Gemeinde
Riehen

Gemäss Beschluss des Ratsbüros wird diese Vorlage an die Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) und zum Mitbericht der Sachkommission Bildung und Familie (SBF) überwiesen.

Reg. Nr. 3.4.2 **Axioma: 1668** **Nr. 18-22.034.01**

Rahmenkredit 2019 bis 2021 für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen der Liegenschaften der Primarstufe, inkl. Rechenschaftsbericht über den Rahmenkredit 2017 und 2018

Kurzfassung:

Mit dieser Vorlage beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Rahmenkredit in der Höhe von CHF 6'180’000 zu Lasten der Spezialfinanzierung des baulich-technischen Unterhalts der Riehener Schulliegenschaften und Kindergärten für die Rechnungen 2019 bis 2021 zu bewilligen.
Nicht Bestandteil des Rahmenkredits sind bauliche Massnahmen (Neu-/ Erweiterungsbauten), die aufgrund von Standardvorgaben im Bereich der Primarstufe umgesetzt werden müssen, sowie allfällige Neubauten, die sich aufgrund der Entwicklung der Schülerzahlen und der damit verbundenen Schulraumplanung ergeben.

Der erstmalige Rahmenkredit für die Jahre 2017 und 2018 wurde vom Einwohnerrat im Dezember 2016 beraten und bewilligt. Die Finanzvorlage wurde damals von der für die Finanzen zuständigen Sachkommission Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) behandelt, wobei auch die Sachkommission Bildung & Familie (SBF), in der Rolle der Nutzervertreterin, informativ eingebunden war.
Zukünftig soll ein neuer Rahmenkredit zusammen mit dem Politikplan im Dezember VOR seiner geplanten Laufzeit vom Parlament behandelt werden. Der Rechenschaftsbericht über die Verwendung der Mittel müsste entsprechend NACH Ablauf von dessen Laufzeit (wenn alle Buchungen / Abgrenzungen verfügbar sind) zusammen mit dem Geschäftsbericht erfolgen.

Politikbereich: Finanzen

Auskünfte erteilen: Daniel Albietz, Gemeinderat
Tel.: 061 606 30 00

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

Dominik Bothe, Leiter Immobilien + Arealentwicklung
Tel. 061 646 81 70

Juli 2019

1. Ausgangslage

Während der vergangenen 2 Jahre konnten mit dem Instrument «Rahmenkredit» für den baulich-technischen Unterhalt der Schulliegenschaften positive Erfahrungen gesammelt werden. Allerdings hat sich dabei gezeigt, dass eine 2-jährige Betrachtungsdauer zu kurz greift, weil die finanziell gewichtigen aperiodischen Instandsetzungsmassnahmen lange Vorbereitungs- und Planungszeiten erfordern und im Falle der Schulliegenschaften in Abhängigkeit zum Schulbetrieb stehen. Deshalb wird dem Einwohnerrat eine Verlängerung der Laufzeit des Rahmenkredits auf neu 3 Jahre beantragt.
Ausserdem soll zukünftig der Rechenschaftsbericht am Ende von dessen Laufzeit im Zuge des Geschäftsberichts erfolgen, weil per Ende Jahr noch keine abschliessenden Zahlen zur Verfügung stehen. Dagegen soll künftig ein neuer Rahmenkredit zusammen mit dem Politikplan im vorangehenden Dezember vom Parlament behandelt werden, damit die bewilligten Mittel per Anfang der neuen Investitionsphase zur Verfügung stehen.

Beim Rahmenkredit handelt es sich um eine reine Finanzvorlage zur Sicherstellung des Unterhalts und der Werterhaltung der gemeindeeigenen Liegenschaften, bei der die Eigentümervertretung (Fachstelle Immobilien / Abteilung Finanzen) im Rahmen des 3-Rollenmodells und der internen Mietrichtlinien Unterhaltsmassnahmen und Instandsetzungen initiiert und - nach sorgfältiger fachlicher Prüfung - zur Ausführung freigibt, dies in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit den Nutzern (Schulleitungen, Hauswarte) und dem Auftragnehmer / Bauherrenvertreter (Fachbereich Hochbau).
Der Einwohnerrat legt mittels dem mehrjährigen Kredit die maximale Höhe der verfügbaren Mittel aus dem Fonds fest, und der Gemeinderat beschliesst innerhalb des Rahmenkredits über die Entnahmen für die konkreten Bauvorhaben.
Bei der Umsetzung der geplanten Sanierungsmassnahmen ist der Fachbereich Hochbau federführend.
Die Verantwortung über die Verwendung der Mittel und damit verbundene Berichterstattung liegt beim Politikbereich Finanzen und Steuern; entsprechend wird die Vorlage vom für diesen Politikbereich zuständigen Gemeinderat und seitens Verwaltung durch die Abteilung Finanzen (Fachbereich Immobilien) vertreten.

