

Reg. Nr. 3.4.2.

Nr. 14-18.113.01

## **Rahmenkredit für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen der Liegenschaften der Primarstufe in den Jahren 2017 bis 2018**

---

### **Kurzfassung:**

Mit dieser Vorlage beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat, für die baulichen Massnahmen in den Schulhäusern und Kindergärten (für den ordentlichen und ausserordentlichen Unterhalt der Liegenschaften) einen Rahmenkredit in der Höhe von CHF 2'652'000 zulasten der Spezialfinanzierung des baulichen Unterhalts von Schulliegenschaften für die Rechnungen 2017 bis 2018 zu bewilligen.

Über die Verwendung der Mittel aus dem Rahmenkredit wird der Gemeinderat dem Einwohnerrat jährlich im Rahmen der Jahresrechnung berichten.

Nicht Bestandteil des Rahmenkredits sind bauliche Massnahmen (Neu-/Erweiterungsbauten), die aufgrund von Standardvorgaben im Bereich der Primarstufe umgesetzt werden müssen, sowie allfällige Erweiterungsbauten, die sich aufgrund der Schulraumplanung ergeben.

Politikbereich: Finanzen und Steuern

Auskünfte erteilen: Christoph Bürgenmeier, Gemeinderat  
Tel.: 079 311 59 20

Reto Hammer, Abteilungsleiter Finanzen  
Tel.: 061 646 82 27

Dezember 2016



## **1. Ausgangslage**

Gemäss Ratschlag „Neukalibrierung des innerkantonalen Finanz- und Lastenausgleichs und Übertragung der Primarschulliegenschaften an die Gemeinden“ des Regierungsrates des Kantons Basel-Stadt vom 24. Februar 2016 haben der Regierungsrat und die beiden Gemeinden Bettingen und Riehen gemeinsam den innerkantonalen Finanz- und Lastenausgleich neu kalibriert. Mit Beschluss vom 25. Mai 2016 hat der Einwohnerrat Riehen den Gemeinderat ermächtigt, die in Riehen gelegenen Primarschulliegenschaften käuflich zu erwerben und eine Ordnung zur Spezialfinanzierung des baulichen Unterhalts von Schulliegenschaften erlassen.

## **2. Ordnung zur Spezialfinanzierung des baulichen Unterhalts von Schulliegenschaften**

Die Planung und Ausführung des ordentlichen und ausserordentlichen Unterhalts obliegt nun der Gemeinde selber. Um die Bewirtschaftung der Schulliegenschaften (Primarstufe) sowie um deren nachhaltige Finanzierung sicherzustellen, hat der Einwohnerrat das Instrument einer Spezialfinanzierung gemäss § 21 der Finanzhaushaltsordnung gewählt. Für den baulichen Unterhalt von Schulliegenschaften (Primarstufe und Kindergarten) wurde ein zweckgebundener Fonds gebildet, welchem jährlich 2,5 % des Gebäudeversicherungswerts der Schulliegenschaften zugewiesen wird. Dies entspricht rund 3,15 Mio. Franken. Aus dem Fonds wird der Unterhalt der Schulliegenschaften finanziert. Der Einwohnerrat legt jeweils mittels mehrjährigen Rahmenkrediten die maximale Höhe der verfügbaren Mittel aus dem Fonds fest. Der Gemeinderat beschliesst innerhalb des Rahmenkredits über die Entnahmen für die konkreten Einzelvorhaben.

Der Fonds wird in der laufenden Rechnung ausgewiesen und der Gemeinderat legt mit der Jahresrechnung Rechenschaft ab über Stand und Verwendung der Fondskapitalien.

## **3. Leistungsvereinbarung mit dem Hochbauamt Basel-Stadt**

Im Rahmen der FILA2-Verhandlungen wurde festgehalten, dass die Hauswartung und der Gebäudeunterhalt erst ab 1. Januar 2019 von den Gemeinden in eigener Regie geführt werden. Damit erhalten die Gemeinden ausreichend Vorbereitungszeit für die Übernahme der neuen Aufgaben. Für den ordentlichen Unterhalt und die Abwicklung des ausserordentlichen Unterhalts wurde mit dem Hochbauamt Basel-Stadt eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen. Dabei wird unterschieden zwischen Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen.

### Ordentlicher Unterhalt (Instandhaltung)

Der ordentliche Unterhalt beinhaltet die 'Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen' (SIA 469). Es handelt sich um Reparaturmassnahmen an Bauteilen oder den Ersatz einzelner Geräte oder Installationen. In der Regel übersteigen diese Massnahmen im Einzelfall den Betrag von CHF 50'000 nicht. Ordentlicher Unterhalt ist eine Aufwandposition und wird laufend ausgeführt.



