

Stadtratssitzung vom 22. März 2018

**Interpellation Nr. I 23/2017**

## **Interpellation betreffend baulicher Unterhalt der Stadt Thun**

Serge Lanz (FDP), Markus van Wijk (FDP), Lukas Lanzrein (SVP) und Mitunterzeichnende vom 26. Oktober 2017; Beantwortung

---

### **Wortlaut der Interpellation**

#### *Ausgangslage*

Grosse einzelne Bauvorhaben sind in den Jahren 2017 bis 2020 vorgesehen, z.B. die Planung und Umsetzung des Neubaus eines Rechenzentrums für die Informatikdienste (4,2 Mio. Fr.), der Neubau des Krematoriums (13,7 Mio. Fr.) und die Begleitmassnahmen zum Agglomerationsprogramm (rund 11 Mio. Fr.). Die Aufgaben- und Finanzplanung 2017 bis 2020 (AFP) geht aber gleichzeitig auch von hohen Ausgaben für den baulichen Unterhalt an Liegenschaften und Strassen des Verwaltungsvermögens (76,3 Mio. Fr.) und an Anlagen im Finanzvermögen aus (5,2 Mio. Fr.).

Das Investitionsprogramm im AFP gibt detailliert Auskunft über die Sanierungen:

- 21,7 Mio. Fr. Unterhalt von Verkehrsanlagen
- 13,1 Mio. Fr. Unterhalt für Schulanlagen
- 10,8 Mio. Fr. Gesamtsanierung und Planung des Strandbades
- 8,7 Mio. Fr. Gesamtsanierung und Planung der Kunsteisbahn
- Weitere Unterhaltsarbeiten fallen z.B. beim RAZ, Schloss Schadau, bei der Stadtbibliothek, bei der Stadtmauer sowie bei anderen städtischen Bauten an.

Die hohen baulichen Unterhaltsausgaben werden einerseits über die entsprechenden Spezialfinanzierungen (u.a. Spezialfinanzierung baulicher Unterhalt Verwaltungsvermögen) und andererseits über Belastung der laufenden Rechnung finanziert. Ein Blick in die nähere Zukunft sieht gemäss AFP 2017 bis 2020 - unter Berücksichtigung der heute bekannten Projekte - weitere Unterhaltsaufwände von 23,3 Mio. Fr., 11,6 Mio. Fr. und 2,8 Mio. Fr. für die Jahre 2021 bis 2023 vor. Gleichzeitig steigt die Verschuldung der Stadt im gleichen Zeitraum deutlich an. Im Sinne einer gesunden und proaktiven Finanzpolitik, die in Thun gelebt wird, bitten die Interpellanten den Gemeinderat um Beantwortung der untenstehenden Fragen.

#### *Fragen an den Gemeinderat*

1. Wie bewertet der Gemeinderat die aktuelle Situation mit dem aktuellen und anstehenden baulichen Unterhalt in der Stadt Thun? Welche strategischen Grundsätze werden angewendet und welche Steuerungssysteme setzt er dabei ein?
2. Gibt es Informationen zum Inventar der städtischen Bauten mit allenfalls einer Bewertung (Kategorisierung) des entsprechenden Zustandes, der auf den benötigten baulichen Unterhalt schliessen lassen würde bzw. diesen Bedarf an baulichem Unterhalt ausweist? Falls ja, wer hat Zugriff auf diese Informationen?
3. Mit welchen Massnahmen steuert und sichert der Gemeinderat die Finanzierung des ausstehenden baulichen Unterhalts? Wie sieht die Entwicklung der Dotation der entsprechenden Spezialfinanzierung aus?

4. Verfügt der Gemeinderat über ein entsprechendes Reporting und Controlling mit Kennzahlen hinsichtlich der Überwachung und der Steuerung der laufenden Projekte im Bereich der wertvermehrenden und werterhaltenden baulichen Massnahmen, um einen optimalen Einsatz der finanziellen Ressourcen sicherzustellen?
5. Wie sieht der Gemeinderat die Entwicklung des baulichen Unterhaltes in den nächsten 5 bis 10 Jahren, wenn man bedenkt, dass zum heutigen Zeitpunkt neben den erwähnten Sanierungen sehr viele Neubauten (Strassen, Kreisel, Erschliessungen an den ESP Thun-Nord, etc.) errichtet und geplant werden, die zwangsläufig auch baulich unterhalten werden müssen?
6. Ist der Gemeinderat der Meinung, die Stadt Thun könne die in Zukunft geplanten Bauvorhaben finanzpolitisch stemmen und gleichzeitig den baulichen Unterhalt entsprechend bewältigen? Falls nein, verfügt der Gemeinderat über eine alternative Verzichtsplanung?
7. Wie hoch sind die Leerstände bei den städtischen Liegenschaften? Lassen sich allenfalls durch entsprechende Massnahmen (optimale Bewirtschaftung der städtischen Liegenschaften) höhere Deckungsbeiträge für die Bewältigung der baulichen Unterhaltskosten erwirtschaften?
8. Wie hoch wird das Erscheinungsbild der städtischen Liegenschaften bei der Unterhaltsplanung und -entscheidung gewichtet, angesichts der Vorbildfunktion der Stadt hinsichtlich eines attraktiven Stadtbilds?

