



**Stadt Biel
Ville de Bienne**

20240088

Rapport du Conseil municipal au Conseil de ville

concernant

**Travaux urgents de remise en état sur des bâtiments du patrimoine
administratif / Crédit-cadre**

Monsieur le Président du Conseil de ville,
Mesdames, Messieurs

En bref

Le portefeuille immobilier du patrimoine administratif de la Ville de Bienne représente une valeur totale d'assurance (AIB) d'environ 1,15 milliard de francs et compte quelque 115 bâtiments. Une partie de ces bâtiments, ou du moins certains de leurs éléments, est en mauvais, voire très mauvais état.

L'état des bâtiments du patrimoine administratif s'est considérablement détérioré en raison de retards en matière d'investissements. Rattraper ce déficit de rénovations prendra plusieurs années. Au vu de la situation financière difficile de la Ville de Bienne, du plafond d'investissements prescrit et des effectifs limités, seuls les travaux les plus urgents pourront être réalisés. Pour que l'on puisse continuer à utiliser les bâtiments ou pour éviter des dommages consécutifs, certains éléments (toits, façades, fenêtres, etc.) seront remplacés dans un premier temps, avant une rénovation totale des bâtiments.

Le Conseil municipal propose au Conseil de ville d'octroyer un crédit-cadre de 3 950 000 francs sur trois ans pour réaliser des travaux urgents de remise en état, ce qui permettra de réagir rapidement lorsqu'un bâtiment ne peut plus remplir sa fonction car son état se dégrade ou que des dommages menacent.

1. Contexte

En 2022, la Direction des travaux publics, de l'énergie et de l'environnement a réalisé une analyse complète du portefeuille immobilier du patrimoine administratif (cf. annexe). La saisie unifiée et systématique des données fournit un aperçu de l'état des quelque 115 bâtiments du portefeuille et des besoins accumulés en termes d'investissements. La base de données actualisée en permanence permet aussi de prévoir le développement de l'état des bâtiments et les coûts nécessaires pour les maintenir et les remettre en état.

L'analyse complète confirme que certains bâtiments du patrimoine administratif sont en mauvais état et que des investissements considérables seront nécessaires ces prochaines années. La manière dont il faudra procéder du point de vue technique à moyen et à long terme fait l'objet de la stratégie immobilière de la Ville, qui est en cours d'élaboration. Par ailleurs, il est prévu d'aborder la question du financement dans le cadre des débats à venir sur l'assainissement des finances municipales.

Des interventions immédiates seront toutefois nécessaires à court terme pour pouvoir conserver certains bâtiments jusqu'à leur rénovation. Pour ce faire, certains éléments devront être remis en état et remplacés pour éviter que les bâtiments perdent leur capacité de fonctionnement avant le début des travaux de rénovation.

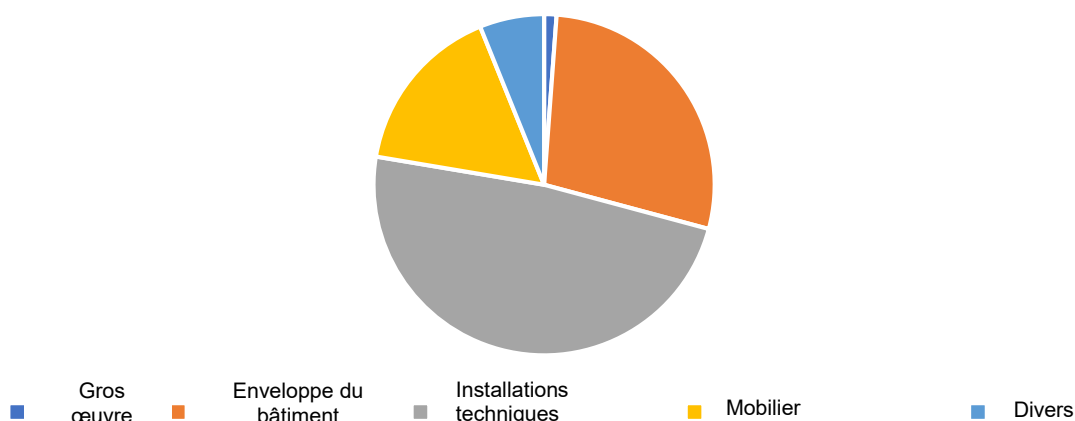
L'analyse montre également que l'enveloppe (toits, façades, fenêtres) et les installations techniques (canalisations), en particulier, de nombreux bâtiments municipaux du patrimoine administratif sont en fin de vie. Or, ces éléments de construction peuvent précisément générer des dommages onéreux s'ils ne fonctionnent plus.

