

20240088

# **Bericht des Gemeinderates an den Stadtrat**

betreffend

**Dringliche Instandsetzungsarbeiten an Gebäuden des  
Verwaltungsvermögens / Rahmenkredit**

Sehr geehrter Herr Stadtratspräsident  
Sehr geehrte Damen und Herren

## **In Kürze**

Das Gebäudeportfolio des Verwaltungsvermögens der Stadt Biel weist insgesamt einen Versicherungswert (GVB) von rund 1,15 Milliarden Franken auf und umfasst rund 115 Gebäude. Davon ist ein Teil der Gebäude oder zumindest Gebäudeteile in einem schlechten bis sehr schlechten baulichen Zustand.

Der Zustand der Gebäude im Verwaltungsvermögen hat sich aufgrund von Investitionsrückständen zunehmend verschlechtert. Die Aufarbeitung dieses Sanierungsrückstands wird viele Jahre in Anspruch nehmen. Aufgrund der finanziellen Lage der Stadt Biel, des vorgegebenen Investitionsplafonds und der knappen Personalressourcen können nur die dringlichsten Sanierungen erfolgen. Um die Funktionstüchtigkeit der Gebäude sicherzustellen oder Folgeschäden zu vermeiden, müssen gewisse Gebäudeteile (Dach, Fassade, Fenster etc.) vorgängig zu einer Gesamtsanierung der Gebäude ersetzt werden.

Um rasch reagieren zu können, wenn ein Gebäude aufgrund des sich verschlechternden Zustandes seine Funktion nicht mehr erfüllen kann oder Folgeschäden drohen, wird für die Vornahme dringlicher Instandsetzungsarbeiten ein Rahmenkredit von 3 950 000 Franken auf drei Jahre beantragt.

## **1. Ausgangslage**

2022 hat die Direktion Bau, Energie und Umwelt eine umfassende Analyse des Gebäudeportfolios im Verwaltungsvermögen durchgeführt (Beilage). Die einheitliche und systematische Datenerfassung ermöglicht einen Überblick über den Zustand der rund 115 Gebäude des Portfolios sowie des aufgelaufenen Investitionsbedarfs. Die laufend aktualisierte Datenbank erlaubt auch eine Prognose der Entwicklung des Gebäudezustands und der erforderlichen Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten.

Die umfassende Analyse bestätigt, dass die Gebäude im Verwaltungsvermögen teilweise in schlechtem Zustand sind und in den nächsten Jahren ein erheblicher Investitionsbedarf besteht. Wie mit diesem mittel- und langfristig aus technischer Sicht umgegangen werden soll, ist Gegenstand der Immobilienstrategie der Stadt, welche zur Zeit erarbeitet wird, während vorgesehen ist, die Finanzierung im Rahmen der anstehenden Debatte rund um die Haushaltssanierung anzugehen.

Kurzfristig werden jedoch Sofortmassnahmen nötig sein, um gewisse Gebäude bis zu ihrer Sanierung zu erhalten. Hierzu müssen einzelne Gebäudeteile gezielt instandgesetzt und erneuert werden, damit die Gebäude nicht vor Beginn einer Sanierung ihre Funktionsfähigkeit verlieren.

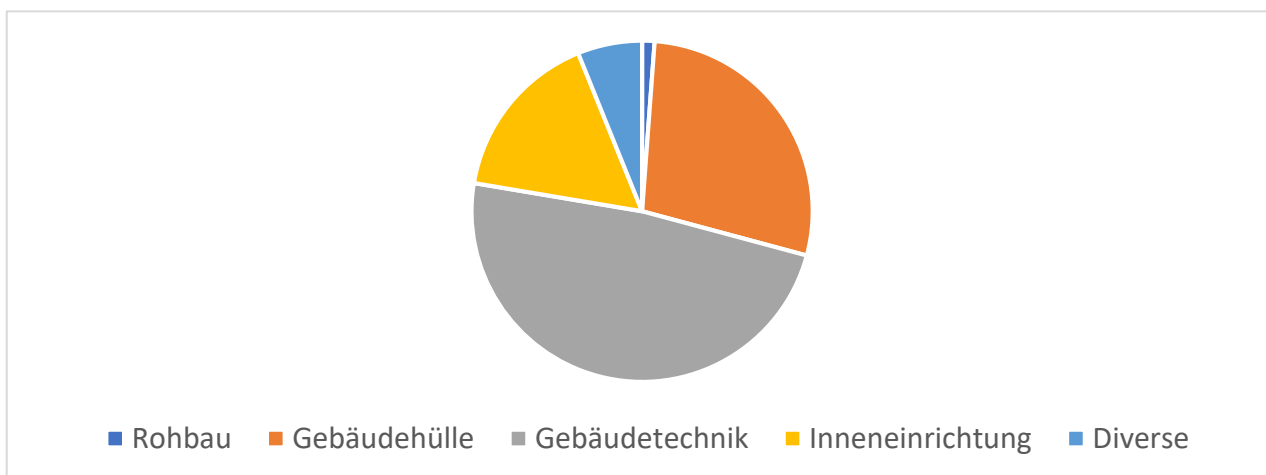
Die Analyse zeigt im Weiteren, dass insbesondere die Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster) und die Gebäudetechnik (Leitungen) bei vielen der städtischen Gebäude im Verwaltungsvermögen am Ende ihrer Lebensdauer angekommen sind. Gerade diese Bauteile können aber, wenn sie nicht mehr funktionieren, teure Folgeschäden verursachen.

Gemäss der Analyse hätten rund 425 Gebäudeteile des Gebäudeparks bereits in den letzten Jahren ersetzt werden müssen oder es ist in den nächsten zwei Jahren mit einem Ersatz zu rechnen. Die ermittelte theoretische Lebensdauer basiert auf langjährigen Erfahrungswerten der Firma Basler & Hofmann, welche das Immobilienbewirtschaftungstool «Stratus» entwickelt hat.

Grundsätzlich können diese Gebäudeteile ihre Funktionsfähigkeit jederzeit verlieren und werden dies in vielen Fällen vor der entsprechenden Sanierung tun. In einem solchen Fall muss rasch gehandelt werden können.

Die Ereignisse sind jedoch schlecht planbar, da insgesamt zu viele Bauteile am Ende ihrer Lebensdauer sind, als dass sie rechtzeitig ersetzt werden könnten. Deshalb sind kurze Entscheidungswege unabdingbar.