2. Ordnung Spezialfinanzierung baulicher Unterhalt der Schulliegenschaften

Um die Bewirtschaftung der Schulliegenschaften (Primarstufe) und deren nachhaltige Finanzierung sicherzustellen, hat der Einwohnerrat das Instrument einer Spezialfinanzierung gemäss § 21 der Finanzhaushaltordnung gewählt. Für den baulich-technischen Unterhalt der Schulliegenschaften wurde ein zweckgebundener Fonds gebildet, der jährlich mit 2,5 % des Gebäudeversicherungswerts der Schulliegenschaften gespiesen wird. Dies entspricht rund 3,15 Mio. Franken. Aus dem Fonds wird der gesamte Unterhalt der Schulliegenschaften finanziert, inklusive Honorare externer Fachpersonen und Aufwendungen des Objektverantwortlichen der Gemeinde Riehen. Der Einwohnerrat legt jeweils mittels mehrjähriger Rahmenkredite die maximale Höhe der verfügbaren Mittel aus dem Fonds fest und ermächtigt den

Gemeinderat, innerhalb des Rahmenkredits über die Entnahmen für die konkreten Einzelvorhaben zu beschliessen.

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

3. Der Rahmenkredit

Beim Rahmenkredit wird unterschieden zwischen ordentlichem Unterhalt (Instandhaltungsmassnahmen) und ausserordentlichem Unterhalt (Instandsetzungsmassnahmen).

Ordentlicher Unterhalt (Instandhaltung)

Der ordentliche Unterhalt umfasst 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.
Beispiele:

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

Ausserordentlicher Unterhalt (Instandsetzung)

Der ausserordentliche Unterhalt umfasst 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 ein neuer Lebenszyklus entsteht. Ausserordentlicher Unterhalt kompensiert die Altersentwertung und wird erst gegen Ende der Lebensdauer eines Bauteils vorgenommen. Die Erneuerung kann teilweise einen wertvermehrenden Anteil aufweisen und eine Mietzinsanpassung bewirken, wenn sie umfassend ist oder dadurch eine höhere Qualitätsstufe erlangt wird. 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
- 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 Klimaanlagen (Kessel, Verteilzentralen, Leitungen etc.).

4. Leistungsvereinbarung mit dem Hochbauamt Basel-Stadt *(**Beilage 1**)*

Für den ordentlichen Unterhalt und die Abwicklung des ausserordentlichen Unterhalts wurde für die Jahre 2017 und 2018 mit dem Hochbauamt Basel-Stadt eine Leistungsvereinbarung abgeschlossen, damit die Gemeinden ausreichend Vorbereitungszeit für die Übernahme der neuen Aufgaben erhalten. Mit der Anstellung eines neuen baulichen Objektverantwortlichen bei der Gemeinde Riehen im Frühjahr 2019, sowie einer künftigen Fachperson «Immobilienverwaltung» bei der Leitung Gemeindeschulen (mit direkter Führung des Hauswartungspersonals), konnten die im Rahmen der FILA2 Verhandlungen vorgesehenen gemeindeeigenen Ressourcen aufgebaut werden, um den Unterhalt der Schulliegenschaften intern zu bewältigen.
Für die Abwicklung des ordentlichen technischen Unterhalts wurde mit dem Hochbauamt Basel-Stadt eine weiterführende Leistungsvereinbarung für Betrieb, Überwachung und Störungsbehebungen der gebäudetechnischen Anlagen abgeschlossen, weil der Aufbau der dafür nötigen personellen Ressourcen bei der Gemeinde aufwändig und deutlich kostenintensiver wäre. Zum Tätigkeitsfeld gehören komplexe Betriebs- und Steuerungsanlagen für Heizung, Lüftung, Klima- und Schwimmbadtechnik. Die Leistungsvereinbarung umfasst auch einen Pikettdienstes 7/24.