### **Antwort des Gemeinderates**

#### *Zur Ausgangslage*

Die Planung von Bau- und Unterhaltsmassnahmen ist eine komplexe und schwierige Aufgabe, da sie sich einerseits nach den Bedürfnissen der Nutzer und andererseits nach dem Unterhaltsbedarf der Gebäude und Infrastrukturen auszurichten hat. Politische, gesellschaftliche oder auch technische Vorgaben und Veränderungen haben oftmals einen direkten Einfluss auf die städtischen Objekte im Hoch- und Tiefbau. Neue oder sich verändernde Ansprüche müssen berücksichtigt, priorisiert und terminiert werden und sind mit den zur Verfügung stehenden Mitteln (personelle und finanzielle Ressourcen) abzugleichen und in einer Mehrjahresplanung (AFP) abzubilden. Da alle Anspruchsgruppen berechnete Anliegen anmelden, liegt es auf der Hand, dass nicht immer nach der Dringlichkeit einer Massnahme entschieden werden kann, sondern ein Ausgleich über alle Bedarfsträger angestrebt wird.

Mit dem Ziel einer Sanierung der Stadtfinanzen bzw. einer Reduktion der Verschuldung sind viele Infrastrukturen des städtischen Portfolios nicht in angemessener Form unterhalten worden. Erstmals wurden 1980 57 städtische Objekte einer Gebäudekontrolle und Unterhaltsplanung unterzogen. 1991 hat eine vom Gemeinderat in Auftrag gegebene Analyse über den Unterhalts- und Grossunterhaltsbedarf von 45 städtischen Liegenschaften ergeben, dass die Stadt Thun für die Jahre 1992 bis 2012 die Mittel für den Werterhalt ihres Immobilienportfolios verdoppeln muss.

Die Studie hat in folgende Empfehlungen gemündet:

1. Einführung eines EDV-gestützten Diagnose- und Gebäudeinformationssystems
2. Periodische Gebäudekontrollen
3. Strategie und Zielsetzungen zum Unterhalt der Bauten
4. Reduktion des Liegenschaftsbestandes

Einzig die Empfehlung 4 wurde umgesetzt, was zum „Ausverkauf an Liegenschaften“ geführt hat. Mit der politischen Neubesetzung des Gemeinderates 2011 wurde der Verkauf von städtischen Liegenschaften mit der Erkenntnis gestoppt, dass eine gezielte Stadtentwicklung nur möglich ist, wenn auch geeignete städtische Parzellen und Liegenschaften zur Verfügung stehen.

Gemäss der Verordnung über Befugnisse im Liegenschaftsbereich (BLV) vom 1. Mai 2012 ist das Amt für Stadtliegenschaften (AfS) verantwortlich für den Bau, die Beschaffung und für die Bewirtschaftung der Liegenschaften (Hochbauten) und Grundstücke im Eigentum oder Gebrauch der Stadt Thun. Das Tiefbauamt (TBA) ist verantwortlich für das Teilportfolio Tiefbauten, also öffentliche Strassen und Plätze.

Im Jahr 2009 hat das AfS ein Konzept zur Bauwerkserhaltung für die Hochbauten der Stadt Thun erarbeitet (vgl. Beilage). 2010 wurden die verantwortlichen Mitarbeitenden des AfS geschult und das Konzept eingeführt. Im Jahr 2017 wurden die Daten mit Unterstützung der IAZI AG, Zürich, aufbereitet und analysiert und mit einer Modellberechnung wurde der Investitionsbedarf ermittelt. Mit diesem Meilenstein konnten die Empfehlungen 1 bis 3 aus der Analyse von 1991 abgeschlossen werden.

**Zu Frage 1: Wie bewertet der Gemeinderat die aktuelle Situation mit dem aktuellen und anstehenden baulichen Unterhalt in der Stadt Thun? Welche strategischen Grundsätze werden angewendet und welche Steuerungssysteme setzt er dabei ein?**

An einer Klausursitzung im Herbst 2017 hat der Gemeinderat erstmals eine Aussage zum gesamten Gebäudezustand und Unterhaltsbedarf über einen Berechnungsstamm von 334 Liegenschaften (beinhaltend den Gesamtwert aller 1'142 Liegenschaften des Finanz- und Verwaltungsvermögen des städtischen Portfolios) zur Kenntnis genommen. Um den rechnerischen Unterhaltsbedarf der kommenden Jahre (2020 bis 2030) abdecken zu können, müsste die Stadt Thun demnach auf eine Rückstellung von ca. 320 Mio. Franken zurückgreifen können.

