

## Sitzung vom 16. Dezember 2014

Beschl. Nr. 2014-310

L2.2.1 Allgemeine und komplexe Akten  
Beantwortung Interpellation von Ueli Gräflein (Grüne) betreffend Unterhalt der städtischen Liegenschaften

### 1. Ausgangslage

Am 5. November hat Ueli Gräflein, Gemeinderat der Grünen, die Interpellation betreffend Unterhalt der städtischen Liegenschaften eingereicht:



Ueli Gräflein, Quellenstrasse 13, 8134 Adliswil

An die  
Präsidentin des Gemeinderates  
Frau Daniela Morf  
Zürichstrasse 12  
8134 Adliswil

Adliswil, 5. November 2014

### Interpellation betreffend Unterhalt der städtischen Liegenschaften

Trotz wiederholter Anfrage an den Stadtrat, wird der Unterhalt der Liegenschaften an der Soodstrasse nicht ausgeführt. Seit Monaten ist zum Beispiel der Verputz an der Aussenfassade beschädigt. Es ist absehbar, dass sich bei Regen und dem bevorstehenden Winter die Situation nochmals verschlimmern wird. Durch Vernachlässigung der Instandstellungsarbeiten werden sich die Reparaturkosten um ein x-Faches erhöhen. Eine unverständliche Situation. Deshalb bitte ich um Beantwortung folgender Fragen:

1. Gibt es allgemeine Bedingungen für die Verwaltung städtischer Liegenschaften (vergleichbar mit jenen z.B. des HEV, SVIT, VZI)? Dort gehört beispielsweise folgender Punkt ins Pflichtenheft: "regelmässige Kontrollbesuche der Liegenschaft zur Überprüfung des Gesamtzustandes; periodische Erstellung eines Zustandsberichtes." Werden bei den städtischen Liegenschaften regelmässige Kontrollen durchgeführt und allfällige Mängel protokolliert? Falls ja, besteht die Möglichkeit, Einsicht in diese Protokolle zu erhalten?
2. Nach welchen Kriterien werden die städtischen Liegenschaften unterhalten bzw. renoviert? Bitte um konkrete Beispiele.
3. Was sind die Gründe für das Unterlassen des Unterhaltes? Wieso wird an den städtischen Liegenschaften nicht der ordentliche/nötige Unterhalt innert nützlicher Frist ausgeführt, um die Kosten möglichst tief zu halten?
4. Wie kann die Abteilung Liegenschaften diese Versäumnisse optimieren?
5. Auflistung Instandstellung der letzten 4 Jahren, am Beispiel der Liegenschaften Soodstrasse 34-38?
6. Wieviel % der Nettorendite wird in den Unterhalt investiert?
7. Welche Sanierungen sind in den nächsten 4 Jahren geplant?
8. Welche Strategie verfolgt der Stadtrat kurz-, mittel- und langfristig mit städtischen Liegenschaften?

## 2. Beantwortung

**Frage 1:** Gibt es allgemeine Bedingungen für die Verwaltung städtischer Liegenschaften (vergleichbar mit jenen z.B. des HEV, SVIT, VZI)? Dort gehört beispielsweise folgender Punkt ins Pflichtenheft: „regelmässige Kontrollbesuche der Liegenschaften zur Überprüfung des Gesamtzustandes; periodische Erstellung eines Zustandsberichtes.“ Werden bei den städtischen Liegenschaften regelmässige Kontrollen durchgeführt und allfällige Mängel protokolliert? Falls ja, besteht die Möglichkeit, Einsicht in diese Protokolle zu erhalten?

**Antwort:** Die Abteilung Liegenschaften hat als interne Organisation keinen Verwaltungsvertrag mit den städtischen Betrieben. Sie orientiert sich mit ihrer Leistungserbringung aber an den anerkannten Richtlinien gemäss den vom Fragesteller genannten Beispielen.

Der Zustand der Liegenschaften wird bei regelmässigen Kontrollen durch die Bewirtschaftung und in viel höherem Masse durch die interne Hauswartung überwacht. Festgestellte Mängel werden beurteilt, kategorisiert und wo nötig zeitnah behoben. Ein Zustandsbericht bezüglich Instandhaltung wird dabei nicht erstellt. Die Zustandsanalyse des Gesamtportfolios, letztmals aktualisiert 2008, wird im kommenden Jahr 2015 erneut durchgeführt. Dabei werden die umfassenden Berichte bezüglich zukünftigen Instandsetzungsmassnahmen aktualisiert.

**Frage 2:** Nach welchen Kriterien werden die städtischen Liegenschaften unterhalten bzw. renoviert? Bitte um konkrete Beispiele.

**Antwort:** Das Hauptkriterium für die Steuerung der Instandhaltung der städtischen Liegenschaften sind die Budgetvorgaben anhand des Indikators für den Gebäudeunterhalt im Globalbudget von aktuell 0,7 % des Gebäudeversicherungswerts.

Die Abteilung Liegenschaften ist bestrebt, die knappen Mittel zielgerichtet und mit dem grösstmöglichen Nutzen einzusetzen. Ziel ist die Gebrauchstauglichkeit der Gebäude durch einfache und regelmässige bauliche Massnahmen nicht zu gefährden. Folge dieser Instandhaltungsstrategie kann ein grösserer Investitionsbedarf bei anstehenden Instandsetzungen sein.

**Frage 3:** Was sind die Gründe für das Unterlassen des Unterhalts? Wieso wird an den städtischen Liegenschaften nicht der ordentliche/nötige Unterhalt innert nützlicher Frist ausgeführt, um die Kosten möglichst tief zu halten?