Selon l'analyse, environ 425 éléments du parc immobilier auraient déjà dû être remplacés ces dernières années ou il faudra prévoir de les remplacer ces deux prochaines années. La durée de vie théorique déterminée se base sur les valeurs empiriques recueillies durant de nombreuses

années par l'entreprise Basler & Hofmann, qui a développé l'outil de gestion immobilière « Stratus ». Ces éléments de construction peuvent en principe perdre à tout moment leur capacité de fonctionnement et un grand nombre d'entre eux le feront avant les travaux de réfection. Dans de tels cas, il faut pouvoir agir rapidement.

Il est toutefois difficile de planifier les événements, car dans l'ensemble, trop d'éléments sont en fin de vie pour que l'on puisse les remplacer à temps. Des processus décisionnels courts sont donc indispensables.

Aperçu des quelque 425 éléments de construction qui seront arrivés en fin de vie d'ici 2026 (par type) :



Lorsque cela sera possible, les réparations seront financées par les fonds budgétés à cet effet. Toutefois, le remplacement d'éléments entiers se situe souvent au-delà de la limite d'inscription à l'actif, surtout pour les grands bâtiments, si bien qu'il faut le considérer comme un investissement aussi du point de vue du contenu. Dès lors, un montant annuel de 1 500 000 francs est prévu dans la planification des investissements pour les mesures de construction urgentes et les travaux de remise en état. La somme encore disponible à cet effet pour la période 2024-2026 est de 3 950 000 francs.

Pour pouvoir réaliser si nécessaire des interventions urgentes plus rapidement, le Conseil municipal propose au Conseil de ville d'approuver un crédit-cadre de 3 950 000 francs et de déléguer au Conseil municipal ou à la Direction des travaux publics, de l'énergie et de l'environnement la libération des différents crédits d'ouvrage. Pour de tels cas, l'ordonnance du 16 décembre 1998 sur les communes du canton de Berne (OCo ; RSB 170.11, art. 108) et le Règlement de la Ville du 9 juin 1996 (RDCo 1.0-1 ; art. 39, al. 1, let. a) prévoient l'instrument du crédit-cadre.

2. Définitions et types de frais

Maintenance : La maintenance est le « fait de maintenir un ouvrage en bon état en vue de garantir l'usage auquel il est destiné par des interventions simples et périodiques » (SIA 469). Il s'agit de réparations effectuées sur des éléments de construction ou du remplacement de certains appareils ou de certaines installations. La maintenance est un poste du budget et du compte de résultats enregistré au moyen du compte n° 314 (gros entretien et entretien courant).

- Remise en état : La remise en état désigne les interventions cycliques « destinées à garantir, pour une période déterminée, la sécurité et l'utilisation d'un ouvrage » (SIA 469), c'est-à-dire le remplacement d'un élément de construction du bâtiment. Elle compense la dépréciation due à l'âge et est effectuée seulement vers la fin de la vie d'un élément de construction. La plupart du temps, les remises en état ont un caractère de projet et figurent dans la planification des investissements en tant qu'interventions.
- Frais de rénovation : Outre la remise en état, les frais de rénovation comprennent les frais (n'augmentant pas la valeur) nécessaires pour une adaptation aux normes en vigueur, par exemple la protection contre les incendies, la sécurité, l'énergie ou des mesures antisismiques.

Les interventions qu'il faut effectuer en recourant au crédit-cadre proposé entrent dans la catégorie des remises en état. De par leur nature, ces dépenses sont généralement supérieures à la limite d'inscription à l'actif et ne font pas partie du type de dépenses du compte de résultats, même du point de vue de leur contenu. Il s'agit majoritairement d'interventions maintenant la valeur puisqu'elles permettent de remédier à la dépréciation due à l'âge des éléments de construction remplacés et, dès lors, de conserver la valeur du bâtiment. Lorsque les travaux permettent en même temps de réaliser des adaptations aux exigences en vigueur (par exemple lorsque des fenêtres sont remplacées par des fenêtres garantissant les valeurs d'isolation en vigueur), les dépenses sont une combinaison de deux types d'interventions : elles maintiennent la valeur (remplacement d'un élément de construction défectueux), tout en étant exemptes de valeur (adaptation simultanée aux exigences en vigueur). Seules les interventions nécessaires pour permettre la poursuite de l'exploitation des bâtiments, dans le sens d'un remplacement, sont prévues au moyen du crédit-cadre proposé. Les travaux de remise en état sont des interventions réalisées avant une rénovation qui ne peuvent pas être reportées. Ils ne comprennent aucune intervention augmentant la valeur telle une extension.