5. Rechenschaftsbericht Verwendung Rahmenkredit 2017 - 2018

Der Einwohnerrat bewilligte im Dezember 2016 erstmalig einen Rahmenkredit in der Höhe von CHF 2‘652‘000 zulasten der Spezialfinanzierung der Schulliegenschaften für die Rechnungen 2017 bis 2018 für den ordentlichen und ausserordentlichen Unterhalt der Schulliegenschaften. Nicht Bestandteil des Rahmenkredits waren bauliche Massnahmen (Neu-/ Erweiterungsbauten), die aufgrund von Standardvorgaben der Primarstufe umgesetzt werden müssen, sowie allfällige Neubauten, die sich aufgrund der Schulraumplanung ergeben.

Aus der Kostenzusammenstellung *(**Beilage 2***) ist ersichtlich, dass sich der ordentliche Unterhalt in den Schulliegenschaften im Bereich des beantragten Rahmenkredits bewegte und im Vergleich zu den Vorjahren fast unverändert war. So wurden insgesamt 1,42 Mio. Franken für Reparaturen und Instandhaltungsmassnahmen investiert. Diese Arbeiten erfolgten primär auf

Meldung / Initiative der Schulleitungen und Hauswartungen und stellen den reibungslosen und für die Nutzer angenehmen Schulbetrieb sicher.
Mittels Jahresgesprächen wurden Anliegen der Nutzer aufgenommen und gemäss 3-Rollenmodell mit der Leitung Gemeindeschulen und dem Hochbauamt Basel-Stadt priorisiert und zur Realisierung freigegeben. Reparaturen erfolgten zeitnah und in enger Abstimmung mit den Hauswartungen, die bis Ende 2018 noch beim Erziehungsdepartement (Abt. Raum & Anlagen) angestellt waren. Die Rückmeldungen und Kundenzufriedenheit der Schulstandorte in der Betrachtungsperiode waren durchweg positiv. Ebenso war die Zusammenarbeit mit den Objektverantwortlichen des Hochbauamts problemlos und professionell.

Die von der Fachstelle Immobilien übernommene Rolle einer Drehscheibenfunktion zwischen Schulleitung, Hauswartung, Hochbauamt BS und Fachbereich Hochbau der Gemeinde Riehen sowie der Leitung Gemeindeschulen stellte sich als anspruchsvoll und zeitintensiv heraus.

Bezüglich der ausserordentlichen Unterhalts-, resp. Instandsetzungsmassnahmen wurde nach der Übernahme der Liegenschaften durch die Gemeinde Riehen im Rahmen der Zustandsanalyse mit der Firma Planconsult AG festgestellt, dass einige vom Hochbauamt Basel-Stadt mittels statischem Bauteilbewertungssystem «Stratus» langfristig geplante Massnahmen noch nicht nötig waren (z. B. Heizungsersatz Erlensträsschen) oder aufgrund pendenter strategischer Entscheidungen (z. B. Sanierung ehemaliges Schulhaus Steingrubenweg) verschoben wurden.
In den beiden Übergangsjahren mussten sich die diversen beteiligten Fachbereiche bezüglich Organisation und Ablauf abstimmen und in den operativen Abläufen generell Erfahrungen sammeln, damit die Übernahme der Aufgaben durch die Gemeinde Riehen per 1. Januar 2019 erfolgreich stattfinden konnte. Dabei stellte sich heraus, dass beim Hochbauamt Basel-Stadt leider keine zusätzlichen personellen Ressourcen für die Planung und Realisierung der ausserordentlichen baulichen Instandsetzungsprojekte zur Verfügung gestellt werden konnten. Gerade im Falle des Sanierungsprojekts der Fenster und Dächer am Standort Wasserstelzen wäre dies aufgrund der bereits vor der Übernahme der Liegenschaften vom Hochbauamt BS durchgeführten Sanierung der beiden Baukörper des A-Trakts ideal gewesen. Ein Planungsauftrag seitens Gemeinde war dazu bereits formuliert.

Beim Schulhaus «Burgstrasse» wurde im Rahmen von Messungen des kantonalen Labors Ende 2017 festgestellt, dass die Radonwerte teils markant über den erlaubten Grenzwerten lagen. Deshalb musste im Sommer 2018 in den Räumlichkeiten des Sockelgeschosses kurzfristig eine aufwändige mechanische Lüftungsanlage installiert werden, um die Gesundheit der Kinder und Lehrpersonen zu gewährleisten. Dieses Projekt konnte mit Hilfe des Hochbauamtes ausserplanmässig realisiert werden.