*Die Kernaussagen für den Werterhalt der Hochbauten der Stadt Thun sind:*

- Die Stadt Thun muss gemäss rechnerischen Erfahrungswerten für die grosszyklischen Sanierungen ihrer Liegenschaften jährlich rund 13.4 Mio. Franken äufnen (Rückstellungen).
- Die Stadt Thun muss gemäss rechnerischen Erfahrungswerten bei einer Vollkostenrechnung jährlich rund 10.1 Mio. Franken für den Betrieb und Unterhalt ihrer Liegenschaften aufbringen.
- Somit benötigt die Stadt Thun gemäss Erfahrungswerten jährlich rund 23.5 Mio. Franken für die gesamte Bauwerkserhaltung der Hochbauten der städtischen Liegenschaften.

*Die Kernaussagen für den Werterhalt der Tiefbauten der Stadt Thun sind:*

- Das Tiefbauamt ermittelt seit 2012 periodisch den Wertverlust und den Sanierungsbedarf der Thuner Strassen (mit einem Wiederbeschaffungswert von ca. 325 Mio. Franken) auf der Basis der Schweizer Norm SN VSS 640 986.
- Mit den im AFP jährlich vorgesehenen ca. 5.5 Mio. Franken für den baulichen Unterhalt kann der Qualitätsstandard der Strassen aufrechterhalten werden. Diese Grössenordnung deckt sich mit den Erhebungen des städtischen Steuerungssystems (Tabelle 1, unten).

*Strategische Grundsätze für den baulichen Unterhalt*

*1. Finanzpolitische Ziele des Gemeinderates*

An seiner Klausursitzung vom 5. April 2016 hat der Gemeinderat beschlossen, seine bestehenden finanzpolitischen Ziele und Grundsätze zu ergänzen. Dem Gemeinderat ist es wichtig, einen konsolidierten Plan über die zukünftige Finanzpolitik zu haben. Der finanzielle Spielraum für eine dynamische Entwicklung soll vergrössert und ein konkurrenzfähiger Steuerfuss angestrebt werden. Der gestützt auf die kantonale Gesetzgebung mittelfristig ausgeglichen zu gestaltende Finanzhaushalt soll auf einem Selbstfinanzierungsgrad von mindestens 80 Prozent und einem Bruttoverschuldungsanteil von unter 100 Prozent basieren. Das Eigenkapital soll mindestens 3 Steueranlagezehntel betragen und die Steueranlage soll mittel- bis langfristig dem Durchschnittswert der 13 WRT-Gemeinden angenähert werden.

In der Antwort zur Interpellation betreffend Thuner Finanzen (I 8/2016), welche an der Stadtratssitzung vom 17. November 2016 behandelt wurde, hat der Gemeinderat eine Schuldenobergrenze von rund 250 Mio. Franken (Stand Rechnung 2015) definiert. Zudem hat er in der Antwort mögliche Massnahmen erwähnt, die zur Erreichung der finanzpolitischen Ziele dienen könnten (u.a. restriktive Budgetvorgaben und ständige Überprüfung städtischer Aufgaben und Standards, Verbesserung der Steuerkraft durch die akti-

ve Förderung der Ansiedlung von Firmen, Priorisierung und bei Bedarf Plafonierung der Investitionsausgaben).

Bei der jährlichen Festlegung des Investitionsplans (inkl. baulicher Unterhalt), welcher als Grundlage für den städtischen AFP gilt, berücksichtigt der Gemeinderat die finanzpolitischen Zielsetzungen, indem er Projekte priorisiert und Kürzungen, Verschiebungen sowie Streichungen vornimmt.

## *2. Bodenpolitische Grundsätze (Portfoliomanagement-Strategie)*

Eine Portfoliostrategie ist in Arbeit und wird dem Gemeinderat demnächst zur Genehmigung unterbreitet. Sie setzt sich das Ziel, Leitplanken für eine transparente und nachhaltige Immobilienentwicklung festzulegen. Die wichtigsten Grundsätze sind in vier Themenschwerpunkte (Grundstücke, Infrastruktur, Baukultur, Immobilien am Markt) zusammengefasst und in Teilstrategien (haushälterischer Umgang mit stadteigenem Land, aktive Bodenpolitik, Raum als Ressource effizient nutzen, Gebäudezustand analysieren, Nutzerbedürfnisse einbeziehen, Baukultur bewahren, nachhaltige Gebäude planen, agieren am Markt, Immobilien entwickeln) gegliedert.

## *3. Grundlagen des Immobilienmanagements der Stadt Thun (Bauwerkserhaltung)*

Die Bauwerkserhaltung der Stadt Thun sieht vor, dass einerseits der Zustand einer Immobilie beurteilt wird (Instandhaltungsobjekt 1, Instandsetzungsobjekt 2, Teilsanierungsobjekt 3, Gesamt-sanierungsobjekt 4) und andererseits die Unterkategorie (Kernimmobilie A/B, Veränderungsobjekt C, Liquidationsobjekt D) festgelegt wird.

