

BESCHLUSS

VOM 14. JULI 2016

GESCH.-NR. 2016-1867
BESCHLUSS-NR. 2016-105
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **16** **GEMEINDEORGANISATION**
16.04 **Grosser Gemeinderat**
16.04.24 **Schriftliche Anfrage**

BETRIFFT **Anfrage Andreas Hasler, GLP, und Mitunterzeichnende, betreffend Werterhaltung der städtischen Immobilien;
Beantwortung des Vorstosses - Verabschiedung zu Händen des Grossen Gemeinderates**

VORSTOSS

Gemeinderat Andreas Hasler, GLP, und Mitunterzeichnende, reichen mit Schreiben vom 17. März 2016 nachfolgende Anfrage beim Büro des Grossen Gemeinderates ein (GGR-Geschäft-Nr.083/16):

ANFRAGE WERTERHALTUNG DER STÄDTISCHEN IMMOBILIEN

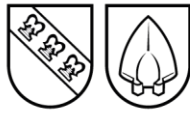
Die Stadt besass schon vor der Eingemeindung von Kyburg über 100 Immobilien mit einem Versicherungswert von ca. 300 Mio. Franken. Gemäss seinem Schwerpunktprogramm will der Stadtrat die Infrastrukturanlagen optimal unterhalten und sie den nachfolgenden Generationen in einem gebrauchstauglichen Zustand überlassen.

Im Voranschlag 2016 budgetiert der Stadtrat für den Unterhalt der Immobilien im Verwaltungs- und im Finanzvermögen einen Sockelbeitrag von 0.7 % des GVZ-Wertes plus besondere Unterhaltsmassnahmen, so dass das Unterhaltsbudget insgesamt auf 1 % des GVZ-Wertes zu liegen kam. Für den Unterhalt der Schulen betrug der Budget-Sockelbeitrag 0.35 %, auch hier kamen besondere Massnahmen dazu. Darüber hinaus leisten auch die einzelnen städtischen Abteilungen einen Gebäudeunterhalt, und in der Investitionsrechnung sind für die Verwaltungsliegenschaften 0.4 Mio. und für die Verwaltungsliegenschaften Schule (exkl. Schulhaus Hagen) 0.8 Mio. Franken budgetiert.

Wie intensiv eine Gemeinde ihre Immobilien unterhält, ist relevant: Zu wenig Unterhalt generiert Schulden für spätere Generationen in Form eines wachsenden Nachholbedarfs und einer übergrossen Wertverminderung, zu viel Unterhalt bewirkt unnötige Ausgaben. Es ist deshalb wichtig, das „richtige“ Mass für den Liegenschaftsunterhalt zu finden. Dafür bieten sich Richtgrössen und Vergleiche mit anderen Gemeinde an.

Daraus ergeben sich folgende Fragen:

1. Wie viele Immobilien besitzt die Stadt nach der Eingemeindung von Kyburg, wie viel sind diese wert und wie gross ist der jährliche Wertverlust?
2. Bestand in den letzten Jahren und besteht heute ein Nachholbedarf, was den Unterhalt und die Sanierung von Immobilien angeht? Wenn heute ein Nachholbedarf besteht: Wie hoch ist er und in welcher Zeit soll er abgebaut werden?
3. Gibt es Richtlinien, wie der Unterhalt von Immobilien budgetiert werden soll? Wenn ja:
 - Wie lauten diese Richtlinien (aufgeschlüsselt nach Art der Immobilie) und auf welcher Basis wurden sie aufgestellt?
 - Wer stellt diese Richtlinien auf, und mit welcher Legitimation?



BESCHLUSS

VOM 14. JULI 2016

GESCH.-NR. 2016-1867

BESCHLUSS-NR. 2016-105

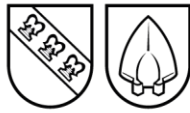
4. Orientiert sich der Stadtrat bei der Budgetierung des Immobilien-Unterhalts an diesen Richtlinien oder wendet er andere Kriterien an? Wenn letzteres der Fall ist: Welche und aus welchem Grund?
5. Wie viel veranschlagen vergleichbare Gemeinden für den Unterhalt ihrer Immobilien (bitte 4-5 Vergleichszahlen)?