Im Herbst 2018 kam es am Standort Wasserstelzen zu einem Problem mit Legionellen im Warmwasser, was die Schliessung des Schwimmbads und der Duschen bedingte und als Folge daraus eine aufwändige Analyse der gesamten Wasserinstallation der Gebäude nötig machte. Die Expertise eines unabhängigen Sanitäringenieurs zeigte auf, dass das komplexe

System über die Jahre immer wieder abgeändert und ergänzt wurde und von Grund auf neu konzipiert werden muss. Die Sanierungsplanung ist im Gange und die baulich-technische Umsetzung wird schnellstmöglich in Angriff genommen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass sich das Instrument eines mehrjährigen Rahmenkredits zur Sicherstellung der Instandhaltung und Instandsetzung der Schulliegenschaften bewährt hat. Dies bedeutet jedoch nicht, dass die finanziellen Mittel in jedem Fall auch investiert werden müssen. Im Sinne des haushälterischen Umgangs mit den der Verwaltung zur Verfügung gestellten Mittel muss bei jedem ausserordentlichen Sanierungsvorhaben auf Basis einer detaillierten fachlichen Beurteilung und Planung plausibilisiert und entschieden werden, ob die Investition richtig ist und getätigt werden soll.

Aufgrund der gewonnenen Erkenntnisse und der erfolgten Einarbeitung des neuen Objektverantwortlichen im Fachbereich Hochbau, sowie der Besetzung der momentan noch vakanten Stelle einer Führungsperson für die erfahrenen Hauswarte bei der Leitung Gemeindeschulen, kann davon ausgegangen werden, dass gerade die a. o. Unterhaltsmassnahmen künftig noch effizienter und termingerechter umgesetzt werden können.

6. Unterhaltsplanung 2019 bis 2021

6.1. Schulhäuser

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

<u>Ordentlicher Unterhalt</u>

Ordentlicher Unterhalt, Einzel-Massnahmen < CHF 50'000
Dabei handelt es sich um kleinere Unterhaltsarbeiten sowie um den Spontanunterhalt. Die Ermittlung der Höhe des ordentlichen Unterhalts beruht auf den Erfahrungswerten der vergangenen Jahre und bildet auch die Grundlage der Leistungsvereinbarung.

Jahresbudget Unterhaltspauschale	CHF	700'000	*exkl. MwSt.*
Honorare für den ordentlichen Unterhalt	CHF	70'000	*exkl. MwSt.*
Ordentlicher Unterhalt Bau & Technik für 3 Jahre	**CHF**	**2'310'000**	*exkl. MwSt.*

<u>Ausserordentlicher Unterhalt</u>

Ausserordentlicher Unterhalt, Einzel-Massnahmen > CHF 50'000
Hierbei handelt es sich um planbare Unterhaltsmassnahmen. Die Vorschläge zum ausserordentlichen Unterhalt werden mit dem Fachbereich Hochbau und mit Hilfe der «Planconsult-Studie» ermittelt. Es geht um grobe Anhaltspunkte betreffend Zeitpunkt und Kosten, die jeweils individuell beurteilt werden. Aus diesem Grund wird die Höhe des ausserordentlichen Unterhalts auf die gesamte Planperiode erhoben.

Ausserordentlicher Unterhalt für 3 Jahre	CHF	3'220’000	*exkl. MwSt.*
Honorare für den a. o. Unterhalt für 3 Jahre	CHF	320‘000	*exkl. MwSt.*
Ausserordentlicher Unterhalt für 3 Jahre	**CHF**	**3'540’000**	exkl. MwSt.

6.2. Kindergärten

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

Ordentlicher Unterhalt

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 3 Jahre:	**CHF**	**330‘000**	*exkl. MwSt.*

Ausserordentlicher Unterhalt

Für die nächsten drei Jahre ist kein ausserordentlicher Unterhalt geplant.

(Der Ersatz-Neubau des Doppelkindergartens Siegwaldweg wird vom Einwohnerrat mittels einer eigenen Kreditvorlage behandelt, ebenso wie die Totalsanierung und allfällige Erweiterung des Kindergartens am Langenlängeweg.)

7. Neuer Rahmenkredit 2019 bis 2021

Zusammenstellung der zu erwartenden Kosten gemäss vorstehender Unterhaltsplanung:

Schulhäuser

Ordentlicher Unterhalt für 3 Jahre	CHF	2'310’000	*exkl. MwSt.*
Ausserordentlicher Unterhalt für 3 Jahre	CHF	3’540‘000	*exkl. MwSt*.