Übersicht der rund 425 Bauteile, welche bis 2026 am Ende ihrer Lebensdauer sind (nach Typen):



Wo möglich, erfolgen Reparaturen über Budgetmittel. Der Ersatz ganzer Gebäudeteile liegt jedoch insbesondere bei grösseren Gebäuden oft über der Aktivierungsgrenze und ist auch inhaltlich als Investition zu betrachten. Daher sind in der Investitionsplanung jährlich 1 500 000 Franken für dringliche bauliche Massnahmen und Instandsetzungsarbeiten vorgesehen. Der dafür für die Jahre 2024 bis 2026 noch freie Betrag liegt bei 3 950 000 Franken.

Um die Umsetzung von dringlichen Massnahmen im Bedarfsfall schneller ausführen zu können, beantragt der Gemeinderat dem Stadtrat, dafür einen Rahmenkredit in der Höhe von 3 950 000 Franken zu bewilligen und die Auslösung der einzelnen Objektkredite an den Gemeinderat bzw. an die Direktion Bau, Energie und Umwelt zu delegieren. Die Gemeindeverordnung des Kantons Bern vom 16. Dezember 1998 (GV; BSG 170.111; Art. 108) sowie die Stadtordnung vom 9. Juni 1996 (SGR 1.0-1; Art. 39 Abs. 1 Bst. a) sehen für solche Fälle das Instrument des Rahmenkredites vor.

## 2. Begriffe und Kostenarten

**Instandhaltung:** Die Instandhaltung beinhaltet die «Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen» (SIA 469). Es sind Reparaturen an Bauteilen oder der Ersatz einzelner Geräte oder Installationen. Instandhaltung ist eine Position des Budgets und der Erfolgsrechnung, welche über die Position 314 (Baulicher und betrieblicher Unterhalt) erfasst wird.

**Instandsetzung:** Die Instandsetzung beinhaltet die zyklischen Aufwendungen für das «Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für bestimmte Dauer» (SIA 469), d.h. die Erneuerung eines Bauteils des Gebäudes. Die Instandsetzung kompensiert die Altersentwertung und wird erst gegen Ende der Lebensdauer des Bauteils vorgenommen. Instandsetzungen haben

meistens Projektcharakter und werden als Massnahmen in den Investitionsplan aufgenommen.

Sanierungskosten: Sie enthalten neben der Instandsetzung zusätzlich die (nicht wertvermehrenden) Kosten für eine Anpassung an die heutigen Normen wie z.B. Brandschutz, Sicherheit, Energie oder Erdbebenmassnahmen.

Die über den beantragten Rahmenkredit auszuführenden Massnahmen fallen in die Kategorie der Instandsetzungen. Naturgemäss liegen diese Ausgaben in der Regel über der Aktivierungsgrenze und gehören auch inhaltlich nicht in die Ausgabenart der Erfolgsrechnung. Mehrheitlich handelt es sich um werterhaltende Massnahmen, indem die Altersentwertung der ersetzten Bauteile aufgehoben und damit der Gebäudewert erhalten wird. Wo gleichzeitig Anpassungen an die heutigen Anforderungen stattfinden (z.B. bei einem Fensterersatz werden diese durch Fenster mit heutigen Dämmwerten ersetzt), sind die Ausgaben eine Kombination aus werterhaltend (Ersatz defektes Bauteil) und wertneutral (gleichzeitige Anpassung an heutige Anforderungen). Über den beantragten Rahmenkredit werden nur für den Weiterbetrieb der Gebäude erforderliche Massnahmen im Sinne eines Ersatzes vorgesehen. Die Instandsetzungsarbeiten sind vorgezogene Massnahmen zu einer Sanierung, welche nicht aufgeschoben werden können. Es werden keine wertvermehrenden Massnahmen wie beispielsweise Erweiterungen durchgeführt.

### **3. Instandsetzung von Gebäudeteilen**

Die Objektkredite des beantragten Rahmenkredits sollen die rasche Instandsetzung respektive den raschen Ersatz von Gebäudeteilen ermöglichen, welche nicht bis zur Sanierung des Gebäudes erhalten werden können, jedoch für den Bestand und das Funktionieren des Gebäudes von zentraler Bedeutung sind.

Gründe für eine solche vorzeitige Instandsetzung sind:

- Verhinderung von Folgeschäden
- Aufrechterhaltung des Betriebs
- Einhaltung von Sicherheitsanforderungen
- Erfüllung gesetzlicher Auflagen

In der Vergangenheit umgesetzte Projekte umfassten beispielsweise folgende Massnahmen:

- Sanierung Dach Mühlebrücke 5a / Blöschhaus Hinterhaus (2018, CHF 266 682.05)
- Notdach Schulhaus Platanes (2018; CHF 122'177.95)
- Sofortmassnahmen Dach und Fassade Burggasse 19+21 (2019, CHF 85 246.15)
- Ersatz Heizleitungen der Pavillons im Schulhaus Linde (2020, CHF 245 322.95)
- Ersatz Klimakonvektoren Kongresshaus-Hochhaus (2020, CHF 477 004.35)
- Statische Massnahmen Kita Bubenbergl (2023–2024, CHF 295 000.00)
- Sofortmassnahmen zur Aufrechterhaltung Betrieb Schulhaus Platanes (2023–2028, CHF 510 000.00)

In naher Zukunft werden beispielsweise folgende Massnahmen erforderlich sein:

- Abdichtung Dächer Pavillons Schulhaus Linde
- Sanierung Dach Schulhaus Bözingen
- Ersatz Fenster Schulhaus Bubenbergl (Freco)
- Diverse Notmassnahmen Gebäudetechnik / Leitungen, z.B. Schulhaus Champagne, Schulhaus Battenbergl, Schulhaus Rittermatte, Schulhaus Linde...

## **4. Ziele**

Ziel des vorliegenden Antrages ist es, einen effizienten Mitteleinsatz durch eine rasche Reaktionsfähigkeit für kurzfristig notwendige, dringliche Instandsetzungsarbeiten zu ermöglichen und dadurch Betriebsunterbrüche und Folgeschäden an den Gebäuden zu verhindern.