3. Remise en état de parties du bâtiment

Les crédits d'ouvrage du crédit-cadre proposé doivent permettre de remettre rapidement en état, respectivement de remplacer rapidement, des parties de bâtiments qui ne pourront pas être conservées jusqu'à la rénovation du bâtiment, mais qui ont une importance centrale pour son existence et son fonctionnement.

Les raisons justifiant de telles remises en état anticipées sont les suivantes :

- Empêcher des dommages occasionnés par le mauvais état du bâtiment
- Maintenir l'exploitation du bâtiment
- Respecter les exigences en matière de sécurité
- Remplir les exigences légales

Les projets réalisés par le passé comprenaient par exemple les interventions suivantes :

- Rénovation du toit du bâtiment situé Pont-du-Moulin 5a / bâtiment arrière de la Maison Blösch (en 2018, 266 682 fr. 05)
- Toit d'urgence de l'école des Platanes (en 2018, 122 177 fr. 95)
- Interventions urgentes sur les toits et les façades des bâtiments de la ruelle du Bourg 19 et 21 (en 2019, 85 246 fr. 15)
- Remplacement des conduites de chauffage des pavillons de l'école du Tilleul (en 2020, 245 322 fr. 95)
- Remplacement des ventilo-convecteurs de la Maison-tour du Palais des Congrès (en 2020, 477 004 fr. 35)
- Interventions statiques à la crèche Bubenbergr (en 2023-2024, 295 000 francs)
- Interventions immédiates pour maintenir l'exploitation de l'école des Platanes (2023-2028, 510 000 francs)

Dans un avenir proche, les interventions suivantes seront par exemple nécessaires :

- Étanchéisation des toits des pavillons de l'école du Tilleul
- Rénovation du toit de l'école de Boujean
- Remplacement des fenêtres du bâtiment scolaire de la rue Bubenberberg (bâtiment « Freco »)
- Différentes interventions urgentes concernant les installations techniques et les canalisations, par exemple aux bâtiments scolaires suivants : Champagne, Battenberg, Prés-Ritter, Tilleul

4. Objectifs

La présente proposition a pour objectif de permettre d'engager efficacement les moyens en réagissant rapidement pour les travaux urgents de remise en état nécessaires à court terme. Ainsi, on évite d'interrompre l'exploitation et on empêche des dégâts sur les bâtiments.

5. Organisation

La Direction des travaux publics, de l'énergie et de l'environnement, Département des constructions, mettra en œuvre les différents projets.

Elle libérera aussi les crédits d'ouvrage jusqu'à un montant de 400 000 francs. Le Conseil municipal libérera les crédits d'ouvrage situés entre 400 000 francs et 1 200 000 francs. La limite de compétence proposée pour la Direction des travaux publics, de l'énergie et de l'environnement se base sur la compétence des directions responsables pour les comptes spéciaux fixée dans le nouveau Règlement de la Ville.

Pour proposer de libérer les crédits d'ouvrage, le Département des constructions déposera des demandes ordinaires à la Direction des travaux publics, de l'énergie et de l'environnement, ou la Direction des travaux publics, de l'énergie et de l'environnement (Département des constructions) déposera des demandes au Conseil municipal.

La Direction des travaux publics, de l'énergie et de l'environnement rendra compte chaque année, dans le cadre du rapport d'activité, des différents projets et de l'état des coûts du crédit-cadre.

Les différents projets respectivement les crédits d'ouvrage feront l'objet de décomptes séparés et seront déposés au plus tard une année après leur clôture pour décompte au Contrôle des finances.