Kindergärten

Ordentlicher Unterhalt für 3 Jahre	CHF	330‘000	*exkl. MwSt.*
Ausserordentlicher Unterhalt für 3 Jahre	CHF	0	*exkl. MwSt.*
Total Rahmenkredit für 3 Jahre	**CHF**	**6'180’000**	*exkl. MwSt.*

8. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat den Rechenschaftsbericht über den Rahmenkredit der Jahre 2017 und 2018 zur Kenntnis zu nehmen, und für die Instandhaltung und Instandsetzung der Schulliegenschaften der Primarstufe für die Jahre 2019 bis 2021 einen neuen Rahmenkredit von CHF 6'180’000 zulasten der „Spezialfinanzierung des baulichen Unterhalts von Schulliegenschaften“ zu bewilligen.

Riehen, 2. Juli 2019

Gemeinderat Riehen

Der Präsident:	Der Generalsekretär:
Hansjörg Wilde	Urs Denzler

Beigefügt: Beschlussesentwurf

Beilagen:
- Leistungsvereinbarung mit dem Hochbauamt Basel-Stadt
- Unterhaltsplanung Schulliegenschaften über 5 Jahre (2017 - 2021)

Beschluss des Einwohnerrats betreffend Rahmenkredit 2019 bis 2021 für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen der Liegenschaften der Primarstufe, inkl. Rechenschaftsbericht über den Rahmenkredit 2017 und 2018

„Der Einwohnerrat nimmt auf Antrag des Gemeinderats und der zuständigen Sachkommissionen Publikumsdienste, Behörden und Finanzen (SPBF) und Bildung und Familie (SBF) den Rechenschaftsbericht über den Rahmenkredit der Jahre 2017 und 2018 zur Kenntnis und bewilligt für die Instandhaltung und Instandsetzung der Schulliegenschaften der Primarstufe für die Jahre 2019 bis 2021 einen neuen Rahmenkredit von CHF 6'180’000 zulasten der Spezialfinanzierung des baulichen Unterhalts von Schulliegenschaften.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Die Präsidentin	Die stellvertretende Ratssekretärin:
Claudia Schultheiss	Lia Meister

(Ablauf Referendumsfrist)

Leistungsvereinbarung

zwischen der

Gemeinde Riehen (Gde. Riehen)
Wettsteinstrasse 1
4125 Riehen

und dem

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt,
Städtebau & Architektur- Hochbauamt (S&A-H)
Münsterplatz 11
4001 Basel

betreffend

den ordentlichen technischen Gebäudeunterhalt der Schulhäuser in der Gemeinde Riehen

1. Ausgangslage

Die Schulhäuser Burgstrasse, Erlensträsschen, Hebel, Niederholz Turnhalle, Hinter Gärten, Steingrubenweg und Wasserstelzen wurden im 2017 der Gemeinde Riehen zu Eigentum übertragen. Demzufolge muss u.a. die Zuständigkeit für den Gebäudeunterhalt neu geregelt werden.

2. Gegenstand der Vereinbarung

Die Gemeinde Riehen überträgt dem Gebäudemanagement Technik (GM T) des Hochbauamtes im Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt den Auftrag, den ordentlichen technischen Gebäudeunterhalt gemäss Ziff. 3 dieser Vereinbarung in den nachfolgend genannten Schulhäusern der Gemeinde Riehen durchzuführen: Burgstrasse, Erlensträsschen, Hebel, Niederholz Turnhalle, Hinter Gärten, Steingrubenweg und Wasserstelzen.

3. Definition und Abgrenzung des ordentlichen technischen Gebäudeunterhalts

Der ordentliche technische Unterhalt beinhaltet die Instandhaltung von technischen Anlagen (vgl. Ziff. 3.62 Norm SIA 469 (1997), d.h. kleinere Unterhaltsarbeiten sowie den Spontanunterhalt, bis zu einem Betrag von 50'000.- Franken pro Einzelmassnahme.

Nicht Gegenstand des ordentlichen technischen Unterhalts sind planbare technische Instandsetzungsarbeiten und Instandhaltungsarbeiten ab einem Betrag von 50'000.- Franken. Solche Einzelmassnahmen können separat auf Anfrage der Gemeinde Riehen durch das Hochbauamt bei verfügbaren Ressourcen und auf Offertbasis übernommen werden.