Seite 3 Beispiele:

- Reparaturen an Beton- und Mauerwerk, Stahlkonstruktionen, Holzbau- und Zimmerarbeiten etc.
- Reparaturen an Dacheindeckung, Flachdächern, Blechwerk etc.
- Reparaturen und Malerarbeiten, Reparaturen und Einzellersatz von Rollläden, Sonnenschutz, Kittfugen etc.
- Reparaturen und Einzellersatz von Fenstern, Toren, äusseren Tür- und Glasabschlüssen etc.
- Reparaturen und Einzellersatz, sowie Wartungsverträge von Apparaten und Installationen an Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage, Elektroanlagen.

#### Ausserordentlicher Unterhalt (Instandsetzung)

Der ausserordentliche Unterhalt beinhaltet die zyklischen Aufwendungen für 'Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine bestimmte Dauer' (SIA 469). Es ist die Erneuerung eines umfassenden Bauteils des Gebäudes, so dass wieder ein neuer Lebenszyklus entsteht. Ausserordentlicher Unterhalt kompensiert die Altersentwertung und wird erst gegen Ende der Lebensdauer eines Bauteils vorgenommen. Sie können teilweise einen wertvermehrenden Anteil aufweisen und eine Mietzinsanpassung bewirken, wenn sie umfassend sind oder einen erhöhten Qualitätsstandard ergeben. Ausserordentlicher Unterhalt hat meistens Projektcharakter und wird als Einzelmassnahme budgetiert.

Beispiele:

- Altersbedingter Ersatz von Beton- und Mauerwerk, Stahlkonstruktionen, Holzbau- und Zimmerarbeiten etc.
- Gesamtheitliche Erneuerung und umfassende Renovation (z. B. gebäude- oder geschossweise) von Ausbauten, Boden-, Wand- und Deckenbelägen, Schalter, Kücheneinbauten inkl. fest eingebaute Geräte, Türen etc.
- Erneuerung von Dacheindeckung, Unterdächern, Flachdächern, gesamtes Blechwerk etc.
- Umfassende Fassadenrenovationen oder Fassadenisolation, Gesamtersatz von Rollläden und Sonnenschutz
- Ersatz der Fenster, von Toren, äusseren Tür- und Glasabschlüssen etc.
- Gesamtheitliche Erneuerung von Elektro-, Sanitär-, Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage (Kessel, Verteilzentralen, Leitungen etc.).

## **4. Unterhaltsplanung**

### 4.1 Schulhäuser

Burgstrasse, Erlensträsschen, Hebel, Hinter Gärten, Steingruben und Wasserstelzen

#### Ordentlicher Unterhalt Bau & Technik:

Ordentlicher Unterhalt, Einzel-Massnahmen < CHF 50'000, dieser beinhaltet kleinere



Unterhaltsarbeiten sowie den Spontanunterhalt. Die Ermittlung der Höhe des ordentlichen Unterhalts beruht auf den Erfahrungswerten des Hochbauamts der vergangenen Jahre und bildet auch die Grundlage der Leistungsvereinbarung.

Jahresbudget Unterhaltspauschale: CHF 700'000 exkl. MwSt.  
Pauschalhonorar für den ordentlichen Unterhalt: CHF 66'000 exkl. MwSt.

**Ordentlicher Unterhalt Bau & Technik für 2 Jahre: CHF 1'532'000 exkl. MwSt.**

#### Leistungen Hochbauamt Basel-Stadt

- Planung und Umsetzung der vorgesehenen baulichen Unterhaltsmassnahmen zu Lasten der bereitgestellten Unterhaltspauschale. Einholen von Offerten, Prüfung der Angebote,
- Auftragsvergabe, Bauleitung der Arbeiten, einschliesslich Qualitätskontrolle und Rechnungsprüfung,
- Evaluation und Abschluss von Wartungsverträgen für den wiederkehrenden Wartungs- und Serviceaufwand durch Fremdfirmen mit den Herstellerfirmen für die gebäudetechnischen Anlagen Heizung, Lüftung, Klima und Badtechnik. Koordination der Ausführungen, Kontrolle der Leistungen und der Qualität sowie Rechnungsprüfung,
- Betreiben eines gebäudetechnischen Pikettdienstes 7/24,
- Veranlassung der Umsetzung von dringlichen Sofortmassnahmen bei Havarien oder bei Gefahr im Verzug. Einleiten von notwendigen Schritten zur Wiederherstellung der Betriebsfähigkeit.