URHEBER: Gemeinderat Andreas Hasler, GLP

MITUNTERZEICHNENDE: Gemeinderätin Tanja Bischof, EVP
Gemeinderat Thomas Hildebrand, FDP
Gemeinderat Michael Käppeli, FDP
Gemeinderat Erik Schmausser, GLP
Gemeinderat Hans Zimmermann, GP

EINGANG RATSBÜRO: 30.03.2016

FRIST: 29.06.2016



BESCHLUSS

VOM 14. JULI 2016

GESCH.-NR. 2016-1867
BESCHLUSS-NR. 2016-105

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON ANTWORTET WIE FOLGT:

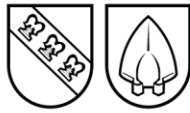
ZUR FRAGE 1:

Wie viele Immobilien besitzt die Stadt nach der Eingemeindung von Kyburg, wie viel sind diese wert und wie gross ist der jährliche Wertverlust?

Die Stadt besitzt nach der Eingemeindung von Kyburg aktuell 144 Immobilienobjekte. Die Versicherungssumme der kantonalen Gebäudeversicherung GVZ beträgt total rund Fr. 289'800'000.-.

Der Bilanzwert liegt bei rund Fr. 55'400'000.-. Die Immobilien wurden bisher gemäss HRM1 mit 10 % degressiv (10 % vom Bilanzwert / Restwert) abgeschrieben. Eine Ausnahme bildet das Alterszentrum Bruggwiesen, welches seit der Sanierung und Erweiterung nach betriebswirtschaftlichen Kriterien linear mit jährlich 3 % abgeschrieben wird. Nach HRM2 und dem neuen Gemeindegesetz wird für Hochbauten grundsätzlich eine lineare Abschreibung von 3 % gelten. Dies entspricht einer theoretischen Nutzungsdauer von 33 Jahren.

Über den effektiven jährlichen Wertverlust der städtischen Immobilien existieren bisher keine Berechnungen. Die Ermittlung kann mit der in Fachkreisen etablierten „Duega-Methode“ erfolgen. Diese basiert auf dem Versicherungswert GVZ und der jeweiligen Lebensdauer der 13 wichtigsten Bauteile. Der so berechnete, theoretisch notwendige werterhaltende Unterhalt (Instandhaltung und Instandsetzung) wird danach mit dem effektiv ausgeführten Unterhalt verglichen. Es ist vorgesehen, in den nächsten Jahren ein strategisches Immobilienmanagement zu entwickeln, um den werterhaltenden Unterhalt systematisch und langjährig zu planen sowie mittels Kennzahlen zu dokumentieren.



BESCHLUSS

VOM 14. JULI 2016

GESCH.-NR. 2016-1867
BESCHLUSS-NR. 2016-105

ZUR FRAGE 2:

Bestand in den letzten Jahren und besteht heute ein Nachholbedarf, was den Unterhalt und die Sanierung von Immobilien angeht? Wenn heute ein Nachholbedarf besteht: Wie hoch ist er und in welcher Zeit soll er abgebaut werden?

VERWALTUNGSVERMÖGEN

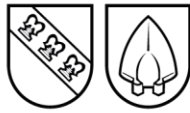
Im Jahre 2011 wurde der Unterhaltsbedarf von 44 Immobilienobjekten mittels Methodik „STRATUS“ untersucht. Die Versicherungssumme GVZ dieser vorwiegend dem Verwaltungsvermögen zugeteilten untersuchten Immobilien beträgt rund Fr. 163'400'000.-. Der Bericht zeigt, dass die Gebäude im untersuchten Jahr grösstenteils in einem guten baulichen Zustand sind. Der ermittelte Zustandsfaktor (Zustandswert / Neuwert) liegt zwischen 0.92 (gut bis sehr gut) und 0.66 (schlechter Zustand). Der Mittelwert liegt bei 0.84 (mittel bis gut). Es bestehen jedoch punktuelle Rückstände. Bei diesen Immobilien mit einem Zustandsfaktor von unter 0.80 handelt es sich vorwiegend um Immobilien, bei denen eine Gesamtsanierung oder ein Ersatzbau geplant ist. Deshalb wurden diese Immobilien in den letzten Jahren bewusst auf einem relativ tiefen Niveau unterhalten. Aufgrund dieser gezielten Reduktion des werterhaltenden Unterhaltes weist der Bericht STRATUS per 2012 aufgelaufene Instandsetzungskosten von rund Fr. 6'000'000.- aus. Dieser Betrag setzt sich insbesondere zusammen aus dem Schulhaus Watt (Strategie Gesamtsanierung), dem Werkgebäude an der Grendelbachstrasse (Strategie Ersatzbau), dem Saal Rössli, Illnau (Instandsetzung Haustechnik) und einzelnen Kindergärten (Strategie Gesamtsanierungen).