## **5. Organisation**

Die Teilprojekte werden von der Direktion Bau, Energie und Umwelt, Abteilung Hochbau, umgesetzt.

Die Auslösung der einzelnen Objektkredite erfolgt bis zu einem Betrag von 400 000 Franken durch die Direktion Bau, Energie und Umwelt. Für Objektkredite zwischen 400 000 und 1 200 000 Franken erfolgt die Auslösung durch den Gemeinderat. Die vorgeschlagene Kompetenzgrenze für die Direktion Bau, Energie und Umwelt orientiert sich an der Kompetenz der zuständigen Direktionen für Sonderrechnungen in der neuen Stadtordnung.

Für die Beantragung der Auslösung der einzelnen Objektkredite erstellt die Abteilung Hochbau ordentliche Anträge an die Direktion Bau, Energie und Umwelt respektive die Direktion Bau, Energie und Umwelt (Abteilung Hochbau) an den Gemeinderat.

Die Direktion Bau, Energie und Umwelt erstattet im Rahmen des Geschäftsberichts jährlich Bericht über die einzelnen Teilprojekte und den Kostenstand des Rahmenkredits.

Die einzelnen Teilprojekte bzw. Objektkredite werden separat abgerechnet und spätestens ein Jahr nach deren Abschluss zur Abrechnung an die Finanzkontrolle eingereicht.

Bezüglich der Zuständigkeiten für die Genehmigung der Abrechnung bzw. der Bewilligung von Nachkrediten bei einer Kreditüberschreitung eines Teilprojektes sollen die (speziellen) Zuständigkeiten analog der Handhabung bei der Sonderrechnung Abwasser zur Anwendung kommen. Das heisst, bis 400 000 Franken erfolgt die Genehmigung der Abrechnung sowie von Nachkrediten bei Kreditüberschreitungen, mit denen insgesamt 400 000 nicht überschritten wird, durch die Direktion Bau, Energie und Umwelt. Von 400 000 bis 1 200 000 erfolgt die Genehmigung der Abrechnung durch die Finanzdirektion, ausser in den Fällen, in welchen eine Kreditüberschreitung vorliegt. Die Zuständigkeit der Bewilligung des entsprechenden Nachkredits liegt, sofern 1 200 000 insgesamt nicht überschritten werden, beim Gemeinderat, welcher in diesen Fällen mit der Bewilligung des Nachkredits auch gleich die Abrechnung genehmigt.

## **6. Konsequenzen für das Personal und die Organisation der Verwaltung**

Durch die Vereinfachung der Bewilligung der Objektkredite können bei der Abteilung Hochbau die knappen personellen Ressourcen effizient eingesetzt und die Teilprojekte schneller und effizienter umgesetzt werden.

## 7. Kosten und Folgekosten

### 7.1. Baukosten

Die Baukosten für dringliche Instandsetzungsarbeiten an Gebäuden des Verwaltungsvermögens werden in den Jahren 2024 bis 2026 insgesamt maximal 3 950 000 Franken betragen. Die Kostenvoranschläge erfolgen für die einzelnen Teilkredite.

### 7.2. Gesamtfolgekosten pro Jahr

Die Gesamtfolgekosten werden in den Berichten für die einzelnen Teilprojekte separat mit den effektiven Abschreibungszeiten dargestellt, da diese je nach Art des Gebäudes variieren. Für die Mehrheit der Objekte und Massnahmen liegt die Abschreibungszeit bei 25 Jahren, was zusammengefasst zu folgenden Folgekosten führt:

Verzinsung des halben investierten Kapitals:

5 % von CHF 3 950 000.00 / 2 CHF 98 750.00

Abschreibung auf 25 Jahre (für Bildungsbauten, Mehrzweckgebäude etc.):

4 % von CHF 3 950 000.00 CHF 158 000.00

**Gesamtfolgekosten pro Jahr**

**CHF 256 750.00**

## 8. Finanzierung

### 8.1. Investitionsplanung

In der Investitionsplanung 2024–2033 der Stadt Biel ist für dringliche Instandsetzungsarbeiten unter der Nummer 540000.0484 jährlich ein Betrag von 1 500 000 Franken aufgeführt. Darüber sind aktuell zwei Teilprojekte bereits bewilligt und in Ausführung.

Nach Abzug der Beträge für die bereits bewilligten Teilprojekte verbleiben in den Jahren 2024 bis 2026 folgende Beträge für den Rahmenkredit:

Projekt	2024	2025	2026	Total
54000.0484 Dringliche Instandsetzungsarbeiten (IVP)	1 500 000.-	1 500 000.-	1 500 000.-	4 500 000.-
54000.0589 Kita Bubenberg, statische Massnahmen	-245 000.-	-0.-	-0.-	-245 000.-
54000.0592 Schulhaus Platanes, Sofortmassnahmen	-120 000.-	-100 000.-	-85 000.-	-305 000.-
<b>54000.0484, Rahmenkredit Dringliche Instandsetzungsarbeiten</b>	<b>1 135 000.-</b>	<b>1 400 000.-</b>	<b>1 415 000.-</b>	<b>3 950 000</b>

Daraus resultiert für neue Projekte ein Restbetrag von 3 950 000 Franken für die Jahre 2024–2026.

Das Projekt kann im vorgegebenen Investitionsplafonds für die Jahre 2024 bis 2026 ausgeführt werden.

## **9. Auswirkungen auf das Klima**

Der Rahmenkredit hat keine Auswirkungen auf das Klima.

## **10. Konsequenzen bei Nichtumsetzung oder verspäteter Umsetzung**

Bei Nichtgenehmigung des Rahmenkredites werden die erforderlichen Instandsetzungsarbeiten mit separaten Kreditanträgen dem jeweils finanzkompetenten Organ vorgelegt werden müssen. Durch den komplexeren und länger dauernden Genehmigungsprozess gehen Kapazitäten verloren und drohen tendenziell grössere Folgeschäden oder vorübergehende Betriebsunterbrüche.