Nach erfolgter Zuordnung fällt jedes Objekt einem Matrixfeld (Cluster z.B. B2, B3, C3) zu. Um einen einheitlichen Unterhalt des Immobilien-Portfolios der Stadt Thun garantieren zu können, besteht nun zu jedem Matrixfeld eine Objektstrategie. Ein Objekt, das beispielsweise als D4 (Liquidationsobjekt mit Zustand Gesamt-sanierung) eingeteilt wurde, unterliegt einer Normstrategie, die als Arbeitsanweisung durch die zuständigen Objektverantwortlichen eingehalten werden muss (siehe Bauwerkserhaltung, Konzept Amt für Stadtliegenschaften, Thun 2009).

## *4. Strategische Grundsätze für den baulichen Unterhalt der Strassen und Infrastrukturen*

- Mittels periodischen visuellen Erhebungen des Strassennetzes werden für die verschiedenen Strassentypen die einzelnen Belastungskategorien bestimmt und die Alterungsbeiwerte festgelegt.
- Sanierungen und Werterhaltungsmassnahmen der Strassen werden, wo immer möglich, mit einem technischen und wirtschaftlichen Mehrwert ausgeführt. Neu gestaltete und den aktuellen Anforderungen angepasste Strassenräume haben nachweislich eine positive Wirkung auf die Funktion, den betrieblichen und baulichen Unterhalt und die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt.
- Durch Kooperation mit der Energie Thun AG, dem Bund, dem Kanton und Privaten sowie dank Spezialfinanzierung der Kanalisation kann der Steuerhaushalt der Stadt deutlich entlastet werden.

**Zu Frage 2: Gibt es Informationen zum Inventar der städtischen Bauten mit allenfalls einer Bewertung (Kategorisierung) des entsprechenden Zustandes, der auf den benötigten baulichen Unterhalt schliessen lassen würde bzw. diesen Bedarf an baulichem Unterhalt ausweist? Falls ja, wer hat Zugriff auf diese Informationen?**

### *Zustand der Gebäude*

Mit der Auswertung der Daten zur Bauwerkserhaltung besteht heute eine Übersicht über das gesamte Portfolio. Die Modellberechnung des Unterhaltsbedarfs basiert auf dem Gebäudeversicherungswert von gesamthaft 334 relevante städtische Objekte. Diese bilden den Berechnungsstamm. Sie beinhalten teilweise den Wert von sekundären Liegenschaften. Ihr Gebäudeversicherungswert ist auf das Hauptgebäude der Anlage übertragen worden: Im städtischen Liegenschaftsverzeichnis sind diese Bauten mit einem

Gebäudeversicherungswert von CHF 0 aufgelistet. Die Anzahl Objekte des Berechnungsstammes ist daher kleiner als die effektive Anzahl der zu unterhaltenden Liegenschaften. Alle 334 Liegenschaften wurden in Bezug auf Strategie und Zustand beurteilt. Daraus lässt sich (vgl. Antwort zu Frage 1) der anstehende rechnerische Unterhaltsbedarf ableiten.

Liegenschaftsportfolio der Stadt Thun - Stand August 2017

Die Matrix-Gliederung basiert auf dem Dokument 'Bauwerkserhaltungskonzept AfS' vom 07.08.2009 des Amtes für Stadtliegenschaften der Stadt Thun.

Matrix, enthaltend die Anzahl der ausgewerteten Objekte (Anz.) und deren jährliche Kosten (CHF)		Unterhaltskategorien			
		Kern-Immobilien A	Kern-Immobilien B	Veränderungs-Immobilien C	Liquidations-Immobilien D
Zustandsbewertung	1 Instandsetzungs-Objekt	A1	B1	C1	D1
		0) Anzahl 1	Anzahl 4	Anzahl 0	Anzahl 0
		1) CHF 3'600'000	CHF 23'700'000	CHF 0	CHF 0
		2) CHF 82'000	CHF 450'000	CHF 0	CHF 0
		3) CHF 62'000	CHF 340'000	CHF 0	CHF 0
	4) CHF 144'000	CHF 790'000	CHF 0	CHF 0	
	2 Instandsetzungs-Objekt	A2	B2	C2	D2
		0) Anzahl 11	Anzahl 123	Anzahl 5	Anzahl 1
		1) CHF 46'500'000	CHF 280'800'000	CHF 2'000'000	CHF 27'000
		2) CHF 1'060'000	CHF 5'300'000	CHF 33'000	CHF 500
		3) CHF 800'000	CHF 4'000'000	CHF 25'000	CHF 300
	4) CHF 1'860'000	CHF 9'300'000	CHF 58'000	CHF 800	
	3 Teilsanierungs-Objekt	A3	B3	C3	D3
		0) Anzahl 5	Anzahl 89	Anzahl 64	Anzahl 1
		1) CHF 54'300'000	CHF 185'100'000	CHF 60'700'000	CHF 25'200
		2) CHF 1'240'000	CHF 3'500'000	CHF 990'000	CHF 400
		3) CHF 930'000	CHF 2'700'000	CHF 750'000	CHF 300
	4) CHF 2'170'000	CHF 6'200'000	CHF 1'740'000	CHF 700	
	4 Gesamtsanierungs-Objekt	A4	B4	C4	D4
		0) Anzahl 0	Anzahl 13	Anzahl 3	Anzahl 14
1) CHF 0		CHF 23'100'000	CHF 3'100'000	CHF 13'800'000	
2) CHF 0		CHF 440'000	CHF 50'000	CHF 236'000	
3) CHF 0		CHF 330'000	CHF 38'000	CHF 158'000	
4) CHF 0	CHF 770'000	CHF 88'000	CHF 394'000		