Der Bericht STRATUS weist per 2012 einen jährlichen Bedarf Instandhaltung von 1.01 % der Versicherungssumme GVZ aus. Die Instandsetzung liegt bei 2.34 %. Erfahrungsgemäss liegen diese theoretischen Werte jedoch höher als die effektiven Kosten.

Anfangs 2016 wurden auch die strategisch wichtigen Immobilien auf dem ehemaligen Gemeindegebiet von Kyburg (Versicherungssumme GVZ Fr. 5'200'000.-) mit derselben Methode untersucht. Der Bericht zeigt, dass die Immobilien in einem guten baulichen Zustand sind. Ein Nachholbedarf ist nicht ersichtlich und es bestehen keine aufgelaufenen Instandsetzungen.

FINANZVERMÖGEN

Die Immobilien im Finanzvermögen sind fast ausschliesslich Objekte, welche die Stadt aus strategischen Gründen erworben hat, um Landsicherung für die Stadtentwicklung oder zur Erfüllung von öffentlichen Aufgaben zu tätigen. Entsprechend werden diese Immobilien bewusst auf einem relativ tiefen Niveau unterhalten. Somit kann nicht von einem Nachholbedarf, resp. von einer aufgelaufener Instandsetzung gesprochen werden.



BESCHLUSS

VOM 14. JULI 2016

GESCH.-NR. 2016-1867
BESCHLUSS-NR. 2016-105

ZUR FRAGE 3:

Gibt es Richtlinien, wie der Unterhalt von Immobilien budgetiert werden soll? Wenn ja:

- **Wie lauten diese Richtlinien (aufgeschlüsselt nach Art der Immobilie) und auf welcher Basis wurden sie aufgestellt?**
- **Wer stellt diese Richtlinien auf, und mit welcher Legitimation?**

LAUFENDE RECHNUNG

Für die Budgetierung des Unterhaltes von Immobilien sind der STRATUS-Bericht und die jeweiligen Budgetrichtlinien massgebend. Die Budgetrichtlinien werden jährlich durch den Finanzausschuss definiert und durch den Stadtrat abgenommen. Unter Abschnitt 2.5 Sachaufwand / übriger Aufwand ist dort definiert:

- Unterhalt (kleiner Unterhalt, Reparaturen etc.): ca. 0.5 – 1.0 % des Anlagewerts (angelehnt an GVZ-Wert) / gemäss Unterhaltsplanung oder Erfahrungswerte und Durchschnittswerte.
- Baulicher Unterhalt (grosser Unterhalt, die Bausubstanz betreffend):
Ziel der Werterhaltung / gemäss Unterhaltsplanung oder Erfahrungswerte und Durchschnittswerte.

Die Abteilung Hochbau orientiert sich bei der Budgetierung des werterhaltenden baulichen Unterhaltes am Zielwert 0.5 – 1.0 % des Anlagewertes.

INVESTITIONSRECHNUNG

Die Budgetrichtlinien für die Investitionsrechnung werden jährlich durch den Finanzausschuss diskutiert, abgenommen und durch den Stadtrat genehmigt. Die am 31. März 2016 genehmigten Budgetrichtlinien 2017 erlauben für die gesamte Abteilung Hochbau - neben dem Schulhaus Hagen - weitere Investitionen von maximal Fr. 2.0 Mio. Die Abteilung Hochbau priorisiert und budgetiert aufgrund dieser Richtlinie für alle Kontogruppen die notwendigen Investitionen und werterhaltenden Instandsetzungen.

