

An den  
Grossen Stadtrat  
8200 Schaffhausen

Schaffhausen, 25. August 2020

**Kleine Anfrage Iren Eichenberger,  
Gebäudeunterhalt der Stadt Schaffhausen (Nr. 14/2020)**

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

Mit Datum vom 30. April 2020 hat Grossstadträtin Iren Eichenberger eine Kleine Anfrage zum Thema Gebäudeunterhalt der Stadt Schaffhausen eingereicht.

Der Stadtrat nimmt wie folgt Stellung:

Einleitende Bemerkungen

Der Grosse Stadtrat hat mit Beschluss vom 19. August 2014 im Rahmen der Vorlage zur zukünftigen Energie- und Klimaschutzpolitik festgelegt, dass die Sanierung der stadt eigenen Liegenschaften basierend auf dem jeweils aktuellen Gebäudestandard der Energiestädte voranzutreiben ist. Die dafür jährlich eingesetzten Budgettranchen haben sich am Richtwert von mindestens 1.6% des Gebäudeversicherungswertes zu orientieren.

Für die Berechnung dieser Unterhaltsquote ist wichtig zu verstehen, welche Massnahmen in die Berechnung einfließen und welche nicht. Hierfür ist die SIA-Norm 469 «Erhaltung von Bauwerken» massgebend. Gemäss dem Ablaufschema des SIA bezeichnet der Unterhalt das Bewahren oder Wiederherstellen eines Bauwerks ohne wesentliche Änderung der Anforderungen. Erweiterungen oder Neubauten gelten nicht als Unterhalt.

Beim Unterhalt wird unterschieden zwischen Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung:

- Instandhaltung: Bewahren der Gebrauchstauglichkeit durch einfache und regelmässige Massnahmen.
- Instandsetzung: Wiederherstellen der Sicherheit und der Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer.

- Erneuerung: Wiederherstellen eines gesamten Bauwerks oder von Teilen desselben in einen mit dem ursprünglichen Neubau vergleichbaren Zustand.

In der Rechnungslegung der Stadt Schaffhausen werden Projekte unter 100'000 Franken in der Erfolgsrechnung und über 100'000 Franken in der Investitionsrechnung geführt. Entsprechend sind Unterhaltskosten sowohl in der Erfolgsrechnung als auch in der Investitionsrechnung enthalten.

In der Jahresrechnung wird die Kennzahl «Sanierungsquote» jedes Jahr über den ganzen Liegenschaftsbestand (Verwaltungsvermögen und Finanzvermögen) ausgewiesen, diese betrug 2019 3.5 % (vgl. Jahresrechnung 2019, Seite 23). Diese Kennzahl wird näherungsweise berechnet und unterscheidet nicht zwischen werterhaltenden und wertvermehrenden Arbeiten, da sich diese Unterscheidung in der Praxis oft als anspruchsvoll erweist und dazu jedes Projekt einzeln betrachtet werden muss. Diese projektbezogene Auswertung liegt nur für das Verwaltungsvermögen vor, deshalb wird in der Beantwortung dieser Kleinen Anfrage eine für das Verwaltungsvermögen separat ermittelte Kennzahl «Unterhaltsquote» herangezogen, die sich auf den Unterhalt fokussiert.

Bei beiden Kennzahlen nicht berücksichtigt ist, dass ein Teil der Arbeiten durch stadteigenes Personal durchgeführt wird und die Stadt keine Betriebsbuchhaltung führt, mit welchen die internen Aufwände einzelnen Vorhaben zugewiesen werden könnten. Bei den Liegenschaften im Finanzvermögen sind die durch Mieter oder Pächter vorgenommenen kleineren Unterhaltsarbeiten ebenfalls nicht ausgewiesen.

Die Sanierungsquote und die Unterhaltsquote zeigen jeweils einen Durchschnittswert über das Gebäudeportfolio. Diese Werte dienen dazu, über die Jahre hinweg einen ausreichenden Unterhalt sicherzustellen, damit die Stadt keine strukturelle Wertverminderung ihrer Gebäude zu tragen hat und die für einen bedarfsgerechten und effizienten Betrieb der Liegenschaften notwendigen Optimierungen vorgenommen werden. Für jedes Gebäude ist jedoch individuell zu prüfen, ob eine laufende Instandhaltung oder eine grundlegende Erneuerung zielführend ist. Die dauerhafte Instandstellung ohne Einordnung in eine umfassende Strategie ist nicht für jedes Gebäude zielführend. Grössere Erneuerungsprojekte bieten auch Chancen für Anpassungen an den Nutzerbedarf oder für neue Nutzungsmöglichkeiten. Schliesslich ist der Entscheid bezüglich Gebäudeunterhalt jeweils auch im finanzpolitischen Kontext abzuwägen und die Stadt hat die Finanzen im Gleichgewicht zu halten.