4. Leistungen des Hochbauamts

Das Hochbauamt übernimmt die nachfolgenden Aufgaben:

- Betrieb und Überwachung der gebäudetechnischen Anlagen
- Betreiben eines gebäudetechnischen Pikettdienstes 7/24
- Störungsbehebungen
- Einholen von Offerten, Prüfung der Angebote, Meldung und Absprache über das weitere Vorgehen an die Gde. Riehen (per Mail) und Auftragsvergabe und Abrechnung der Arbeiten
- Evaluation und Abschluss von Wartungsverträgen für den wiederkehrenden Wartungsaufwand mit Fremdfirmen und Serviceaufwand mit Herstellerfirmen für die gebäudetechnischen Anlagen Heizung, Lüftung, Klima und Badtechnik. Koordination der Ausführungen, Kontrolle der Leistungen und der Qualität sowie Rechnungsprüfung
- Gemeinsame Vorbereitung zur Planung und Umsetzung der vorgesehenen technischen Unterhaltsmassnahmen zu Lasten der von der Gemeinde Riehen bereitgestellten Unterhaltsmittel (Siehe Kap. 5)

5. Vertretung der Gemeinde Riehen durch das Hochbauamt

Das Hochbauamt ist berechtigt, die Gemeinde Riehen analog Art. 33 Abs. 2 und Art. 34 Norm SIA 118 (2013) («Bauleitung») zu vertreten. Ohne schriftliche Zustimmung durch die Gemeinde Riehen darf das Hochbauamt die nachstehenden rechtsgeschäftlichen Erklärungen nicht abgeben:

- Vertragsänderungen, die keine Bestellungsänderungen sind

- Bestellungsänderungen, die in terminlicher, qualitativer oder finanzieller Hinsicht wesentlich sind
- Erklärungen über das Vorliegen oder das Nichtvorliegen von Mängeln im Zusammenhang mit Abnahmen, Teilabnahmen, der Garantiefrist oder der Schlussprüfung des Werks
- Einforderungen und Inanspruchnahme von Sicherheitsleistungen
- Anerkennung der Schlussabrechnung
- Die Anerkennung von Ausmassen und die Unterzeichnung von Regierapporten durch die Bauleitung begründen eine natürliche Vermutung für deren Richtigkeit, stellen aber keine Schuldanerkennung dar.

Das Hochbauamt ist befugt, Regiearbeiten (einmalige und in sich abgeschlossene Leistungen, ev. Lieferungen) im Rahmen des Kostenvoranschlages bis zu einer Summe von CHF 3'000.- im Einzelfall selbständig zu vergeben.

6. Leistungen der Gemeinde Riehen

Der Zugang zu den Gebäuden muss für das Hochbauamt 7/24 gewährleistet sein. Die Schlüssel zu den Eingängen sind jederzeit verfügbar und eine aktualisierte telefonische Notrufliste (Abwarte usw.) wird geführt.
Alle Anpassungen an den Gebäuden werden von der Gemeinde Riehen zeitnah an das Hochbauamt gemeldet, falls diese Auswirkungen auf den ordentlichen technischen Gebäudeunterhalt haben.

7. Vergütung

Für die im Kapitel 4 beschriebenen Leistungen des Hochbauamts für den ordentlichen technischen Unterhalt der oben genannten Schulhäuser der Gemeinde Riehen wird eine jährliche Honorarpauschale von 36'000.- Franken exkl. MWST vereinbart.
Die Personalaufwendungen im Zusammenhang mit Pikett-/Störungseinsätzen können nicht im Voraus definiert werden. Diese werden nach Aufwand gemäss nachgenannten Stundensätzen vergütet und mit separatem Rapport der Gemeinde Riehen in Rechnung gestellt.

Stundenansätze für Pikett-/Störungseinsätze 7/24 netto, exkl. MwSt.:

16.30 - 20.00 Uhr	Fr.	125.-
20.00 - 07.00 Uhr	Fr.	135.-
Sonn- und Feiertage	Fr.	160.-

8. Budget für den ordentlichen technischen Unterhalt

Das nötige Budget für den ordentlichen Unterhalt Technik wird durch die Gemeinde Riehen bereitgestellt.

9. Abrechnung und Rechnungsabwicklung

Honorarpauschale
Die jährliche Honorarpauschale wird einmal jährlich, im ersten Quartal des jeweiligen Vertragsjahres durch das Hochbauamt in Rechnung gestellt. Die Zahlungsfrist beträgt ab Eingang der ordnungsgemässen Rechnung 30 Tage.