#### Ausserordentlicher Unterhalt Bau & Technik (Beilage 1)

Ausserordentlicher Unterhalt, Einzel-Massnahmen > CHF 50'000. Dieser beinhaltet planbare Unterhaltsmassnahmen. Die Vorschläge zum ausserordentlichen Unterhalt werden seitens des Hochbauamts mit Hilfe der EDV-Lösung „Stratos“ ermittelt. Dabei handelt es sich um grobe Anhaltspunkte betreffend Zeitpunkt und Kosten, welche jeweils individuell beurteilt werden. Aus diesem Grund wird die Höhe des ausserordentlichen Unterhalts auf die gesamte Planperiode erhoben.

Ausserordentlicher Unterhalt 2 Jahre: CHF 820'000 exkl. MwSt.  
Pauschalhonorar für den ausserordentlichen Unterhalt: CHF 80'000 exkl. MwSt.

**Ausserordentlicher Unterhalt für 2 Jahre: CHF 900'000 exkl. MwSt.**

#### Leistungen Hochbauamt Basel-Stadt

- Vorschläge zu Instandsetzungsmassnahmen unter Berücksichtigung der Dringlichkeiten aus baulicher und gebäudetechnischer Sicht,



Seite 5

- Auf Anfrage können Massnahmen des ausserordentlichen Unterhalts, sofern ausreichend Ressourcen zu Verfügung stehen, durch das Gebäudemanagement Bau und Technik bearbeitet werden,
- Die Basis bildet jeweils eine Grobkostenermittlung, welche dem verantwortlichen Vertreter der Gemeinde Riehen zur Genehmigung vorgelegt wird. Der hierfür notwendige Aufwand wird im Stundentarif zu CHF 125 exkl. MwSt. separat verrechnet.

#### 4.2 Kindergärten

Paradiesstrasse, Schmiedgasse, Wendelinsgasse, Steingrubenweg, Niederholzstrasse, Siegwaldweg, Wasserstelzen, Langenlängenweg

#### Ausserordentlicher Unterhalt Bau & Technik

Für die nächsten zwei Jahre ist kein ausserordentlicher Unterhalt geplant.

#### Ordentlicher Unterhalt Bau & Technik:

Ordentlicher Unterhalt, Einzel-Massnahmen < CHF 50'000, dieser beinhaltet kleinere Unterhaltsarbeiten sowie den Spontanunterhalt. Die Ermittlung der Höhe des ordentlichen Unterhalts beruht auf den Erfahrungswerten der vergangenen Jahre.

Jahresbudget Unterhaltspauschale: CHF 100'000 exkl. MwSt.  
Pauschalhonorar für den ordentlichen Unterhalt: CHF 10'000 exkl. MwSt.

**Ordentlicher Unterhalt für 2 Jahre: CHF 220'000 exkl. MwSt.**

### 5. Rahmenkredit für die Jahre 2017 - 2018

#### 5.1 Schulhäuser

Ordentlicher Unterhalt Bau & Technik für 2 Jahre: CHF 1'532'000 exkl. MwSt.  
Ausserordentlicher Unterhalt für 2 Jahre: CHF 900'000 exkl. MwSt.

#### 5.2 Kindergärten

Ordentlicher Unterhalt für 2 Jahre: CHF 220'000 exkl. MwSt.  
Ausserordentlicher Unterhalt für 2 Jahre: CHF -

**Total CHF 2'652'000 exkl. MwSt.**



Seite 6

## 6. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, für den ordentlichen und ausserordentlichen Unterhalt der Schulliegenschaften der Primarstufe in den Jahren 2017 bis 2018 einen Rahmenkredit von CHF 2'652'000 zulasten der „Spezialfinanzierung des baulichen Unterhalts von Schulliegenschaften“ zu bewilligen.

Riehen, 20. Dezember 2016

Gemeinderat Riehen  
Der Präsident:



Hansjörg Wilde

Der Generalsekretär:



Urs Denzler

Beigefügt: Beschlussesentwurf

Beilage: Unterhaltsplanung Schulliegenschaften über 5 Jahre



Seite 7

## **Beschluss des Einwohnerrats betreffend Rahmenkredit für den ordentlichen und ausserordentlichen Unterhalt der Liegenschaften der Primarstufe in den Jahren 2017 – 2018**

---

„Der Einwohnerrat genehmigt auf Antrag des Gemeinderats für den ordentlichen und ausserordentlichen Unterhalt der Schulliegenschaften der Primarstufe in den Jahren 2017 bis 2018 einen Rahmenkredit von CHF 2'652'000 zulasten der „Spezialfinanzierung des baulichen Unterhalts von Schulliegenschaften“.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Ratssekretär:

Christian Griss

Urs Denzler

(Ablauf Referendumsfrist)