Concernant les compétences pour approuver le décompte ou octroyer des crédits supplémentaires lorsqu'un projet dépassera le crédit, des compétences (spécifiques) similaires au processus concernant le compte spécial « Eaux usées » s'appliqueront. En d'autres termes, la Direction des travaux publics, de l'énergie et de l'environnement approuvera les décomptes jusqu'à 400 000 francs et les crédits supplémentaires lors de dépassements de crédit inférieurs à 400 000 francs. La Direction des finances approuvera les décomptes situés entre 400 000 francs et 1 200 000 francs, sauf en cas de dépassement de crédit. Le Conseil municipal sera alors compétent pour octroyer les crédits supplémentaires si ceux-ci sont inférieurs à 1 200 000 francs. Dans ces cas, il octroiera aussi le décompte en même temps que le crédit supplémentaire.

6. Conséquences pour le personnel et l'organisation de l'administration

La simplification d'octroi des crédits d'ouvrage permettra d'engager efficacement les effectifs limités du Département des constructions et de réaliser plus rapidement et plus efficacement les différents projets.

7. Coûts et coûts induits

7.1. Frais de construction

Les frais de construction pour les travaux urgents de remise en état sur des bâtiments du patrimoine administratif totaliseront au maximum 3 950 000 francs pour la période 2024-2026. Un devis sera réalisé pour chacun des différents crédits.

7.2. Coûts induits annuels totaux

Les coûts induits annuels totaux seront présentés séparément dans les rapports concernant les différents projets avec les durées d'amortissement réelles, puisque celles-ci varient selon le type d'immeuble. Pour la majorité des objets et des interventions, la durée d'amortissement se monte à 25 ans, ce qui donne en résumé les coûts induits suivants :

Intérêts sur la moitié du capital investi :

5 % sur la moitié de 3 950 000 Fr. 98 750.00

Amortissements sur 25 ans (pour les bâtiments destinés à la formation, les bâtiments polyvalents etc.) :

4 % sur 3 950 000 Fr. 158 000.00

Coûts induits annuels Fr. 256 750.00

8. Financement

8.1. Planification des investissements

Un montant annuel de 1 500 000 francs (numéro 540000.0484) figure dans la planification des investissements de la Ville de Bienne pour la période 2024-2033 pour les travaux urgents de remise en état. En plus de cela, deux projets ont déjà été approuvés et sont en cours d'exécution.

Après déduction des montants pour les projets déjà approuvés, il reste les montants suivants pour le crédit-cadre pour la période 2024-2026 :

| Projet | 2024 | 2025 | 2026 | Total |
|--|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| 54000.0484 Travaux urgents de remise en état (planification des investissements) | 1 500 000 fr. | 1 500 000 fr. | 1 500 000 fr. | 4 500 000 fr. |
| 54000.0589 Crèche Bubenbergr interventions statiques | -245 000 fr. | -0 fr. | -0 fr. | -245 000 fr. |
| 54000.0592 École des Platanes, interventions immédiates | -120 000 fr. | -100 000 fr. | -85 000 fr. | -305 000 fr. |
| 54000.0484, crédit-cadre Travaux urgents de remise en état | 1 135 000 fr. | 1 400 000 fr. | 1 415 000 fr. | 3 950 000 fr. |

Par conséquent, il reste un montant de 3 950 000 francs pour les nouveaux projets pour la période 2024-2026.

Le projet peut être réalisé dans le plafond d'investissements prescrit pour la période 2024-2026.

9. Répercussions sur le climat

Le crédit-cadre n'a pas de répercussions sur le climat.

10. Conséquences en cas de non-application ou de mise en œuvre retardée

Si le crédit-cadre n'est pas approuvé, les travaux nécessaires de remise en état devront être présentés à l'organe compétent concerné au moyen de demandes de crédit séparées. Ces processus d'approbation plus longs et plus complexes engendreront des pertes de capacités et risquent d'occasionner des dégâts plus importants ou des interruptions d'exploitation temporaires.

Projet d'arrêté

Vu le rapport du Conseil municipal du 20 mars 2024,
vu l'art. 39, al. 1, let. a, du Règlement de la Ville du 9 juin 1996 (RDCo 1.0-1) et sous réserve du référendum facultatif prévu par l'art. 14, al. 1, let. a, du Règlement de la Ville,
le Conseil de ville de Bienne arrête :

1. Un crédit-cadre de 3 950 000 francs (n°54000.0484) est approuvé pour la période 2024-2026 pour des travaux urgents de remise en état sur des bâtiments du patrimoine administratif afin d'en maintenir l'exploitation.
2. Tout dépassement de crédit consécutif au renchérissement est d'ores et déjà approuvé.
3. Il donne à la Direction des travaux publics, de l'énergie et de l'environnement l'autorisation de libérer les différents crédits d'ouvrage préalablement vérifiés par la Direction des finances jusqu'à un montant de 400 000 francs par crédit d'ouvrage.
4. Il donne au Conseil municipal l'autorisation de libérer les différents crédits d'ouvrage situés entre 400 000 et 1 200 000 francs.
5. Le Conseil municipal est chargé d'exécuter cet arrêté. Il est expressément autorisé à procéder aux modifications de projet qui s'imposeraient ou s'avéreraient nécessaires, dans la mesure où elles ne changent pas de manière notable le caractère de l'ensemble. Il est en outre habilité à déléguer cette compétence à la direction responsable.