- 0) Anzahl Liegenschaften aus dem Berechnungsstamm
- 1) Neubaukosten
- 2) Instandsetzungskosten p.a.
- 3) Betriebs- und Unterhaltskosten p.a.
- 4) Gesamtkosten p.a.

TOTAL	Kern-Immobilien A	Kern-Immobilien B	Veränderungs-Immobilien C	Liquidations-Immobilien D
0) Anzahl 17	Anzahl 229	Anzahl 72	Anzahl 16	
1) CHF 104'400'000	CHF 512'700'000	CHF 65'800'000	CHF 13'852'200	
2) CHF 2'382'000	CHF 9'690'000	CHF 1'073'000	CHF 236'900	
3) CHF 1'792'000	CHF 7'370'000	CHF 813'000	CHF 158'600	
4) CHF 4'174'000	CHF 17'060'000	CHF 1'886'000	CHF 395'500	
CHF 700'000'000 Gesamte Neubaukosten (gerundet)				
334 Lgs. Berechnungsstamm				

### Zustand des Strassennetzes

Das Tiefbauamt betreibt und bewirtschaftet 629'391m<sup>2</sup> Fahrbahnfläche. Den verschiedenen Strassenkategorien werden spezifische Wiederbeschaffungswerte zugeordnet

Tabelle 1

Belastungskategorie	Fahrbahnfläche		Durchschnittlicher Wiederbeschaffungswert	Wiederbeschaffungswert		mit Berücksichtigung baulicher Reparaturen pro Jahr		
	m <sup>2</sup>	%	WBW 2017 nach VSS Norm SN 640 986	CHF	%	Alterungsbeiwert I	Wertverlust I (pro Jahr)	
			CHF/m <sup>2</sup>			%	CHF	%
IA (Erschliessungsstrasse im Ortskern)	367'870	58.4%	510	187'613'700	57.6	1.60%	3'001'819	54.8
IB (Sammelstrasse im Ortskern)	98'902	15.7%	530	52'418'047	16.1	1.60%	838'689	15.3
IC (Sammelstrasse ausserhalb Ortskern)	3'953	0.6%	180	711'491	0.2	1.40%	9'961	0.2
II (Verbindungsstrasse)	132'059	21.0%	540	71'312'130	21.9	1.80%	1'283'618	23.4
IV (Hauptverkehrsstrassen)	19'107	3.0%	520	9'935'640	3.1	2.60%	258'327	4.7
PS (Pflasterung)	7'501	1.2%	470	3'525'470	1.1	2.20%	83'247	1.5
<b>Total</b>	<b>629'392</b>			<b>325'516'478</b>		<b>0.00%</b>	<b>5'475'661</b>	
Total 2012	612'822			288'167'985			4'723'317	
Differenz zu 2012	+16'570			+37'348'493			+752'344	
Differenz zu 2012 in %	+2.70%			+12.96%			+15.93%	

Die Beurteilung erfolgt für jede Strassenart (Belastungskategorie) einzeln. Diese Belastungskategorien ergeben mit dem Alterungsbeiwert den Wertverlust und damit den theoretischen jährlichen Unterhaltsbedarf für das Strassennetz der Stadt Thun.