## Beschlussesentwurf

Der Stadtrat von Biel,  
nach Kenntnisnahme vom Bericht des Gemeinderates vom 20. März 2024,  
gestützt auf Art. 39 Abs. 1 Bst. a der Stadtordnung vom 9. Juni 1996 (SGR 1.0-1) und unter  
Vorbehalt des fakultativen Referendums gemäss Art. 14 Abs. 1 Bst. a der Stadtordnung,  
beschliesst:

1. Für dringliche Instandsetzungsarbeiten an Gebäuden des Verwaltungsvermögens zur Aufrechterhaltung des Betriebs wird ein Rahmenkredit für die Jahre 2024 bis 2026 von total 3 950 000 Franken unter der Nr. 54000.0484 bewilligt.
2. Teuerungsbedingte Mehraufwendungen gelten als genehmigt.
3. Die Ermächtigung für die Auslösung der einzelnen, durch die Finanzdirektion vorgängig geprüften Objektkredite wird bis zu einem Betrag von 400 000 Franken pro Objektkredit der Direktion Bau, Energie und Umwelt erteilt.
4. Die Ermächtigung für die Auslösung von einzelnen Objektkrediten von 400 000 Franken bis zu 1 200 000 Franken wird dem Gemeinderat erteilt.
5. Mit dem Vollzug wird der Gemeinderat beauftragt. Er wird ermächtigt, notwendige und zweckmässige Projektänderungen, welche den Gesamtcharakter des Projektes nicht verändern, vorzunehmen. Der Gemeinderat wird ermächtigt, diese Kompetenz an die zuständige Direktion zu delegieren.

Biel, 20. März 2024

Namens des Gemeinderates

Der Stadtpräsident:

Die Stadtschreiberin:

Erich Fehr

Barbara Labbé

Beilagen:

d\_01\_An Zustandsanalyse Gebäude im Verwaltungsvermögen (öffentlich)

d\_02\_An Fachbericht FuS (öffentlich)

d\_03\_An Stellungnahme des GR zum Fachbericht FuS (öffentlich)

Die öffentlichen Beilagen sind elektronisch auf [www.biel-bienne.ch/sr/traktanden](http://www.biel-bienne.ch/sr/traktanden) oder im Ratssekretariat einsehbar.

Nr. 54000.0484



Biel, 07.03.2024

## Zustandsanalyse der Gebäude im Verwaltungsvermögen - Resultate

In den Jahren 2022 bis 2023 hat die Direktion Bau, Energie und Umwelt eine umfassende Analyse der Gebäude im Verwaltungsvermögen durchführen lassen. Ziel dieser Zustandsanalyse war es, objektive Erkenntnisse über den Zustand des Gebäudeportfolios im Verwaltungsvermögen zu gewinnen und dessen Entwicklung über die nächsten Jahre abschätzen zu können. Die nach einheitlichen Kriterien durch eine externe Firma ausgeführte Zustandsanalyse der Gebäude im Verwaltungsvermögen bildet die Grundlage für die Priorisierung der diversen Projekte in der Investitionsplanung. Sie gibt Auskunft über den finanziellen Bedarf für die Instandhaltung und die Sanierungen (Instandsetzungen) in den nächsten Jahren und über die Entwicklung des Portfolios.

Die Zustandsanalyse wurde durch die Firma Basler & Hofmann in Zusammenarbeit mit der Direktion Bau, Energie und Umwelt (Abteilung Hochbau) erarbeitet und ausgewertet. Die Erkenntnisse werden im Immobilienbewertungstool «Stratus» der Firma Basler & Hofmann verwaltet und durch die Direktion Bau, Energie und Umwelt laufend aktualisiert.

Die Software Stratus ist seit vielen Jahren bei Immobilien- und Infrastrukturprofis im Einsatz – bei Kantonen, Städten und Gemeinden ebenso wie bei Privatunternehmen und Real Estate Investment Managern (z.B. Stadt Bern, Inselgruppe, Kanton Freiburg)

### 1. Untersuchte Gebäude

Die Zustandsanalyse erfolgte über alle relevanten Gebäude im Verwaltungsvermögen und umfasst insgesamt 116 Liegenschaften mit einem Gesamtversicherungswert GVB von rund CHF 1.15 Milliarden (Neuwert gemäss Gebäudeversicherung).

Dabei werden die Gebäude in verschiedene Nutzungsgruppen mit unterschiedlicher Finanzierung unterteilt:

PORTFOLIO VERWALTUNGSVERMÖGEN (CHF 1,149 Milliarden/ 116 Gebäude)					
Gebäude HBA CHF 653 Mio. 92 Gebäude	Gebäude CTS CHF 186 Mio. 5 Gebäude	Kitas CHF 16 Mio. 5 Gebäude	Fremdnutzung CHF 119 Mio. 8 Gebäude	Tissot Arena CHF 106 Mio. 1 Gebäude (Sonderrechnung)	Alterszentren CHF 69 Mio. 5 Gebäude (Sonderrechnung)

## 2. Die Methodik der Untersuchung

Die Untersuchung erfolgte durch die Experten der Firma Basler & Hofmann, welche seit Jahren das Immobilienbewirtschaftungstool «Stratus» betreiben und weiterentwickeln. Dabei werden die Gebäude nach Bau- und Sanierungszeitpunkt, heutigem Zustand und statistischen Werten für die Lebensdauer der einzelnen Bauteile bewertet. Nicht Gegenstand der Untersuchungen sind hingegen gesetzliche Vorgaben wie beispielsweise Brandschutz, Erdbebensicherheit, Energie und Hindernisfreiheit.

Die unterschiedlichen Gebäudeteile (z.B. Rohbau, Dach, Fassade, Fenster, Gebäudetechnik, Ausbau, ...) werden separat bewertet und entsprechend ihrem Wertanteil am Gebäude gewichtet. So lässt sich ein Gesamtzustand des Gebäudes aus seinen einzelnen Bestandteilen errechnen. Weiter können Prognosen über die Restlebensdauer der einzelnen Bauteile erstellt werden.

Der Zustand der einzelnen Gebäudeteile sowie der Durchschnittswert des Gebäudes werden mit einem Wert zwischen 0 (nicht mehr existent) und 1 (neu) beurteilt. Werte unter 0.7 sind als schlecht zu beurteilen.