Bienne, le 20 mars 2024

Au nom du Conseil municipal

Le maire :

La chancelière municipale :

Erich Fehr

Barbara Labbé

Annexes :

f_01_An Analyse de l'état des immeubles, en allemand (document public)

f_02_An Rapport technique de FIM, en allemand (document public)

f_03_An Prise de position du Conseil municipal concernant le rapport technique de FIM, en allemand (document public)

Les annexes publiques sont consultables en ligne sur www.biel-bienne.ch/cv/odj ou au Secrétariat parlementaire.

Compte n°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.

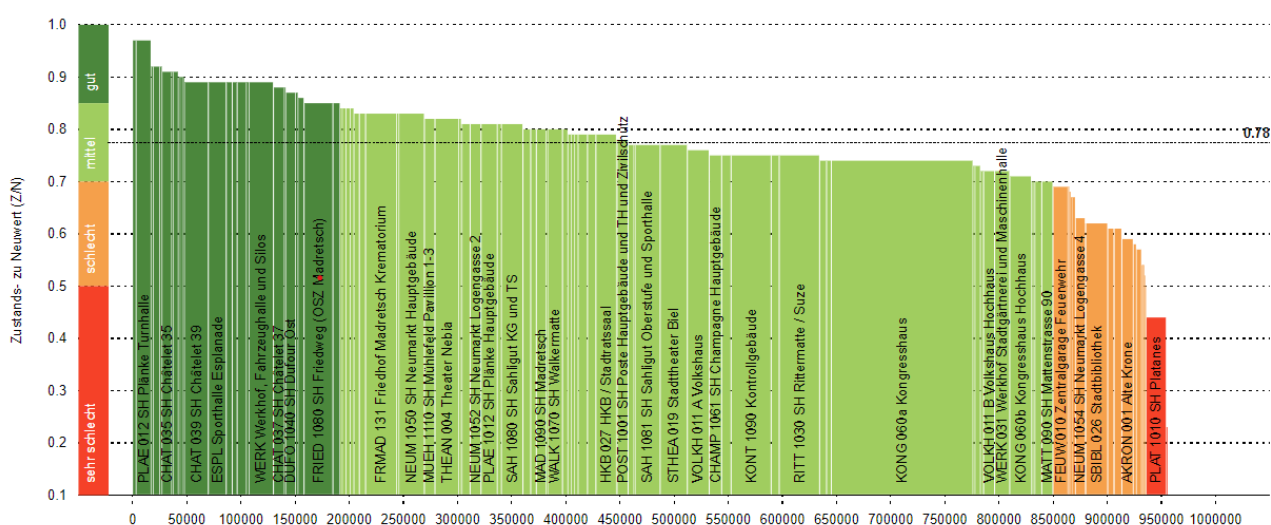
Die in der Zustandsanalyse ermittelten Instandsetzungskosten liegen rund 25% tiefer als die erwarteten Sanierungskosten.

