

## **Erneuerung des Rahmenkredits für die Jahre 2022 und 2023 für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen der Liegenschaften der Primarstufe**

---

### **Kurzfassung:**

Mit dieser Vorlage beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat einen Rahmenkredit in der Höhe von CHF 8'756'880 zu Lasten der Spezialfinanzierung des baulich-technischen Unterhalts der Riehener Schulliegenschaften und Kindergärten für die Rechnungen 2022 und 2023 zu bewilligen.

Nicht Bestandteil des Rahmenkredits sind Neubauprojekte, sowie i.d.R. 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 Rahmenkredit wurde erstmalig im Zuge der Übernahme der Primarschulstandorte aufgrund der FILA II-Verhandlungen für die Jahre 2017 und 2018 bewilligt. Gemäss Beschluss des Einwohnerrats bei der Erneuerung des Kredits für die Jahre 2019 bis 2021 per Ende September 2019 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 folgt NACH Ablauf von dessen Laufzeit (wenn alle Buchungen/Abgrenzungen verfügbar sind) zusammen mit dem Geschäftsbericht.

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

Oktober 2021



## **1. Ausgangslage**

Der Rahmenkredit dient zur Sicherstellung des Unterhalts und der Werterhaltung der gemeindeeigenen Liegenschaften und es handelt sich hierbei um eine reine Finanzvorlage, bei der die Eigentümerversammlung (Fachstelle Immobilien / Abteilung Finanzen) Unterhaltsmassnahmen und Instandsetzungen initiiert und - nach sorgfältiger fachlicher Prüfung - zur Ausführung freigibt. Dies in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit den Nutzenden (Schulleitungen, Hauswarte) und dem Auftragnehmer / Bauherrenvertreter (Fachbereich Hochbau).

Mit dem mehrjährigen Kredit legt der Einwohnerrat die maximale Höhe der Investitionen aus dem Fonds fest. Der Gemeinderat beschliesst innerhalb des Rahmenkredits über die Entnahmen bei den 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 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 3,65 Mio. Franken. Aus dem Fonds wird der gesamte Unterhalt der Schulliegenschaften finanziert, inklusive Honorare externer Fachpersonen und Aufwendungen des Objektverantwortlichen der Gemeinde Riehen.

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.



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 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 Klimaanlage (Kessel, Verteilzentralen, Leitungen etc.).

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

Für die Abwicklung des ordentlichen technischen Unterhalts wurde mit dem Hochbauamt Basel-Stadt eine 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.



Aktuell wird diese Vereinbarung aktualisiert, wobei es dabei in erster Linie um die Anlagendigitalisierung, Überwachung und damit Weiterentwicklung der Dienstleistungserbringung seitens der Auftragnehmerin (Hochbauamt Basel-Stadt, Bereich Gebäudemanagement) geht.

## 5. Unterhaltsplanung 2022 und 2023

### 5.1. Schulhäuser

Burgstrasse, Erlensträsschen, Hebel, Hinter Gärten (inkl. Steingruben) und Wasserstelzen

#### Ordentlicher Unterhalt

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	<i>exkl. MwSt.</i>
Pauschalhonorar für den ordentlichen Unterhalt	CHF	70'000	<i>exkl. MwSt.</i>

**Ordentlicher Unterhalt Bau & Technik für 2 Jahre**      **CHF 1'540'000** *exkl. MwSt.*

#### Ausserordentlicher Unterhalt

Ausserordentlicher Unterhalt, Einzel-Massnahmen > CHF 50'000

Hierbei handelt es sich um planbare Unterhaltsmassnahmen. Die Vorschläge zum ausserordentlichen Unterhalt werden mit dem Fachbereich Hochbau 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	CHF	3'950'000	<i>exkl. MwSt.</i>
Honorare für den a.o. Unterhalt (10%)	CHF	395'000	<i>exkl. MwSt.</i>

**Ausserordentlicher Unterhalt für 2 Jahre**      **CHF 4'345'000** *exkl. MwSt.*

### 5.2. Kindergärten

Bahnhofstrasse, Brünnlirain, Langenlängeweg, Niederholzstrasse, Paradiesstrasse, Schmiedgasse, Siegwaldweg, Steingrubenweg, Wasserstelzen, Wendelinsgasse, TSB Hinter Gärten und Hebel,