Z/N	Beurteilung	Handlungsbedarf
0.85 – 1.00	Guter bis sehr guter Zustand	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen
0.70 – 0.84	Mittlerer Zustand Vermutlich noch keine Probleme im Gebrauch. Allenfalls erster IS-Bedarf bei einzelnen Bauteilen.	Laufenden Unterhalt (IH) sicherstellen Bei Fälligkeit einzelner Bauteile Instandsetzungsbedarf prüfen
0.50 – 0.69	Schlechter Zustand Gebrauch ist allenfalls eingeschränkt. Risiko von Folgeschäden. Umfassende Instandsetzung erforderlich	Beurteilung der einzelnen Bauteile aufgrund Detailliste - wo liegen Probleme? Bei nächster Gelegenheit überprüfen des Zustandes vor Ort Entscheid über Instandsetzung erforderlich
0 – 0.49	Sehr schlechter Zustand Gebrauch nicht mehr möglich oder stark eingeschränkt, allenfalls auch Probleme mit der Tragsicherheit.	Prüfen Tragsicherheit Risiko von Folgeschäden Abklären der Absichten der Bauherrschaft (Abbruch, Verkauf, Umnutzung, Instandsetzung.) Entscheid über Kurzfristige Nutzung

### 2.1. Begriffe und Kostenarten

**Instandhaltung (IH):** Die Instandhaltung beinhaltet die 'Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen' (SIA 469). Es sind Reparaturen an Bauteilen oder Ersatz einzelner Geräte oder Installationen. Instandhaltung ist eine Position des Budgets und der Erfolgsrechnung, welche über die Position 314 (Baulicher und betrieblicher Unterhalt) erfasst wird.

**Instandsetzung (IS):** Die Instandsetzung beinhaltet die zyklischen Aufwendungen für 'Wiederherstellen der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für bestimmte Dauer' (SIA 469), d.h. die Erneuerung eines Bauteils des Gebäudes. Instandsetzung kompensiert die Altersentwertung und wird erst gegen Ende

der Lebensdauer des Bauteils vorgenommen. Instandsetzungen haben meistens Projektcharakter und werden als Massnahmen in den Investitionsplan aufgenommen. Die Werte für die Instandsetzung in Stratus entsprechen den Kosten für die Wiederherstellung des Originalzustands (1:1-Ersatz) ohne wertvermehrende Investitionen oder Anpassung an heutige Normen und Anforderungen. Zudem sind in den Werten Stratus die Planungskosten nicht enthalten.

**Sanierungskosten:** Sie enthalten neben der Instandsetzung zusätzlich die (nicht wertvermehrenden) Kosten für eine Anpassung an die heutigen Normen wie z.B. Brandschutz, Sicherheit, Energie oder Erdbebenmassnahmen.

**Gesamtinvestition:** Neben der Instandsetzung und der Anpassung an die Normen sind bei einer umfassenden Sanierung oft auch eine Anpassung an die Nutzerbedürfnisse und damit verbunden meist eine Vergrösserung der Fläche verbunden. In den Schulanlagen ist dies bedingt durch heutige Unterrichtsformen und ständig wachsenden Schülerzahlen. Diese Investitionen sind wertvermehrend.

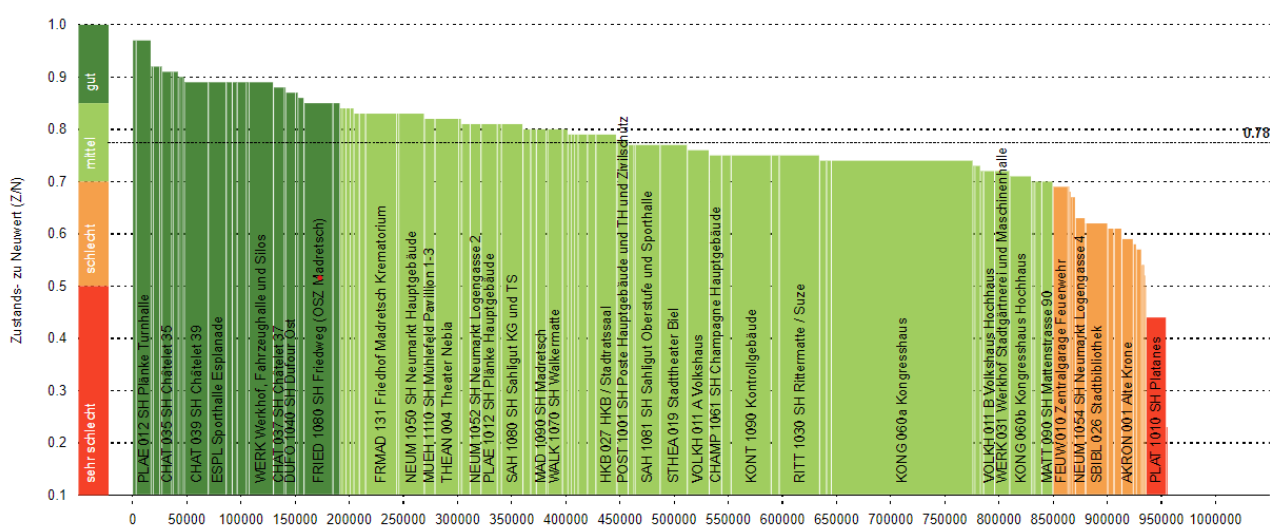
Die in der Zustandsanalyse ermittelten Instandsetzungskosten liegen rund 25% tiefer als die erwarteten Sanierungskosten.

### 3. Zustand der Gebäude im Verwaltungsvermögen

#### 3.1. Aktueller Zustand (2023) ohne Gebäude in Sonderrechnungen

Für das Jahr 2023 entsprach der durchschnittliche Zustand der Gebäude im Verwaltungsvermögen (exklusive Sonderrechnungen) einem Wert von 0.78, was einem mittleren Zustand entspricht. Diverse Gebäude befinden sich aber bereits in schlechtem Zustand (orange) oder sehr schlechtem Zustand (rot; Schulhaus Platanes und Pfortnerhaus).

In der Darstellung entspricht die Breite des Balkens eines Gebäudes seinem Neuwert gemäss Gebäudeversicherung, die Höhe des Balkens seinem Zustand.