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

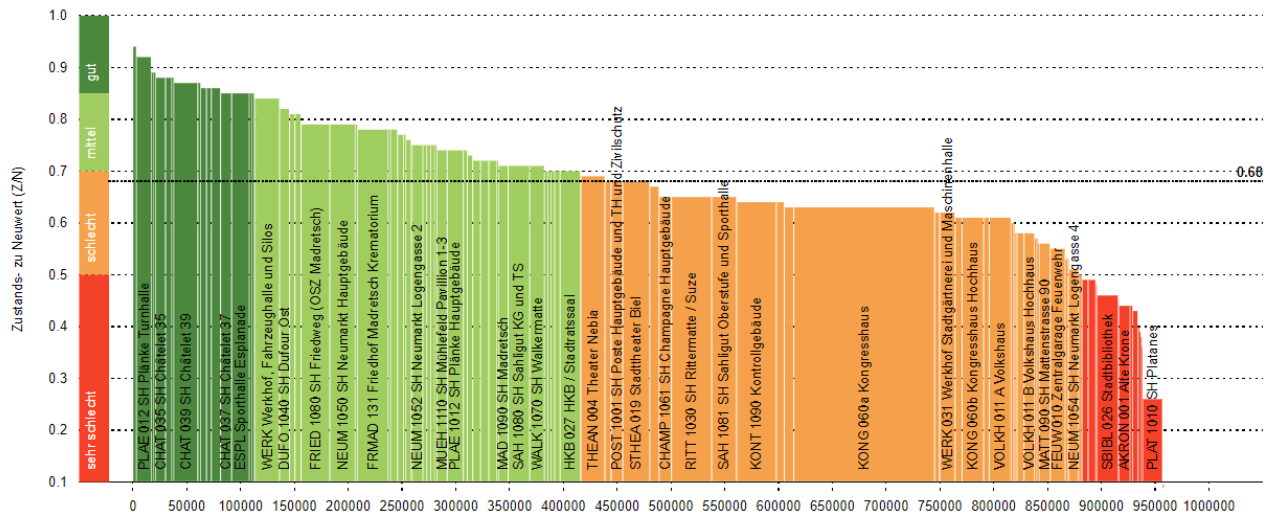
Werden zwischenzeitlich keine Sanierungen an den Gebäudenrealisiert, die Instandhaltung aber im erforderlichen Umfang ausgeführt, entwickelt sich der Zustand in den nächsten zehn Jahren wie folgt:

Zustand 2029

= 0.68

Wertverlust Zustandswert gegenüber heute

- 10% respektive minus CHF 95 Millionen

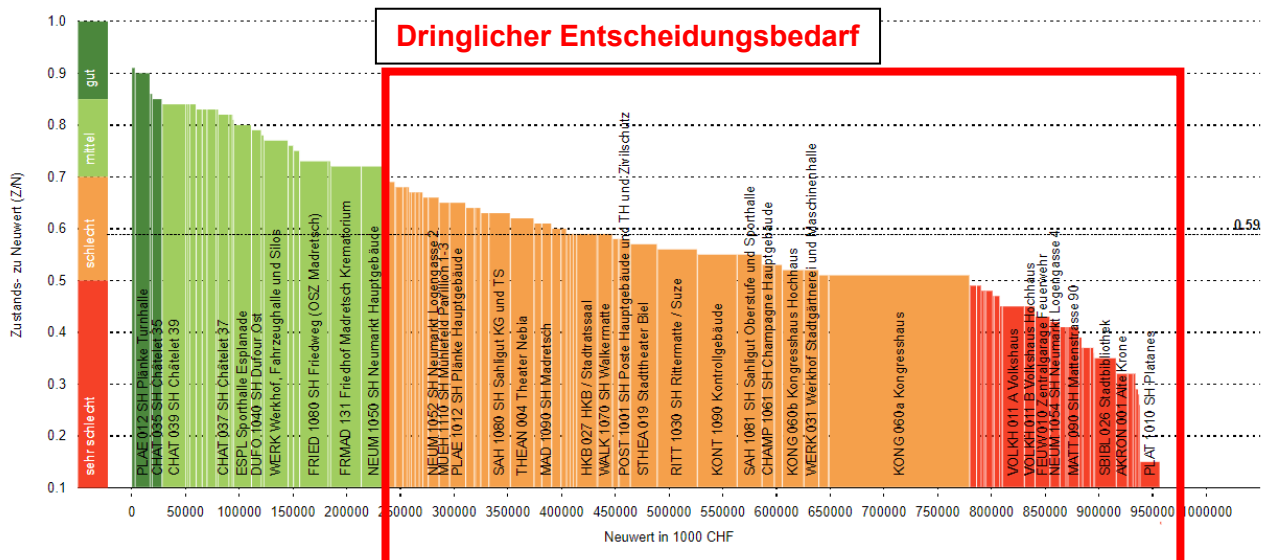


Zustand 2034

= 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 |
| TOTAL Instandsetzung | 370 Mio CHF | 460 Mio CHF | 46 Mio CHF/an |

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 |
| TOTAL | 3.1 Mio / Jahr 0.37 % NW | 2.8 Mio / Jahr 0.33% NW | 11 Mio / Jahr 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 mit Unternehmern (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