# Unterhaltsplanung Schulliegenschaften über 5 Jahre

## Planung a.o Unterhalt Bau und Technik Schulhäuser Primarstufe exkl. MWST

Schulhaus	Gewerke	Massnahme und Beschreibung	approx. Kosten	Terminplanung
Burgstrasse	Aussenhülle	Dach, Fenster, Fassade	Fr. 400'000.00	2020 / 2021
<b>Erlensträsschen</b>	<b>Heizung + Gebäudeautomation</b>	<b>Heizungssanierung, Verteilung, WW und MSR</b>	<b>Fr. 180'000.00</b>	<b>2017 / 2018</b>
	Tiefbau	Feuchtigkeitssanierung UG / Werkräume	Fr. 80'000.00	2020 / 2021
	Aussentüren	Sanierung Windfangtüren	Fr. 50'000.00	2019 / 2020
	Dach	Installation Securanten	Fr. 80'000.00	2019 / 2020
	Alarmierung	Installation interne Alarmierungsanlage	Fr. 80'000.00	2019 / 2020
<b>Rektorat Erlen.</b>	<b>Fenster</b>	<b>Fenstersanierung</b>	<b>Fr. 50'000.00</b>	<b>2018 / 2019</b>
<b>Hebel</b>	<b>Gebäudeautomation</b>	<b>Ersatz Sauter-Steuerung</b>	<b>Fr. 60'000.00</b>	<b>2017 / 2018</b>
	Aussenhülle (ALTBAU)	Dach, Fenster, Fassade	Fr. 600'000.00	2019 / 2020
<b>Dreifachturnhalle Niederholz</b>	<b>Aussenhülle</b>	<b>Dach, Fenster, Fassade</b>	<b>Fr. 1'500'000.00</b>	<b>2020 / 2021</b>
	Alarmierung	Installation interne Alarmierungsanlage	Fr. 150'000.00	2019 / 2020
<b>Hinter Gärten</b>	<b>Heizung</b>	<b>Heizungssanierung mit Solar für WW</b>	<b>Fr. 150'000.00</b>	<b>2020 / 2021</b>
	Alarmierung	Installation interne Alarmierungsanlage	Fr. 80'000.00	2019 / 2020
	Dach	Installation Securanten	Fr. 80'000.00	2019 / 2020
<b>Steingruben</b>	<b>Heizung</b>	<b>Heizungssanierung</b>	<b>Fr. 50'000.00</b>	<b>2017 / 2018</b>
<b>Wasserstelzen</b>	<b>Heizung + Gebäudeautomation</b>	<b>Heizungssanierung, Unterstationen und MSR</b>	<b>Fr. 200'000.00</b>	<b>2017 / 2018</b>
	Lüftung	Ersatz Lüftung Schwimmhalle	Fr. 280'000.00	2017 / 2018
	Fenster	Fenstersanierung	Fr. 2'700'000.00	2019 / 2020
	Dach	Dachsanierung inkl. Securanten	Fr. 1'500'000.00	2020 / 2021
		<b>Total</b>	<b>Fr. 8'270'000.00</b>	

## Planung ord. Unterhalt Bau und Technik exkl. MWST

<b>Schulliegenschaften</b>	ord. Unterhalt Bau & Technik	diverses	Fr. 700'000.00	jährlich
		Pauschalhonorar ordentlicher Unterhalt	Fr. 66'000.00	jährlich
<b>Kindergärten</b>	ord. Unterhalt Bau & Technik	diverses	Fr. 100'000.00	jährlich
		Pauschalhonorar ordentlicher Unterhalt	Fr. 10'000.00	jährlich
			<b>Fr. 876'000.00</b>	

	ord. Unterhalt Bau & Technik	a.o Unterhalt Schulhäuser	
<b>Rahmenkredit für 2017-2018</b>	Fr. 1'752'000.00	Fr. 900'000.00	<b>2017 / 2018</b>
<b>Fr. 2'652'000.00</b>			
	Fr. 1'752'000.00	Fr. 3'820'000.00	<b>2019 / 2020</b>
	Fr. 876'000.00	Fr. 3'630'000.00	<b>2020 / 2021</b>
	<b>Fr. 4'380'000.00</b>	<b>Fr. 8'350'000.00</b>	<b>5 Jahre</b>
	<b>Finanzierungsbedarf 5 Jahre ord./a.o Unterhalt</b>	<b>Fr. 12'730'000.00</b>	
	Speisung ISR/Jahr	Fr. 3'150'000.00	
	<b>Speisung ISR über 5 Jahre</b>	<b>Fr. 15'750'000.00</b>	
	<b>Bestand ISR nach 5 Jahren</b>	<b>Fr. 3'020'000.00</b>	