Tabelle 2

	Fläche m <sup>2</sup>	Flächen [m <sup>2</sup> ] mit Zustandsindex		
		0.0 - 3.0 gut - ausreichend	3.1 - 5.0 kritisch - schlecht	gew. Mittel
<b>TOTAL Zustand Ende 2012</b>	<b>612'822</b>	<b>571'567</b>	<b>41'255</b>	<b>1.4</b>
Anteil in %		( 93.3% )	( 6.7% )	
<b>TOTAL Zustand Ende 2017</b>	<b>629'392</b>	<b>596'666</b>	<b>32'726</b>	<b>1.28</b>
Zustand 1/3 neu aufgenommen				
Anteil in %		( 94.8% )	( 5.2% )	
<b>TOTAL Prognose 2019</b>	<b>629'392</b>	<b>536'963</b>	<b>92'429</b>	<b>1.64</b>
Massnahmen Baustellen im Strassenraum mitberücksichtigt				

In der Tabelle sind die Zustandsindexe der verschiedenen Strassentypen zusammengefasst dargestellt. Der Index 0 beschreibt einen guten Zustand. Der Index 5 wird für einen schlechten Zustand eingesetzt. In der Darstellung der Tabelle 2 ist die Zustandsentwicklung über die letzten Jahre ersichtlich. Für das Jahr 2012 ist ein gewichteter Zustandsindex von 1.4 ausgewiesen. Die hohe Bautätigkeit in Zusammenhang mit dem Bypass Thun Nord, den neuen Erschliessungen der neuen Baugebiete, den Projekten der Energie Thun AG, den notwendigen Sanierungen der Kanalisation etc. hat in den letzten fünf Jahren zu einer Verbesserung des Indexes für das Jahr 2017 auf 1.28 geführt. Die Prognose für das Jahr 2019 zeigt einen schlechteren Index von 1.64, wenn die Sanierungen vernachlässigt würden. Dies ist aber wenig wahrscheinlich, da die anstehenden Projekte verkehrstechnisch notwendig und wirtschaftlich wichtig für die Stadt Thun sind.

Die Aufwertung der Strassenräume ist nach einer Nutzungsdauer von 30 bis 50 Jahren in jeder Ortschaft der Schweiz ein Thema, da diese meistens nicht mehr den Anforderungen genügen und zusammen mit dem Ersatz der überalterten Leitungen, Wasser, Elektro, Gas, Kanalisation etc. kostengünstiger erstellt werden können.

Grundsätzlich sind die Strassen der Stadt Thun in einem guten Zustand. Der Mitteleinsatz im AFP spiegelt das Modell der Werterhaltung wieder.

Zugriff auf diese Daten haben der Gemeinderat und die verantwortliche Verwaltungseinheit, das Amt für Stadtliegenschaften, das Tiefbauamt sowie die Finanzverwaltung.

**Zu Frage 3: Mit welchen Massnahmen steuert und sichert der Gemeinderat die Finanzierung des ausstehenden baulichen Unterhalts? Wie sieht die Entwicklung der Dotation der entsprechenden Spezialfinanzierung aus?**

Um die städtischen Aufgaben und insbesondere auch die nötigen Unterhaltsarbeiten weiterhin im Rahmen eines ausgeglichenen Finanzhaushalts erfüllen zu können, macht der Gemeinderat restriktive Budgetvorgaben. Neue Einzelprojekte und neue Ausgaben werden hinsichtlich Notwendigkeit, Dringlichkeit und Tragbarkeit überprüft.

Im Aufgaben- und Finanzplan 2018 bis 2021, Seite 22, wird die Entwicklung der Spezialfinanzierung (SF) Baulicher Unterhalt Verwaltungsvermögen dargestellt. Der Bestand der SF beträgt per Ende 2016 rund 29 Mio. Franken. Das Ergebnis der SF für das Rechnungsjahr 2017 ist noch nicht bekannt. Für die Finanzierung der geplanten Ausgaben für den baulichen Unterhalt an Liegenschaften und Strassen des Verwaltungsvermögens werden in den Jahren 2018 bis 2021 39 Mio. Franken aus der SF entnommen. Am Ende des Planjahres 2021 wird der Bestand unter der Berücksichtigung einer Speisung von 19 Mio. Franken aus der SF Investitionen voraussichtlich aufgebraucht sein.

Welcher Anteil des künftigen laufenden baulichen Unterhalts den jeweiligen Erfolgsrechnungen belastet werden kann, respektive ob Einlagen aufgrund der Rechnungsergebnisse in die SF möglich sind, richtet sich nach den jeweiligen Rechnungsergebnissen. Aufgrund der Erfahrungen aus vergangenen Rechnungsabschlüssen ist davon auszugehen, dass sich der Bestand der SF gegenüber den Ergebnissen der Finanzplanung weniger stark reduzieren wird.

**Zu Frage 4: Verfügt der Gemeinderat über ein entsprechendes Reporting und Controlling mit Kennzahlen hinsichtlich der Überwachung und der Steuerung der laufenden Projekte im Bereich der wertvermehrenden und werterhaltenden baulichen Massnahmen, um einen optimalen Einsatz der finanziellen Ressourcen sicherzustellen?**

Das Controlling seitens der Finanzverwaltung beinhaltet den Zwischenbericht per 31. Juli sowie die Überprüfung des vom Amt für Stadtliegenschaften quartalsweise zugestellten Investitionscontrollings, das Auskunft über die Entwicklung der Projekte und über die Hochrechnung des laufenden Jahres gibt. Bei der Liquiditätsplanung werden unter anderem das Investitionscontrolling mit Hochrechnung sowie der Stand der laufenden Projekte berücksichtigt. Die finanziellen Ressourcen können mit diesen Massnahmen zeitgerecht und optimal zur Verfügung gestellt werden.