### 3.2. Prognose Zustand 2029 und 2034 ohne Gebäude in Sonderrechnungen

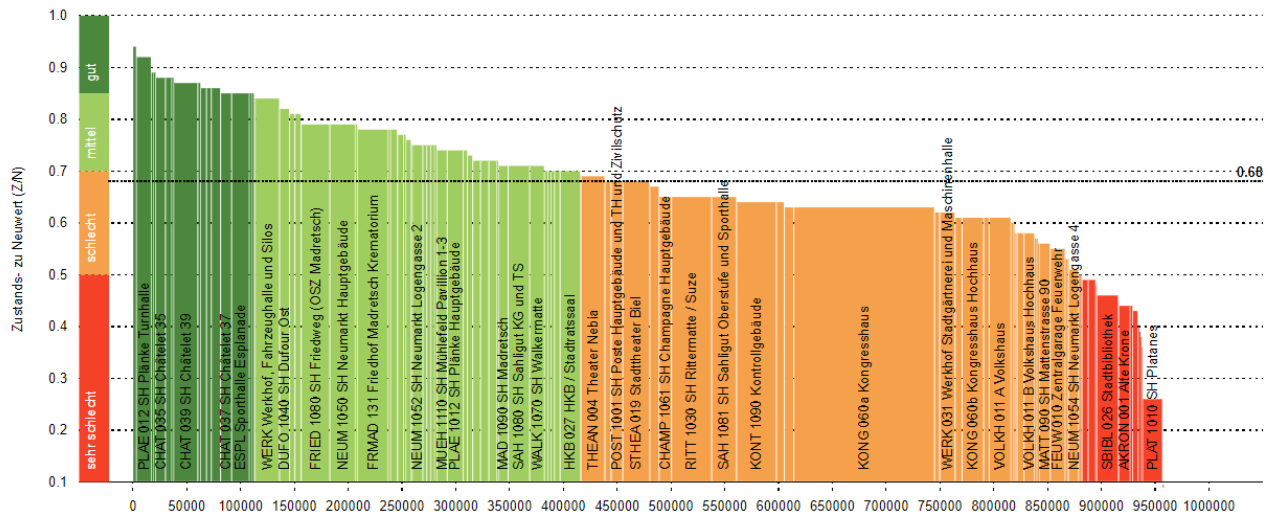
Werden zwischenzeitlich keine Sanierungen an den Gebäudenrealisiert, die Instandhaltung aber im erforderlichen Umfang ausgeführt, entwickelt sich der Zustand in den nächsten zehn Jahren wie folgt:

#### Zustand 2029

= 0.68

Wertverlust Zustandswert gegenüber heute

- 10% respektive minus CHF 95 Millionen

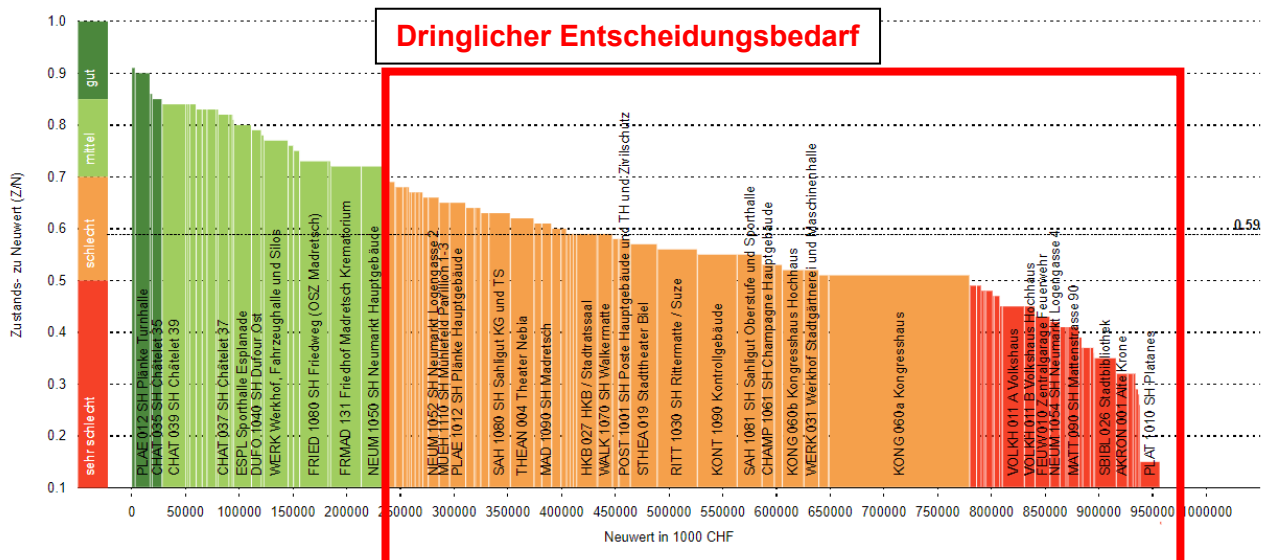


#### Zustand 2034

= 0.59

Wertverlust Zustandswert gegenüber heute

- 19% respektive minus CHF 180 Millionen



Ohne Sanierungen wird der durchschnittliche Zustand bereits 2029 bei 0.68 und somit im schlechten Bereich liegen. 2029 werden sich rund die Hälfte, 2034 bereits zwei Drittel der Gebäude (gemessen am Versicherungswert) im schlechten oder sehr schlechten Bereich bewegen. Für diese Gebäude ist eine rasche Entscheidung zum weiteren Vorgehen erforderlich.

Die Prognose zeigt auf, dass im Gebäudeportfolio Verwaltungsvermögen ein Investitionsrückstand besteht. Die meisten Gebäude sind aktuell noch in einem mittleren Zustand. Bedenkt man aber, dass für die Planung einer Sanierung rund 5 Jahre nötig sind, wird rasch klar, dass Handlungsbedarf besteht.

## 4. Finanzbedarf

Aus der Zustandsanalyse lässt sich über «Stratus» auch der Finanzbedarf für die anstehenden Instandsetzungen sowie für die erforderliche Instandhaltung ableiten.

Dabei sind nicht nur Instandsetzungsmassnahmen von Gebäuden vorzusehen, welche gesamthaft einen schlechten Zustand aufweisen, sondern auch Instandsetzungen von Bauteilen an Gebäuden, die zwar im Durchschnitt noch einen guten Zustand aufweisen, jedoch einzelne schadhafte Bauteile haben.

Stratus zeigt in den Gebäuden des Verwaltungsvermögens ungefähr 300 Bauteile auf, die bereits (d.h. in der Vergangenheit) hätten ersetzt werden müssen. Dabei handelt es sich typischerweise um Dächer, Fassaden, Fenster oder gebäudetechnische Anlagen.