**Antwort:** Es gibt keine grundsätzliche Unterlassung des Unterhalts. Die verfügbaren Mittel sind für das Gesamtportfolio aufgrund der Budgetvorgaben ausreichend, um für einzelne Liegenschaften lediglich die Gebrauchstüchtigkeit zu erhalten. Für Liegenschaften, welche einen öffentlichen Zweck und Nutzen erfüllen, werden Unterhalt und Umsetzung gesetzlicher Vorgaben laufend ausgeführt, z.B. Brandschutzsanierung Kulturschachtle, Schulhaus Hofern.

**Frage 4:** Wie kann die Abteilung Liegenschaften diese Versäumnisse optimieren?

**Antwort:** Der Stadtrat legt die Liegenschaftenstrategie fest. Die Abteilung Liegenschaften setzt aufgrund des wachsenden Portfolios und der unmittelbaren operationellen und taktischen Anforderungen die Prioritäten für den Mitteleinsatz im Rahmen des bewilligten Budgets für den Gebäudeunterhalt. Im Rahmen der anstehenden Zustandsanalyse des Portfolios (vgl. Antwort auf Frage 1) bzw. darauf aufbauend werden die einzelnen Objektstrategien allenfalls auch mögliche Portfoliobereinigungen aufzeigen, die zur Verbesserung der Gesamtsituation beitragen könnten. Die Umsetzung soll dann anschliessend in der Finanzplanung 2015 – 2019 aufgezeigt werden.

**Frage 5:** Auflistung Instandstellungen der letzten 4 Jahren, am Beispiel der Liegenschaften Soodstrasse 34-38?

**Antwort:** Soodstrasse 34/34a: Im Jahre 1998 wurde das Gebäude letztmals gesamthaft saniert (Fassadendämmung, Wärmeerzeugung, Sanitärleitungen, Elektro, Nasszellen). Für die Jahre 2015/2016 sind im aktuellen Investitionsplan Mittel für Instandsetzungsmassnahmen eingestellt. Die Initiierung des Projekts erfolgt nach der Aktualisierung der Zustandsanalyse als Teil der Projektdefinition (vgl. Antwort Frage 1). Aufgrund des anstehenden Sanierungszyklus und den geplanten Massnahmen wurden in den letzten vier Jahren wie bis anhin nur die zwingenden Instandsetzungen umgesetzt (2011 = 11'700.- / 2012 = 12'3000.- / 2013 = 11'000.- / 2014 = 11'400.-).

Soodstrasse 36: Im Jahre 1996 wurde das Gebäude letztmals gesamthaft saniert und in 4 Einheiten umgebaut. In der aktuellen Planungsperiode sind keine grösseren Investitionen geplant oder notwendig. Der ordentliche Gebäudeunterhalt wird laufend ausgeführt (2011 = 3'200.- / 2012 = 12'000.- / 2013 = 3'000.- / 2014 = 2'300.-).

Soodstrasse 38: Für die Jahre 2015/2016 sind im aktuellen Investitionsplan Mittel für eine umfassende Sanierung, unter anderem für brandschutztechnische Massnahmen, eingestellt. Die Initiierung des Projekts erfolgt nach der Aktualisierung der Zustandsanalyse als Teil der Projektdefinition (vgl. Antwort Frage 1). Aufgrund des anstehenden Projekts und den geplanten Massnahmen wurden in den letzten vier Jahren wie bis anhin nur die zwingenden Instandsetzungen umgesetzt (2011 = 3'700 / 2012 = 1'700 / 2013 = 5'500 / 2014 = 3'200).

**Frage 6:** Wieviel % der Nettoendite wird in den Unterhalt investiert?

**Antwort:** Die Massnahmen für den Gebäudeunterhalt richten sich nach den „Zielen und Indikatoren“ im Globalbudget. Sie definieren den Einsatz von 0.7 % des Gebäudeversicherungswertes für den Gebäudeunterhalt (vgl. Antwort auf Frage 2).

**Frage 7:** Welche Sanierungen sind in den nächsten 4 Jahren geplant?

**Antwort:** Der Investitionsplan 2014 – 2018 ist für Instandsetzungen verbindlich.

**Frage 8:** Welche Strategie verfolgt der Stadtrat kurz-, mittel- und langfristig mit den städtischen Liegenschaften?

**Antwort:** Mit den Immobilien im Finanzvermögen soll eine hohe Rendite bei tiefer Investitionsquote erwirtschaftet werden. Bei hohem Investitionsbedarf und spezieller Nutzung kann auch ein Verkauf einzelner Liegenschaften angestrebt werden. Die Immobilien im Verwaltungsvermögen unterliegen der Prämisse des langfristigen Werterhalts.

Auf Antrag des Ressortvorstehers Finanzen fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 47 Absatz 6 und 13 der Gemeindeordnung und Art. 55 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates, folgenden

**Beschluss:**

- 1 Die Interpellation vom 5. November 2014 betreffend Unterhalt der städtischen Liegenschaften von Ueli Gräflein, Gemeinderat Grüne, wird gemäss den Erwägungen beantwortet.
- 2 Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - 2.1 Grosser Gemeinderat
  - 2.2 Stadtrat
  - 2.3 Ressortleiter Finanzen
  - 2.4 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil  
Stadtrat



Harald Huber  
Stadtpräsident



Gregor Matter  
Stv. Stadtschreiber