**Zu Frage 5: Wie sieht der Gemeinderat die Entwicklung des baulichen Unterhaltes in den nächsten 5 bis 10 Jahren, wenn man bedenkt, dass zum heutigen Zeitpunkt neben den erwähnten Sanierungen sehr viele Neubauten (Strassen, Kreisel, Erschliessungen an den ESP Thun-Nord, etc.) errichtet und geplant werden, die zwangsläufig auch baulich unterhalten werden müssen?**

Der Unterhalt für die nächsten 5 bis 10 Jahre stellt eine Herausforderung dar. Mit einer abgestimmten Unterhalts- und Investitionsplanung (Priorisierung und Glättung der Projekte über mehrere Jahre) sind die gegenwärtig bewilligten Projekte nach Überzeugung des Gemeinderats zu bewältigen. Es ist richtig, dass alle Neubauten, die im Liegenschaftsportfolio der Stadt als Zugang ausgewiesen werden (Anlagebuchhaltung) auch in den Unterhaltszyklus aufgenommen und demzufolge kostenrelevant für den Unterhalt und Betrieb werden. Da ein Neubau oder ein Immobilien-Zukauf immer auf einer begründeten Bestellung

basiert und dem nach Stadtverfassung kompetenten Organ zur Genehmigung vorgelegt wird, spielen die Folgekosten eine wichtige Rolle und werden entsprechend gesondert in „*Kalkulatorische Zinsen, Abschreibungen, Personalkosten, Bauwerkserhaltung (Unterhalt), Bewirtschaftungskosten etc.*“ aufgelistet. Mit der Kreditgenehmigung stimmt das zuständige Organ somit auch den Folgekosten zu.

Bei Neubauten kann von einer ersten Nutzungsphase von 20 bis 25 Jahre (bis zur ersten grosszyklischen Unterhaltsmassnahme) ausgegangen werden. Das bedeutet, dass Neubauten in der erwähnten Zeitperiode von 5 bis 10 Jahren in Bezug auf baulichen Unterhalt keine massgebende Rolle spielen.

Die aktuellen grossen Strassenprojekte werden in den nächsten 4 bis 5 Jahren realisiert sein, Beispiele: Allmendstrasse, Innenstadt-Sanierung, Kreisel General Guisan. Diese Neubauten werden in den ersten 15 bis 20 Jahren einen geringen baulichen Unterhalt generieren. Weiter ist in Betracht zu ziehen, dass neben den jetzt realisierten grösseren Umgestaltungen der Strassenräume und den neuen Erschliessungen Investitionen in Hochbauten entstehen, die ein Mehrfaches der Baukosten der Strasse betragen und damit eine massgebende Wertschöpfung bei Privaten und auch für die Stadtfinanzen auslösen.

**Zu Frage 6: Ist der Gemeinderat der Meinung, die Stadt Thun könne die in Zukunft geplanten Bauvorhaben finanzpolitisch stemmen und gleichzeitig den baulichen Unterhalt entsprechend bewältigen? Falls nein, verfügt der Gemeinderat über eine alternative Verzichtspanung?**

Der Gemeinderat ist der Ansicht, dass die im aktuellen Aufgaben- und Finanzplan 2018 bis 2021 eingestellten Bauvorhaben und der geplante Unterhalt der städtischen Anlagen für den Finanzhaushalt der Stadt Thun tragbar sind. Zu präzisieren ist, dass es sich bei der Finanzplanung um eine rollende Planung handelt. Jedes eingestellte Projekt muss im Rahmen der Beschlussfassung auf die Tragbarkeit unter der Berücksichtigung der aktuellen finanziellen Situation überprüft werden. Angesichts des aufgestauten Unterhaltsbedarfs von ca. 320 Mio. Franken muss jede Investition für zusätzliche Infrastruktur zurückhaltend und umsichtig geplant und bewilligt werden. Neue Investitionen verursachen entsprechend einen zusätzlichen Betriebs- und Unterhaltsbedarf.

Eine alternative Verzichtspanung wird aus heutiger Sicht aufgrund des vorliegenden Aufgaben- und Finanzplanes 2018-2021 nicht als nötig erachtet. Thun weist im Städtevergleich mit rund 101 Mio. Franken eine unterdurchschnittliche Verschuldung aus. Mit den finanzpolitischen Zielsetzungen hat der Gemeinderat Eckwerte definiert, die einen Anstieg der Verschuldung auf höchstens 250 Mio. Franken erlauben. Auch mit dieser Verschuldung würde die Stadt Thun aber im Vergleich mit anderen Städten immer noch gut dastehen.