### 4.1. Investitionen für Instandsetzungen und Sanierungen

Für die Planung der Investitionen werden die Gebäude, welche über Sonderrechnungen finanziert werden, nicht mit betrachtet.

Gebäude HBA CHF 653 Mio. 92 Gebäude	Gebäude CTS CHF 186 Mio. 5 Geb.	Kitas CHF 16 Mio. 5 Gebäude	Fremdnutzung CHF 119 Mio. 8 Gebäude	Tissot Arena CHF 106 Mio. 1 Gebäude (Sonderrechnung)	Alterszentren CHF 69 Mio. 5 Gebäude (Sonderrechnung)
---	---------------------------------------	-----------------------------------	---	---	---

In einem ersten Schritt soll der Instandsetzungsrückstand abgebaut werden, indem diejenigen Gebäude oder Bauteile saniert werden, welche bereits hätten saniert werden sollen. Dieser Instandsetzungsrückstand beträgt rund 220 Mio. Franken

Gleichzeitig ist für die normalen, zyklisch anfallenden Instandsetzungen über das gesamte Portfolio ein Finanzbedarf nötig, welcher sich jährlich durchschnittlich auf ungefähr 24 Mio. Franken beläuft (Bauteile, welche zu diesem Zeitpunkt das Ende ihrer Lebensdauer erreichen).

Bedarf gemäss Stratus bei normaler Instandhaltung

Gebäude (ohne Gebäude in Sonderrechnungen)	Instandsetzung gem. Stratus (1:1) bis 2034	Instandsetzung +25% bis 2034	Instandsetzung Jährlicher Mittelwert bis 2034
Instandsetzung Abbau Rückstand	175 Mio CHF	220 Mio CHF	22 Mio CHF/an
Instandsetzung Normal	195 Mio CHF	240 Mio CHF	24 Mio CHF/an
<b>TOTAL Instandsetzung</b>	<b>370 Mio CHF</b>	<b>460 Mio CHF</b>	<b>46 Mio CHF/an</b>

## 4.2. Instandhaltungskosten (über Erfolgsrechnung)

Für die laufende Instandhaltung berechnet Stratus die Kosten aufgrund von Gebäudewert und Zustand. Je schlechter der Zustand eines Gebäudes, umso höher sind die laufenden Instandhaltungs- respektive Unterhaltskosten.

Einfache, regelmässige Massnahmen zur Aufrechterhaltung der Gebrauchstauglichkeit gewährleisten eine lange Nutzungsdauer und eine normale Alterung und sind daher eine wichtige Grundlage für einen nachhaltigen Umgang mit dem Bestand.

Für die Planung der Unterhaltsbudgets werden nur die Gebäude berücksichtigt, bei welchen der Unterhalt nicht über Sonderrechnungen, Mieteinnahmen oder dergleichen finanziert wird.

PORTFOLIO VERWALTUNGSVERMÖGEN (CHF 1,149 Milliarden / 116 Gebäude)					
Gebäude HBA CHF 653 Mio. 92 Gebäude	Gebäude CTS CHF 186 Mio. 5 Geb.	Tissot Arena CHF 106 Mio. 1 Gebäude (Sonderrechnung)	Kitas CHF 16 Mio. 5 Gebäude	Alterszentren CHF 69 Mio. 5 Gebäude (Sonderrechnung)	Fremdnutzung CHF 119 Mio. 8 Gebäude

Gemäss Stratus beträgt der Instandhaltungsbedarf der Gebäude im Verwaltungsvermögen ein Vielfaches der langjährigen Unterhaltsbudgets. Gängige Empfehlungen für Gebäudeeigentümerinnen und Gebäudeeigentümer nennen dieselben Prozentwerte des Versicherungswertes für Unterhaltsbudgets.

Bedarf gemäss Stratus (normaler Instandhaltung)

Instandhaltung Budget	Budget IH 10-Jahres-Schnitt 2013-22	Budget IH 2023 Stand Oktober 2022	Budget IH 2024 soll Durchschnitt gemäss Stratus
Gebäude HBA	1.7 Mio	1.6 Mio	7.8 Mio
Budget Ecoles + petit entretien	0.8 Mio	0.7 Mio	
Gebäude CTS	0.6 Mio	0.5 Mio	3.2 Mio
<b>TOTAL</b>	<b>3.1 Mio / Jahr</b> 0.37 % NW	<b>2.8 Mio / Jahr</b> 0.33% NW	<b>11 Mio / Jahr</b> 1,3 % NW

Der Gebäudeunterhalt konnte aufgrund der fehlenden Mittel nicht im notwendigen Rahmen ausgeführt werden, was zu einer schnelleren Alterung der Gebäude geführt hat.

Die Budgets für den Gebäudeunterhalt wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Zustandsanalyse auf 2024 bereits erhöht. Für 2025 ist ein weiterer Erhöhungsschritt vorgesehen.

## 5. Fazit

- Mit einem Versicherungswert von rund CHF 1.15 Mia. verfügt die Stadt Biel über ein umfangreiches Gebäudeportfolio im Verwaltungsvermögen.
- Die Zustandsanalyse zeigt, dass sich dieses in einem unbefriedigenden Zustand befindet.
- In den nächsten Jahren sind umfassende Instandsetzungsarbeiten erforderlich.
- Die dazu notwendigen Investitionen übersteigen den Investitionsplafonds ab 2029 deutlich.
- Für die Finanzierung der Sanierungen sind geeignete Strategien zu entwickeln.
- Wie mit dem anfallenden Finanzbedarf mittel- und langfristig umgegangen werden soll, ist aus technischer Sicht Gegenstand der Immobilienstrategie der Stadt, welche zurzeit

erarbeitet wird. Die Finanzierung wird im Rahmen der Debatte um die Haushaltsanierung  
angegangen.

- Ein weiterer Aufschub der Instandsetzungen würde die Kosten erhöhen und bei diversen  
Gebäude auch die Gebrauchstauglichkeit in Frage stellen.

