verwaltung werden die Gebäudedaten aktuell in eine neue Datenbanklösung ("Gamma") eingegeben. Dies bedingt das Zusammentragen der relevanten Informationen aus verschiedenen Quellen. Die den Mitgliedern der Subkommission abgegeben Unterlagen zu den beiden Liegenschaften Münsterplatz 5 und 6 sowie den Schulanlagen Spiegelfeld haben deshalb illustrativen Charakter. Eine inhaltliche Bereinigung (insbesondere der Gesamtbeurteilung) steht noch an.

Die Ansprache des Gebäudezustandes wird durch die jeweils zuständigen Mitarbeitenden des Leistungszentrums 3 vorgenommen und stellt eine baufachtechnische Aufgabe dar.

Neben dem Gebäudeunterhalt sind in den Liegenschaften periodisch sog. Instandstellungen auszuführen. Dabei handelt es sich i.d.R. um grössere Vorhaben wie z.B. das Auswechseln von Fenstern, das Sanieren von Fassaden usw. Die dafür notwendigen finanziellen Mittel würden in den meisten Fällen den Rahmen der zur Verfügung gestellten Mittel für den Gebäudeunterhalt sprengen und werden deshalb separat budgetiert und vom Einwohnerrat bewilligt (ab CHF 100'000.-). Kommt es in Wohnungen zu unerwarteten Ereignissen (z.B. Bruch einer Wasserleitung oder ähnliches), so sind diese Schäden meistens über Versicherungen gedeckt und benötigen entsprechend keine für den Gebäudeunterhalt eingestellten Mittel.

Werden in grösserem Umfang Unterhaltsarbeiten resp. Instandstellungen ausgeführt, so hat dies eine Anpassung der Mietzinse zur Folge. Anpassungen des Mietzinses werden aufgrund der Hypothekarzinsentwicklung von der Abteilung FS vorgenommen. Die Abteilung RU passt den Mietzins nach wertvermehrenden Investitionen gemäss dem Mietrecht an. Mietzinsanpassungen werden jeweils mit dem Rechtsdienst abgeklärt. Reine Unterhaltsmassnahmen und kleine Reparaturen führen zu keiner Mietzinsanpassung. Die Festlegung der Mietzinse erfolgt auf Antrag des LZ 3 durch den Gemeinderat.

Für die Ausführung der Instandhaltungs- und Instandstellungsarbeiten (z.B. Streichen der Wohnungen) wird das in Binningen ansässige Gewerbe berücksichtigt. Es wird darauf geachtet, dass z.B. die fünf in Binningen tätigen Malergeschäfte abwechselnd zum Zuge kommen. Für grössere Arbeiten werden bei verschiedenen Anbietern Offerten eingeholt.

---

<sup>13</sup> 36 Liegenschaften befinden sich im FV. Z.T. handelt es sich aber auch um Kindergärten, in denen noch eine Wohnung vorhanden ist.



## 4. Die Liegenschaften der Gemeinde Binningen

Die Gemeinde führt aktuell 90 Liegenschaften (Stand April 2005) in der Gebäudedatenbank. Drei davon sind zugemietet. Gemäss Auskunft des Gemeinderates handelt es sich um Kindergärten. Das Zumieten von Kindergärten stellt eine flexible Lösung dar: Ist der Bedarf für das Betreiben eines Kindergartens in einem Quartier nicht mehr gegeben, so kann der Mietvertrag gekündigt und der Standort aufgehoben werden. In den gemieteten Kindergärten wurde der Innenausbau - abgestimmt auf die speziellen Bedürfnisse einer solchen Nutzung - durch die Gemeinde finanziert.

Unabhängig von der Zuweisung der Liegenschaften zum Verwaltungs- oder FV präsentiert sich folgendes Bild:

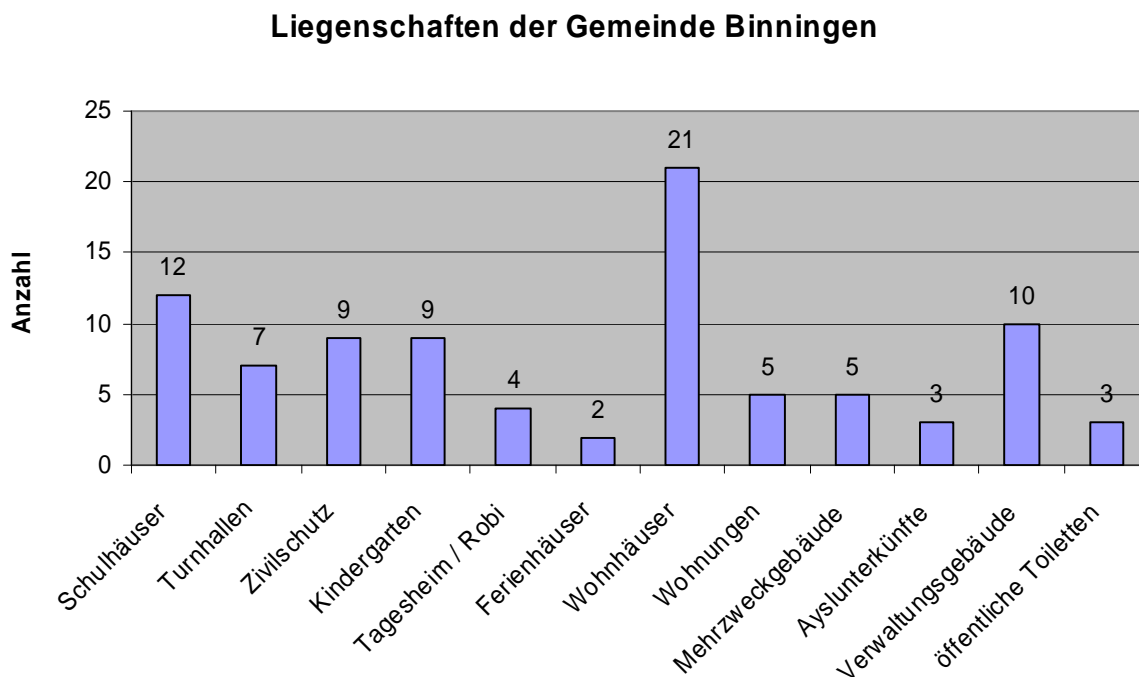


Abbildung 4: Übersicht über die Liegenschaften der Gemeinde Binningen

Gemäss den Gebäudezustandsberichten sind 9 der 21 Wohnhäuser in einem schlechten Zustand. 4 der 5 Wohnungen sind Abwartwohnungen.

Bei einer Auswertung des durch das LZ 3 erstellten Finanzbedarfs für die laufende jährliche Instandhaltung und Instandstellung (Auswertung der Gebäudezustandsberichte) zeigt sich für die Jahre 2007 bis 2011 aus Sicht der Verwaltung das folgende Bild:

- Für die laufende Instandhaltung werden jährlich CHF 1.097 Mio. eingesetzt.
- Die jährliche Instandstellung beläuft sich auf CHF 1.161 Mio.

Entsprechend steht ein auf der Basis der Gebäudezustandsberichte hergeleiteter geschätzter Finanzbedarf von jährlich CHF 2.258 Mio. einer gemäss dem Vorschlag des Gemeinderates zur Verfügung gestellten Summe von CHF 1.76 Mio. zur Verfügung. Die Abteilung RU geht davon aus, dass, sofern die zukünftig zur Verfügung stehenden Mittel 1 % des Gebäudeversicherungswerts betragen, die kurz- und mittelfristige Substanzerhaltung der Liegenschaften sichergestellt werden kann. Für die mittel- und langfristige Werterhaltung der Liegenschaften ist die Planung erst in Vorbereitung und kann nach Vorliegen des Berichts über Liegenschaften im FV in die Wege geleitet werden.

## 5. Schlussfolgerungen / Empfehlungen

Der Subkommission wurde bei der Bearbeitung des Prüftemas Einblick in die betrieblichen Belange der Abteilung Raumplanung und Umwelt gewährt. Bei der Abgabe von Empfehlungen legt sich die Subkommission eine gewisse Zurückhaltung auf, da ihr bewusst ist, dass es sich eigentlich um den Steuerungsbereich des Gemeinderates handelt.

- Die Beurteilung des Themas "Gebäudeunterhalt" hängt massgeblich von dem durch den Gemeinderat in Aussicht gestellten Bericht zu den Liegenschaften im FV ab. Dem Gemeinderat wird empfohlen, diesen Bericht so rasch wie möglich vorzulegen. Im Bericht sollen neben dem "Hauptthema" (welche Liegenschaften des FV sollen im Eigentum der Gemeinde verbleiben, für welche wird eine Veräusserung angestrebt?) auch generelle Grundsätze zur Liegenschaftspolitik sowie zum Gebäudeunterhalt festgehalten werden. Die Formulierung solch übergeordneter Zielsetzungen kann zu einer Versachlichung der Diskussion – auch über die notwendigen finanziellen Mittel – beitragen.
- Es wird empfohlen, eine externe Verwaltung der Liegenschaften im FV nochmals zu prüfen, wenn der vom Gemeinderat angekündete Bericht (siehe ersten Punkt) vorliegt.
- Das Leistungszentrum 3 weist gemäss Einschätzung der Subkommission eine zweckmässige Organisation auf. Dies entbindet das LZ 3 selbstverständlich nicht davon, die Strukturen, Prozess usw. laufend sich möglicherweise verändernden Umweltbedingungen anzupassen. Die formellen Voraussetzungen für ein zielorientiertes Arbeiten sind gegeben. Ziele, Aufgaben, Kompetenzen usw. sind definiert und festgelegt worden.
- Die Mitarbeitenden des LZ 3 hinterlassen einen kompetenten Eindruck. Über die informelle Organisation ("Kultur") des LZ 3 kann aufgrund der wenigen Kontakte keine Aussage gemacht werden.
- Das Denken in "alten Strukturen" ist noch verbreitet. So wird oft von den Abteilungen gesprochen. Auch das zur Verfügung gestellte Organigramm stellt noch die klassische hierarchische Gliederung der Verwaltung dar. Es wird empfohlen, auch in der verwaltungsinternen Kommunikation vermehrt die WOV-Terminologie zu verwenden.
- Die Datenbank zur Verwaltung der gemeindeigenen Liegenschaften ist ein geeignetes Instrument (insbesondere zur Schaffung von Transparenz). Der dem Einwohnerrat beantragte Finanzbedarf für den Gebäudeunterhalt kann legitimiert werden. Die beantragten finanziellen Mittel stützen sich auf eine baufachtechnische Beurteilung durch die Mitarbeitenden des LZ 3 ab.

Für die Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission:

Dr. Markus Metz

12.2.2007