Zu berücksichtigen ist zudem, dass die effektiven Rechnungsergebnisse gegenüber den Planergebnissen in der Regel deutlich besser ausfallen und daher die in der Aufgaben- und Finanzplanung prognostizierte Neuverschuldung in der Realität um einiges tiefer ausfällt. Diese Abweichung ist zu einem grossen Teil auf die tiefen Realisierungsgrade bei den geplanten Investitionen zurück zu führen. Der Gemeinderat wird die Entwicklung des städtischen Finanzhaushaltes weiterhin aufmerksam verfolgen und frühzeitig Massnahmen einleiten, damit die Verschuldung in einem tragbaren Rahmen bleibt.

**Zu Frage 7: Wie hoch sind die Leerstände bei den städtischen Liegenschaften? Lassen sich allenfalls durch entsprechende Massnahmen (optimale Bewirtschaftung der städtischen Liegenschaften) höhere Deckungsbeiträge für die Bewältigung der baulichen Unterhaltskosten erwirtschaften?**

Aktuell werden in der Stadt Thun 380 Mietverträge im Bereich Wohnen/Gewerbe bewirtschaftet. 22 Objekte weisen einen Leerstand auf, davon 6 Objekte, die wegen Umbauarbeiten nicht zur Verfügung stehen (z.B. Obere Hauptgasse 74). Somit weist die Stadt Thun in ihren Wohn- und Geschäftsliegenschaften eine Leerstandquote von 3 Prozent auf (Stand 26. Januar 2018).

Durch eine optimale Bewirtschaftung der städtischen Liegenschaften lässt sich ein höherer Deckungsgrad erwirtschaften. Oftmals sind aber Vermietungen im städtischen Immobilienportfolio politisch gesteuert. Im Gegensatz zur Privatwirtschaft ist die öffentliche Hand angehalten, Bedürfnisse aus Politik und Gesellschaft in ihrem Liegenschaftsportfolio abzudecken. Liegenschaften und Grundstücke für Vereine, gemeinnützige Genossenschaften und Organisationen oder für Zwecke der Jugendarbeit werden teilweise gratis oder zu äusserst günstigen Konditionen abgegeben. Was wiederum bedeutet, dass die Bewirtschaftung nicht in allen Fällen wirtschaftlich erfolgen kann. Hier unterliegen der Gemeinderat bzw. die Verwaltung einem Zielkonflikt.

**Zu Frage 8: Wie hoch wird das Erscheinungsbild der städtischen Liegenschaften bei der Unterhaltsplanung und -entscheidung gewichtet, angesichts der Vorbildfunktion der Stadt hinsichtlich eines attraktiven Stadtbilds?**

Für den Gemeinderat ist das Erscheinungsbild der städtischen Liegenschaften wichtig. Mit der Einführung der Bauwerkserhaltung (Erfassung des Gebäudezustandes) wird seit 2009 systematisch die Unterhaltsplanung vorangetrieben und verbessert. Eine grosse Schwierigkeit besteht allerdings darin, den ausgewiesenen Unterhaltsbedarf mit den Nutzerbedürfnissen, unter Berücksichtigung der knappen Mittel, in Einklang zu bringen. Versäumnisse der letzten Jahrzehnte werden sukzessiv angegangen und entsprechend gewichtet. Beispiele dazu sind:

*Finanzvermögen*

Fassadensanierungen und Wiederherstellung der Vorgärten der denkmalgeschützten Häuserzeile an der Allmendstrasse (Alpenrösli, Café Mokka bis hin zur Notschlafstelle bzw. Wasserlabor der Stadt Thun), die Fassadensanierung der Berntorschule, die Gesamtsanierung des Geschäftshauses an der Oberen Hauptgasse 74, die Gesamtsanierung des Engelhauses an der Freienhofgasse 1, die Innensanierung des Restaurants Waisenhaus.

*Verwaltungsvermögen*

Sanierung städtischer Parkanlagen und Spielplätze, Sanierung und Neupositionierung Schloss Schadau, Gesamtsanierung Kindergarten Obermatt, Gesamtsanierung Baranoff, Sanierung und Aufwertung Strättliburg, Sanierung Schulhaus Neufeld, Gesamtsanierung Schulhaus Pestalozzi, Sanierung Schlossbergliegenschaften und Stadtmauern, Sanierung Badeanstalten, Sanierung und Erweiterung Thun-Panorama.

Thun, 14. Februar 2018

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident  
Raphael Lanz

Der Stadtschreiber  
Bruno Huwyler Müller

Beilage (nur in elektronischer Form: auf der Sitzungsapp bzw. unter [www.thun.ch/stadtrat/sitzungen](http://www.thun.ch/stadtrat/sitzungen))  
Bauwerkserhaltungskonzept des Amtes für Stadtliegenschaften vom 7. August 2009