#### Zu den einzelnen Fragen

##### *1. Welche Massnahmen zum Gebäudeunterhalt wurden in den Jahren 2015 - 2019 jährlich getroffen?*

Für die *Instandhaltung* der Gebäude werden jährlich rund 3'000 Einzelaufträge vergeben. Die Mittel für einfache Reparaturen und Service an Gebäuden werden jeweils über das Budget beantragt und sind in den Unterhaltskonten in der Erfolgsrechnung geführt. Zusätzlich werden viele Aufträge intern durch die Hauswarte und das Werkhof-Team erledigt.

Die *Instandsetzung* umfasst kleinere und grössere Projekte, wie der Austausch einer Heizung, Fassadensanierungen etc. Auch hier handelt es sich um eine Vielzahl von Projekten, die je nach Umfang in der Erfolgs- oder in der Investitionsrechnung geführt werden.

Umfassende *Erneuerungen* wurden 2015 - 2019 bei folgenden Liegenschaften vorgenommen: Kindergarten Munothalde, Turnhalle Kreuzgut (Sanierung Miner gie), Bachschulhaus, Schulhaus Buchthalen, Alterszentrum Steig Altbau, Tanne 7, Hotel Tanne. In den kommenden Jahren stehen die Erneuerungen beim Schulhaus Kreuzgut und im Stadthausgeviert an.

Die folgende Tabelle zeigt den Aufwand für den Unterhalt der Verwaltungsliegenschaften in den Jahren 2015 bis 2020.

<b>Unterhalt Liegenschaften im Verwaltungsvermögen</b> (Zahlen 2015-2019 gemäss Rechnung, 2020 gemäss Budget)				
Jahr	Laufende Rechnung / Erfolgsrechnung in TCHF	Investitionsrechnung in TCHF	Unterhalt total in TCHF	Unterhaltsquote in %
2015	3'769	2'781	6'550	<b>1.2</b>
2016	3'758	4'053	7'811	<b>1.5</b>
2017	3'702	4'711	8'413	<b>1.6</b>
2018	4'327	3'583	7'910	<b>1.5</b>
2019	5'023	5'063	10'086	<b>1.9</b>
2020	3'408	8'706	12'114	<b>2.3</b>

Die anhand dieser Werte berechnete Sanierungsquote weicht von der jeweils in der Jahresrechnung ausgewiesenen Kennzahl ab, da hier Erweiterungen und Neubauten nicht berücksichtigt werden und sich die detaillierte Aufschlüsselung nur auf die Liegenschaften im Verwaltungsvermögen bezieht. Bei beiden Erhebungen werden Eigenleistungen der Mitarbeitenden nicht eingerechnet, d.h. die effektive Unterhaltsquote ist gemäss einer sehr groben Abschätzung ca. 0.3 Prozentpunkte höher als hier dargestellt.

*2. Gemäss Beschluss des Grossen Stadtrates zur "zukünftigen Energie- und Klimapolitik" wurde unter Ziffer 5 beschlossen, dass die Sanierungen jeweils dem aktuellen Gebäudestandard der Energiestädte entsprechen. Trifft dies für die erfolgten Massnahmen im Einzelnen zu?*

Bei Instandsetzungs- oder Erneuerungsprojekten wird immer geprüft, welche energetischen Vorgaben erfüllt werden können. Wo möglich werden die entsprechenden Massnahmen umgesetzt. Neben den energetischen Vorgaben sind jeweils verschiedene Anforderungen und Bedürfnisse zu berücksichtigen, wie beispielweise bezüglich Brandschutz, Hindernisfreiheit und Denkmalpflege. Rund zwei Drittel der grösseren Objekte sind denkmalpflegerisch von Bedeutung. Entsprechend sind die denkmalpflegerischen und energetischen Anliegen jeweils im Einzelfall abzuwägen.