Rechnungsanschrift: Gemeinde Riehen, Fachstelle Immobilien und Arealentwicklung, Wettsteinstrasse 1, 4125 Riehen

Material-, Lieferanten- und Dienstleistungsrechnungen
Alle Rechnungen zu den veranlassten Arbeiten und Dienstleistungen zu Lasten der Gemeinde Riehen werden vom Gebäudemanagement Technik kontrolliert, visiert und laufend an die Gemeinde Riehen zur Zahlung weitergeleitet.

Rechnungsanschrift:	Gemeinde Riehen, Wettsteinstrasse 1, 4125 Riehen
Empfänger:	Bau- und Verkehrsdepartement Städtebau & Architektur, Hochbauamt, Münsterplatz 11, 4001 Basel

10. Kommunikation

Die Parteien verständigen sich über die einzelnen Abläufe der Zusammenarbeit. Das Gebäudemanagement Technik informiert den Verantwortlichen der Gemeinde Riehen bedarfsgerecht über den Stand der Arbeiten. Sich abzeichnende grössere Abweichungen in finanzieller Hinsicht werden umgehend mitgeteilt.

Dringliche und unaufschiebbare Massnahmen mit Folgekosten von über 50'000.- Franken werden den Verantwortlichen der Gemeinde Riehen umgehend gemeldet. Dringliche und unaufschiebbare Massnahmen, bei Havarien oder im Störungsfall, werden umgehend gemeldet und in Angriff genommen. Notwendige Schritte zur Wiederherstellung der Betriebsfähigkeit werden unter Berücksichtigung der Wirtschaftlichkeit und ungeachtet der Kostengrösse unverzüglich veranlasst.

11. Ansprechpartner

Gemeinde Riehen
Dominik Bothe, Leiter Immobilien und Arealentwicklung
Telefon 061 646 81 70, dominik.bothe@riehen.ch

Gebäudemanagement Technik
Roland Fullin, Leiter Wartung & Betrieb
Telefon 061 267 60 97, roland.fullin@bs.ch

12. Dauer der Vereinbarung

Die vorliegende Vereinbarung tritt per 01.01.2019 in Kraft und wird für eine Vertragsdauer von 3 Jahren bis zum 31.12.2021 abgeschlossen. Die Vereinbarung kann mit dem schriftlichen Einverständnis der beiden Vertragspartner jeweils bis 12 Monate vor Vertragsende um ein oder mehrere Jahre verlängert werden.

13. Vorzeitige Kündigung der Vereinbarung

Die Vereinbarung kann gegenseitig jeweils per 30. September gekündigt werden. Die Wirkung der Kündigung tritt ein auf den 31. Dezember des folgenden Kalenderjahres ein (15 Monate Kündigungsfrist).

14. Haftung und Leistungsstörungen

Haftungsfragen sind durch analoge Anwendung des Schweizerischen Obligationenrechts zu regeln. Auch im Falle von Leistungsstörungen ist das Schweizerische Obligationenrecht analog anwendbar.

15. Änderung der Vereinbarung

Änderungen dieser Vereinbarung bedürfen der Schriftform.

Anträge zu Vereinbarungsänderungen können von beiden Partnern eingebracht werden. Damit diese wirksam werden, müssen sie von beiden Partnern akzeptiert werden. Die Wirkung der Änderung tritt entweder jeweils per Jahresbeginn oder gemäss gegenseitiger Abstimmung.

16. Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Dieser Vertrag untersteht schweizerischem Recht. Gerichtsstand ist Basel-Stadt.