#### Ordentlicher Unterhalt

Ordentlicher Unterhalt, Einzel-Massnahmen < CHF 50'000



Seite 5

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	<i>exkl. MwSt.</i>
Pauschalhonorar für den ordentlichen Unterhalt	CHF	10'000	<i>exkl. MwSt.</i>

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

#### Ausserordentlicher Unterhalt

Ausserordentlicher Unterhalt, Einzel-Massnahmen > CHF 50'000

Hierbei handelt es sich um planbare Unterhaltsmassnahmen. Die Vorschläge zum ausserordentlichen Unterhalt werden mit dem Fachbereich Hochbau 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	CHF	1'890'000	<i>exkl. MwSt.</i>
Honorare für den a.o. Unterhalt (10%)	CHF	189'000	<i>exkl. MwSt.</i>

**Ausserordentlicher Unterhalt für 2 Jahre** CHF **2'079'000** *exkl. MwSt.*

## 6. Neuer Rahmenkredit 2022 bis 2023

Zusammenstellung der zu erwartenden Kosten gemäss vorstehender Unterhaltsplanung:

### Schulhäuser

Ordentlicher Unterhalt für 2 Jahre	CHF	1'540'000	<i>exkl. MwSt.</i>
Ausserordentlicher Unterhalt für 2 Jahre	CHF	4'345'000	<i>exkl. MwSt.</i>

### Kindergärten

Ordentlicher Unterhalt für 2 Jahre	CHF	220'000	<i>exkl. MwSt.</i>
Ausserordentlicher Unterhalt für 2 Jahre	CHF	2'079'000	<i>exkl. MwSt.</i>

**Total Rahmenkredit für 2 Jahre (exkl. MwSt.)** CHF **8'184'000** *exkl. MwSt.*

**Total Rahmenkredit für 2 Jahre (inkl. MwSt.)** CHF **8'756'880** *inkl. MwSt.*



Seite 6 **7. Antrag**

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat für die Instandhaltung und Instandsetzung der Schulliegenschaften der Primarstufe für die Jahre 2022 und 2023 einen neuen Rahmenkredit von CHF 8'756'880 zulasten der „Spezialfinanzierung des baulichen Unterhalts von Schulliegenschaften“ zu bewilligen.

Riehen, 19. Oktober 2021

Gemeinderat Riehen  
Der Präsident:



Hansjörg Wilde

Die Generalsekretärin:



Sandra Tessarini

Beigefügt: Beschlussentwurf

- Kostenschätzung Unterhalt Schulliegenschaften 2022 und 2023



Seite 7

## **Beschluss des Einwohnerrats betreffend Rahmenkredit 2022 und 2023 für die Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen der Liegenschaften der Primarstufe**

---

„Der Einwohnerrat nimmt auf Antrag des Gemeinderats und der zuständigen Sachkommission Bildung und Familie (SBF) den Rahmenkredit der Jahre 2022 und 2023 zur Kenntnis und bewilligt für die Instandhaltung und Instandsetzung der Schulliegenschaften der Primarstufe CHF 8'756'880 zulasten der Spezialfinanzierung des baulichen Unterhalts von Schulliegenschaften.

Dieser Beschluss wird publiziert; er unterliegt dem Referendum.“

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Die Präsidentin

Die Ratssekretärin:

Andreas Zappalà

Sandra Tessarini

(Ablauf Referendumsfrist)

**Ausserordentlicher Unterhalt Schulhäuser & Kindergärten**

Kosten beziehen sich auf die Bezugsjahre / anteilige Kosten!