Die energetischen und bauökologischen Anforderungen waren bisher in verschiedenen Dokumenten festgehalten. Dies erschwerte allen Beteiligten, den Überblick zu behalten. Um klare Grundlagen für alle involvierten Akteure zu schaffen wurden

die bereits geltenden Bestimmungen in der neuen «Richtlinie Energie und Bauökologie» zusammengeführt.

3. *Wurde die Investitionsvorgabe von mindestens 1.6 % des Gebäudeversicherungswertes in den letzten 5 Jahren erreicht? Sollte die Mindestvorgabe in einem Jahr nicht erreicht worden sein, wie erklärt der Stadtrat die Abweichung?*

Die Unterhaltsquote für die Gebäude im Verwaltungsvermögen bewegt sich ohne Anrechnung der Eigenleistungen in den Jahren 2015 - 2019 zwischen 1.2 % und 1.9 % des Gebäudeversicherungswertes. Mit den budgetierten Projekten für 2020 wird eine Unterhaltsquote von 2.3 % erreicht.

Die Unterhaltsquote ist von den einzelnen Instandsetzungsprojekten abhängig und deshalb von Jahr zu Jahr schwankend. Wichtiger als die jährliche Quote ist die Tendenz bzw. der Durchschnitt der Unterhaltsquote der letzten Jahre, hier ist die Tendenz positiv, um den Unterhaltsrückstau der letzten Jahre / Jahrzehnte abzubauen. Gemäss Erhebung des baulichen Zustands der Gebäude im Verwaltungsvermögen ist eine weitere Erhöhung der Unterhaltsquote notwendig, damit die Gebrauchstauglichkeit der Gebäude erhalten und die notwendigen Optimierungen bezüglich Energie, Brandschutz und weiteren Anforderungen realisiert werden können. Die Möglichkeiten zur Umsetzung von Sanierungsprojekten müssen jedoch immer im Kontext der gesamten Investitionen bzw. der zur Verfügung stehenden finanziellen und personellen Ressourcen beurteilt werden.

Für die Gebäude im Finanzvermögen wird die Unterhaltsquote nicht separat erhoben. In den letzten Jahren wurden die durch früheren mangelnden Unterhalt stark sanierungsbedürftigen Liegenschaften schrittweise saniert. Dazu gehören das Hotel Tanne sowie die Wohnliegenschaften an der Tanne 7 und der Bachstrasse. Weiter wurden verschiedene Liegenschaften zur Entwicklung durch Dritte im Bau-recht vergeben (Nordteil Stadthausgeviert, Liegenschaften NWGS, Schlössliweg, Rheinschulhaus, Depot VBSH, Hofhaus Tanne etc.).

4. *Ist der Stadtrat ebenfalls der Ansicht, dass der Gebäudeunterhalt auch in Zukunft ein wichtiger Pfeiler der Energie- und Klimaschutzpolitik der Stadt bleiben muss und wird er sich, auch ausserhalb der Sanierung des Stadthausgevierts, für einen hohen Energiestandard seiner Liegenschaften einsetzen?*

Der Stadtrat teilt die Ansicht, dass der Gebäudeunterhalt auch in Zukunft ein wichtiger Pfeiler der Energie- und Klimaschutzpolitik sein wird. Neben der Sanierung des Stadthausgevierts stehen diverse Sanierungsprojekte an; einen umfassenden Überblick dazu geben jeweils das Budget und die Jahresrechnung. Dabei geht es jeweils sowohl um kleinere Optimierungen als auch um umfangreichere Projekte wie Sanierung Schulhaus Kreuzgut, Sanierung Schulhaus Gräfler, Gebäude-sanierung Kammgarn Westflügel.

Die Entwicklung von Immobilien im Finanzvermögen nach marktwirtschaftlichen Kriterien ist nicht nur eine gesetzliche Vorgabe, sondern auch im ureigenen Interesse der Stadt, weil sonst wichtige Erträge fehlen. Brach liegende Gebäude wie der Nordteil des Stadthausgeviertes oder früher für lange Zeit das Hotel Tanne soll es nicht mehr geben. Mit der Steigerung der Investitionstätigkeit in den letzten Jahren hat der Stadtrat zusammen mit dem Grossen Stadtrat dazu die richtigen Weichenstellungen vorgenommen.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATS



Peter Neukomm  
Stadtpräsident



Marijo Caleta  
Stadtschreiber i.V.