ZUR FRAGE 4:

Orientiert sich der Stadtrat bei der Budgetierung des Immobilien-Unterhalts an diesen Richtlinien oder wendet er andere Kriterien an? Wenn letzteres der Fall ist: Welche und aus welchem Grund?

Der Stadtrat orientiert sich bei der Budgetierung des Immobilien-Unterhalts an den in Frage 3 beschriebenen Budgetrichtlinien. Im Führungs- und Informationsinstrument „Cockpit 2015“ wird der Indikator der Laufenden Rechnung „Unterhaltskosten im Verhältnis zum Gebäudeversicherungswert“ regelmässig überprüft. Das Mittel der letzten fünf Jahre (2010 bis 2014) beträgt 0.86 % (Verwaltungsvermögen) und 0.90 % (Finanzvermögen). In diesen Werten nicht berücksichtigt sind werterhaltende Instandsetzungen, welche über die Investitionsrechnung verbucht wurden.



BESCHLUSS

VOM 14. JULI 2016

GESCH.-NR. 2016-1867

BESCHLUSS-NR. 2016-105

ZUR FRAGE 5

Wie viel veranschlagen vergleichbare Gemeinden für den Unterhalt ihrer Immobilien (bitte 4-5 Vergleichszahlen)?

Die nachfolgenden Vergleichswerte wurden mittels einer Umfrage bei verschiedenen Gemeinden, Verbänden und Beratungsunternehmen erhoben. Die erhobenen Werte sind aber mit grosser Vorsicht zu geniessen, da die Vergleichbarkeit und die Definition der Kennzahlen nicht einheitlich gehandhabt werden.

STADT USTER

Die Stadt Uster budgetiert den werterhaltenden baulichen Unterhalt (Instandhaltung und Instandsetzung) der strategisch relevanten Immobilien mit einem Wert von 2.0 % der Versicherungssumme GVZ.

STADT SCHLIEREN

Die Stadt Schlieren budgetiert den werterhaltenden baulichen Unterhalt (Instandhaltung und Instandsetzung) mit einem Wert von 1.8 % der Versicherungssumme GVZ. Davon ausgenommen sind Objekte, bei denen in zwei Jahren eine Gesamtinstandsetzung ansteht.

GEMEINDE LINDAU

Die Gemeinde Lindau budgetiert den werterhaltenden baulichen Unterhalt (Instandhaltung und Instandsetzung) mit einem Wert von 0.5 – 1.0 % der Versicherungssumme GVZ.

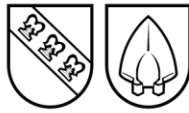
VERBAND LIEGENSCHAFTEN SCHWEIZ VLS

Der VLS empfiehlt die Anwendung der nachfolgenden Werte in % der GVZ-Versicherungssumme:

ZUSTAND GEBÄUDE	INSTANDHALTUNG	INSTANDSETZUNG	TOTAL WERTERHALTENDER BAULICHER UNTERHALT
gut	0.7 %	0.2 %	0.9 %
mittel	0.8 %	0.6 %	1.4 %
schlecht	1.1 %	1.4 %	2.5 %

BASLER & HOFMANN, STRATUS

Die Bewertung STRATUS berücksichtigt den werterhaltenden baulichen Unterhalt (Instandhaltung und Instandsetzung) mit einem durchschnittlichen Wert von 2.0 % der Versicherungssumme GVZ.



BESCHLUSS

VOM 14. JULI 2016

GESCH.-NR. 2016-1867
BESCHLUSS-NR. 2016-105

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON
AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU
BESCHLIESST:

1. Die vorstehende Antwort wird zu Händen des Grossen Gemeinderates verabschiedet.
2. Als zuständiger Referent für allfällige Auskünfte wird der Stadtrat Ressort Hochbau, Reinhard Fürst, bezeichnet.
3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Ratssekretariat (zur Weiterleitung an den Grossen Gemeinderat)
 - b. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon


Ueli Müller
Stadtpräsident


Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 18.07.2016