An die Direktion Bau, Energie und  
Umwelt  
A la Direction des travaux publics, de  
l'énergie et de l'environnement

Abteilung Finanzen und Steuern (FuS) /  
Département des finances et impôts (FIM)

Rüschlistrasse 14 / Rue de Rüschli 14  
2501 Biel/Bienne  
T 032 326 13 33  
mb.fin@biel-bienne.ch  
www.biel-bienne.ch

Biel/Bienne, 01.03.2024

**Mitbericht zu Geschäft / Corapport concernant l'affaire:**

## **Dringliche Instandsetzungsarbeiten an Gebäuden des Verwaltungsvermögens / Rahmenkredit**

Sehr geehrte Damen und Herren,  
Mesdames, Messieurs,

- ☐ Wir haben keine Bemerkung  
Nous n'avons aucune remarque.
- ☒ Wir haben folgende formelle oder fachliche Bemerkungen  
Nous avons les remarques formelles ou techniques suivantes:

FuS unterstützt die Anwendung eines Rahmenkredites für solche Vorhaben, hält jedoch ergänzend noch folgendes fest:

- FuS versteht die Sofortmassnahmen als vorgängige Sanierungsmassnahmen um die weitere Funktionsfähigkeit sicherzustellen, welche bei der ordentlichen Sanierung beibehalten werden. Falls dem nicht so wäre, wären diese Arbeiten eher als Instandhaltungsarbeiten respektive -ausgaben zu verstehen, welche über das ordentliche Budget zu verbuchen wären. FuS bittet BEU hierzu um Bestätigung respektive Präzisierung des Verständnisses. Die jeweiligen Arbeiten – Instandhaltung vs. Instandsetzung - sind in den jeweiligen Teilprojektanträgen klar zu formulieren.
- In der Verpflichtungskreditkontrolle der Jahresrechnung soll dieser Rahmenkredit unter der Nummer 54000.0484 geführt werden. Die Teilprojekte sollten mir Unternummern (z.B. 54000.0484.01) abgebildet werden. Das genaue Vorgehen ist mit FuS bilateral zu klären. Die Abteilung Hochbau muss trotzdem als verantwortlich erklärt werden, zu jedem Zeitpunkt über den Stand der Krediterreichung des Rahmenkredites Auskunft zu geben, dies bei jedem neuen Teilprojekt-Kredit Antrag aufzuzeigen und dies jeweils im Geschäftsbericht jährlich zu erwähnen.



- Die Zins- und Abschreibungsfolgekosten sind soweit korrekt ausgewiesen. Es wird sich bei den Teilprojekten zeigen, ob immer eine Nutzungsdauer von 25 Jahren anzuwenden ist.
- Bezüglich Finanzierung und Tragbarkeit wird auf die aktuelle IVP verwiesen. Nicht erwähnt wird, dass beim einem durchschnittlichen Selbstfinanzierungsgrad von rund 40% die Verschuldung der Stadt Biel um mutmasslich 60% des Investitionsvolumens zunehmen wird.
- Im Gegensatz zu der von BEU vorgeschlagenen Gremien Ablauf (für Teilprojekte =< CHF 400'000.-) zur Genehmigung der Abrechnung, schlägt FuS vor – auch infolge der vorgängig geprüften Teilkredite, dass die FID die ordentliche Genehmigung der Abrechnung vornimmt. Dank dem wird sowohl sichergestellt, dass die Unabhängigkeit und der formelle Prozess (4-Augenprinzip) eingehalten als auch die systemrelevanten Daten im ERP System korrekt erfasst werden.

- ☐ Wir möchten das Geschäft anlässlich der Gemeinderatssitzung diskutieren  
Nous aimerions discuter de l'affaire lors de la séance du Conseil municipal

Abteilung Finanzen und Steuern / Département des finances et impôts



Patrick Villard  
Leiter / Responsable



Gemeinderat

Mühlebrücke 5 · 2501 Biel  
032 326 11 21  
info.stk@biel-bienne.ch  
www.biel-bienne.ch

Biel, 20.03.2024

## **Geschäft Nr. 20240088 / Stellungnahme des Gemeinderates zum Fachbericht der Abteilung Finanzen und Steuern**

Der Gemeinderat nimmt zur Kenntnis, dass auch die Abteilung Finanzen und Steuern (FuS) die Anwendung eines Rahmenkredites für solche Vorhaben unterstützt.

Der Gemeinderat kann bestätigen, dass es sich bei den Sofortmassnahmen um vorgängige Sanierungsmassnahmen handelt, welche bei einer Sanierung beibehalten werden. Der Bericht an den Stadtrat wurde zudem mit Ergänzungen versehen, mit denen die Abgrenzung zwischen Instandhaltung und Instandsetzung präzisiert wird.

Der Rahmenkredit wird unter der Verpflichtungskreditnummer 54000.0484 geführt. Die Nummern der Objektkredite werden wie von der FuS gewünscht als Unternummern (z.B. 54000.0484.01) abgebildet.

In den einzelnen Objektkreditanträgen werden die effektiven Zins- und Abschreibungsfolgekosten unter Beachtung der korrekten Abschreibungsdauer für das jeweilige Projekt ausgewiesen werden.

Die Feststellung der FuS, dass die Realisierung eines Projektes trotz dessen Aufführung in der Investitionsplanung im vorgegebenen Plafonds die Verschuldung der Stadt Biel um mutmasslich 60% des Investitionsvolumens erhöhen wird, ist zur Kenntnis zu nehmen.

Die FuS schlägt vor, dass die FID für die Genehmigung der Abrechnungen von Objektkrediten unter CHF 400'0000.00 zuständig sein soll. Der Gemeinderat zieht dieser Lösung die Anlehnung an die Kompetenzregelung für die Genehmigung von Abrechnungen der Sonderrechnungen vor. Dort werden Abrechnungen von Krediten, welche von den Direktionen bewilligt werden können, auch von den Direktionen genehmigt. Der Gemeinderat hält es deshalb im Interesse einheitlicher Abläufe für richtig, bei der Genehmigung der Abrechnungen der Objektkredite gleich zu verfahren, zumal sich diese Regelung bewährt hat. Die Abrechnungen der einzelnen Objektkredite werden überdies vor der Genehmigung durch die Direktion Bau, Energie und Umwelt – wie ebenfalls Standard – durch die Finanzkontrolle geprüft, wodurch das Vier-Augenprinzip gewährleistet ist.

Namens des Gemeinderates

Erich Fehr  
Stadtpräsident

Barbara Labbé  
Stadtschreiberin