17. Unterschriften

Gemeinde Riehen
Wettsteinstrasse 1
4125 Riehen

Ort/Datum Riehen, 20.11.2018

Unterschriften

Hansjörg Wilde
Gemeindepräsident

Urs Denzler
Generalsekretär

Hochbauamt Basel-Stadt
Gebäudemanagement Technik
Münsterplatz 11
4001 Basel

Ort/Datum Basel, 16-11-18

Unterschriften

Thomas Blanckarts
Leiter Hochbauamt

i.V.
André Rossel
Leiter Gebäudemanagement Technik

Unterhaltsplanung Schulliegenschaften über 5 Jahre

Planung Unterhalt Bau und Technik Schulhäuser Primarstufe Preise exkl. 7.7% MwSt

Schulhaus	Gewerke	Massnahme und Beschreibung	approx. Kosten		Termin	Status 02/19
Burgstrasse	Aussenhülle Turnhalle	Dach, Fenster, Fassade	Fr.	400'000.00	2020 / 2021	Planung initialisiert
	Altbau	Radonsanierung, Ausbau Werkräume	Fr.	77'000.00	2018/2019	abgeschlossen
Erlensträsschen	Heizung + Gebäudeautomation	Heizungssanierung, Verteilung, WW und MSR	Fr.	180'000.00	2017 / 2018	gemäss Zustandsanalyse frühstens in 10 Jahren nötig
	Tiefbau	Feuchtigkeitssanierung UG / Werkräume	Fr.	80'000.00	2020 / 2021	normale Salzausblühungen, Lüfter eingebaut
	Aussentüren	Sanierung Windfangtüren	Fr.	50'000.00	2019 / 2020	neue Schliessung wird termingerecht umgesetzt
	Dach	Installation Securanten	Fr.	80'000.00	2019 / 2020	keine gesetzliche Verpflichtung > sistiert
	Alarmierung	Installation interne Alarmierungsanlage	Fr.	80'000.00	2019 / 2020	betriebliche Massnahme, Entscheid LGS pendent
Rektorat Erlen.	Fenster	Fenstersanierung	Fr.	50'000.00	2018 / 2019	Planung erfolgt, Umsetzung wg. Reorg. B&F pendent
Hebel	Gebäudeautomation	Ersatz Sauter-Steuerung	Fr.	60'000.00	2017 / 2018	abgeschlossen
	Aussenhülle (Neubau)	Dach, Fenster, Fassade	Fr.	600'000.00	2019 / 2020	Umsetzung wg. Schulraumerw.projekt pendent
Dreifachturnhalle Niederholz	Aussenhülle	Dach, Fenster, Fassade	Fr.	1'500'000.00	2020 / 2021	Ressourcenbedingt verschoben auf 2022/2023
	Alarmierung	Installation interne Alarmierungsanlage	Fr.	150'000.00	2019 / 2020	betriebliche Massnahme, Entscheid LGS pendent
Hinter Gärten	Heizung	Heizungssanierung mit Solar für WW	Fr.	150'000.00	2020 / 2021	gemäss Zustandsanalyse frühstens in 10 Jahren nötig
	Alarmierung	Installation interne Alarmierungsanlage	Fr.	80'000.00	2019 / 2020	betriebliche Massnahme, Entscheid LGS pendent
	Dach	Installation Securanten	Fr.	80'000.00	2019 / 2020	keine gesetzliche Verpflichtung > sistiert
Steingruben	Heizung	Heizungssanierung	Fr.	50'000.00	2017 / 2018	Strategischer Entscheid nötig (Ersatz > Modulbau?)
	Sanitärinstallation	marode Toilettenanlage + Abwasserleitungen				s.o. / Abwasserleitungen werden regelmässig gespült
	Fenster / Aussenhülle	energ. Massnahmen dringlich, fragliche Bausubstanz				s.o.
Wasserstelzen	Heizung + Gebäudeautomation	Heizungssanierung, Unterstationen und MSR	Fr.	200'000.00	2017 / 2018	Gesamtsanierung Gebäudeinstallation initiiert
	Lüftung	Ersatz Lüftung Schwimmhalle	Fr.	280'000.00	2017 / 2018	Gesamtsanierung Gebäudeinstallation initiiert
	Fenster	Fenstersanierung	Fr.	2'700'000.00	2019 / 2020	Sanierungsprojekt initiiert, Umsetzung 2020 - 2023
	Dach	Dachsanierung inkl. Securanten	Fr.	1'500'000.00	2020 / 2021	Sanierungsprojekt initiiert, Umsetzung 2020 - 2024
		Total	**Fr.**	**8'347'000.00**		

Unterhaltsplanung Schulliegenschaften über 5 Jahre

Planung ord. Unterhalt Bau und Technik					Preise exkl. 7.7% MwSt
Schulliegenschaften	ord. Unterhalt Bau & Technik	diverses	Fr.	700'000.00	jährlich
		Pauschalhonorar ordentlicher Unterhalt	Fr.	66'000.00	jährlich
Kindergärten	ord. Unterhalt Bau & Technik	diverses	Fr.	100'000.00	jährlich
		Pauschalhonorar ordentlicher Unterhalt	Fr.	10'000.00	jährlich
			Fr.	**876'000.00**	

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