<u>Schulhaus</u>	<u>Kostenstelle</u>	<u>Massnahme</u>	<u>approx. Kosten</u>	<u>Ausführung</u>	<u>Bemerkungen</u>	<u>approx. Gesamtkosten</u>
<b><u>Schulliegenschaften</u></b>						
SH Burgstrasse	2-22.2.03.04	Gesamtsanierung Turnhalle	Fr. 1'500'000	2021 - 2025	Planung 2022-23, Realisierung 2023-24, Abrechnung 2025	2'750'000
SH Erlensträsschen 10	2-22.2.03.03	Sanierung & Umnutzung	Fr. 950'000	2021 - 2022	Fenster, Innenausbau, Haustechnik, Massnahmen BeHig, Brandschutz	
SH Hebel / Niederholz	2-22.2.03.06	Sanierung Dachterrasse	Fr. 300'000	2022	Wasserschadensanierung (dringliche Einzelmassnahme)	
3-fach Turnhalle	2-22.2.03.06	Zustandsprüfung, Vorb. San.proj.	Fr. 50'000	2022	Teilsanierung (Dach, Fenster, HLSE)	
Modulbau Hebelmätteli	2-22.2.03.06	Küche TS-B (aus ZBA)	Fr. 80'000	2022	Optimierung der Küche im Modulbau aufgr. Wegfall Prod.Küche	
zentr. Wärmeerzeugung	2-22.2.03.06	Heizungsumbau, Fernwärme	Fr. 100'000	2023	Entscheid hängig, grobe Kostenanalyse soll durch HBA erfolgen	
SH Hinter Gärten	2-22.2.03.01	Sanierung Pausenplatz (Ost)	Fr. 150'000	2023	Ausbrüche Treppenstufen, Vermoosung, Verletzungsgefahr Belag	
TS Steingruben	2-22.2.03.02	Sanierung Heizung & sanitäre Anl.	Fr. 40'000	2022		
TS Steingruben inkl. KIGA	2-22.2.03.02	Machbarkeitsstudie Arealentw.	Fr. 80'000	2022/2023	Strategischer Entscheid nötig, evtl. Ersatzbauten	
SH Wasserstelzen	2-22.2.03.05	Gesamtsanierung	Fr. 700'000	2022	Planung Vor-/Bauprojekt inkl. KV und Baubegehren	20'000'000
			Fr. -	2023	ER-Investitionskreditvorlage, Ausführungsplanung & Ausschreibung	gesonderter Kredit
		Planung, Bauleitung (10%)	Fr. 395'000			
			<b>Fr. 4'345'000</b>			
<b><u>Kindergärten</u></b>						
KiGa Paradiesstrasse	2-22.2.03.14	Nachrüstung Nachtauskühlung	Fr. 200'000	2023	Realisierung 2023	
KiGa ex Wendelinsg.	2-22.2.03.03	Umzug in SH Erlensträsschen	Fr. 50'000	2021 - 2022	Einbau Garderobe und Gruppenraum in ehem. TS	
KiGa Langenlängeweg	2-22.2.03.17	Sanierung & allfällige Erweiterung	Fr. 1'300'000	2022-2025	Varianzverf. 22, Planung 23/24, Realisierung 24/25, Abrechnung 25	
KiGa Niederholz A,B,C	2-22.2.03.19	Sanierung Flachdach, Fassade	Fr. 70'000	2023	Planung Dachsanierung	
KiGa Niederholz A,B,C	2-22.2.03.19	Sanierung Flachdach, Fassade	Fr. 150'000	2023	Entscheid hängig, grobe Kostenanalyse soll durch HBA erfolgen	
KiGa Wasserstelzen	2-22.2.03.16	Fassaden-/Dachsanierung	Fr. 120'000	2022/23	Schäden durch Vögel (Einnistung etc.) mit Hangsanierung	
		Planung, Bauleitung (10%)	Fr. 189'000		Interne Leistungsverrechnung Gde. Riehen	
			<b>Fr. 2'079'000</b>			
		<b>Total ausserordenl. Unterhalt</b>	<b>Fr. 6'424'000</b>			
<b><u>Ordentlicher Unterhalt Schulhäuser &amp; Kindergärten</u></b>						
<b>Schulliegenschaften</b>		Massnahmen inkl. Honorare	Fr. 770'000	2022	(inkl. Pauschalhonorar für die Leistungsvereinbarung mit dem Hochbauamt Basel-Stadt für den ordentlichen Unterhalt der gebäudetechnischen Infrastruktur)	
			Fr. 770'000	2023		
<b>Kindergärten</b>		Massnahmen inkl. Honorare	Fr. 110'000	2022		
			Fr. 110'000	2023		
		<b>Total ordentl. Unterhalt</b>	<b>Fr. 1'760'000</b>			
<b>Total Rahmenkredit 2022-2023</b>			<b>Fr. 8'184'000</b>	exkl. MwSt		