

Bericht der Sachkommission Aussenbeziehungen und Behörden (SAB) zum Geschäftsbericht des Gemeinderats 2023 für die Produktgruppe 1 (Publikums- und Behördendienste) und die Produktgruppe 2 (Finanzen und Steuern)

Bericht an den Einwohnerrat

Beratung des Geschäftsberichts in der SAB

Allgemein

Die Sachkommission Aussenbeziehungen und Behörden (SAB) hat den Geschäftsbericht anlässlich der Sitzung vom 6. Mai 2024 im Beisein von Gemeindepräsidentin Christine Kaufmann und Gemeinderat Patrick Huber sowie Patrick Breitenstein (Generalsekretär), Jens van der Meer (Verwaltungsleiter) und Reto Hammer (Abteilungsleiter Finanzen) beraten. Im Vorfeld dieser Sitzung wurde durch die Kommissionsmitglieder ein Fragenkatalog eingereicht. Die Antworten zu den Fragen zum Geschäftsbericht 2023 wurden der Kommission präsentiert und schriftlich abgegeben. Die SAB dankt allen Mitarbeitenden für die Abklärungen, die dafür nötig waren, und für den guten Austausch.

Produkt Immobilienbewirtschaftung

Die Sachkommission SAB ist sich einig, dass der Bereich Immobilien und seine Wichtigkeit hervorgehoben werden sollen, auch mit Blick auf die Verpflichtungen, die auf die Gemeinde zukommen werden. Die Immobilienbewirtschaftung ist sowohl finanziell als auch zeitlich ein komplexer Themenbereich und ein langfristiger Prozess. Dies zeigt sich am Beispiel der Sanierung der Alterssiedlung Drei Brunnen. Die Alterssiedlung Drei Brunnen ist eine Liegenschaft im liberalisierten Strommarkt. Im Jahr 2023 waren die Stromkosten aufgrund der Weltmarktlage sehr hoch. Dazu kommt noch, dass aufgrund der teils sehr langen Mietdauer einzelner Mieter (teils 30 Jahre) auch die Instandstellungskosten auf die heutigen Standards bei einem Auszug entsprechend teuer werden. Diese beiden Aspekte haben zu einer Budgetüberschreitung bei der Alterssiedlung Drei Brunnen geführt. Die Problematik der Instandstellung älterer gemeindeeigener Gebäude im Finanzvermögen wird die Gemeinde in den kommenden Jahren weiter begleiten. Es gibt noch einige Liegenschaften mit tiefem Ausbaustandard, die bei Mieterwechseln aufwendiger saniert werden müssen und wenn mehrere Mieter gleichzeitig wechseln – was nicht planbar ist – würden sich die Kosten deutlich erhöhen. Die uns vorgestellte Werterhaltungsstrategie mittels der Software «STRATUS» umfasst die Gesamtgebäude und deren bauliche Bewertung. Bei den Wohnungssa-



Seite 2

nierungen handelt es sich hingegen um einen separaten Kostenbereich. Die durchschnittliche Dauer eines Mietverhältnisses ist sieben Jahre. Diese verkürzt sich deutlich bei den Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen. Seitens der Gemeinde wird versucht, Mieter eines Hauses zueinander passend auszusuchen.

Eine Anpassung der Wirkungsziele in diesem Bereich ist nicht mehr nötig, da es mit NSR keine Wirkungsziele mehr geben wird. Der Sachkommission wird im Laufe dieses Jahres die neue Immobilienstrategie mit den darin enthaltenen Entwicklungszielen vorgestellt. Die Immobilienstrategie selbst bildet aber keine finanziellen Einzelposten ab. Ziel der Gemeinde sei es, mit den Liegenschaften im Finanzvermögen Rendite zu erzielen, aber nicht deren Maximierung. Das Renditeziel liege aktuell bei 2.2 % (bezogen auf den Wert der Liegenschaft). Aus Sicht der Gemeinde ist es möglich, auch mit günstigem Wohnraum Rendite zu erwirtschaften.

Auf die Gemeinde kommen hohe Kosten zu aufgrund der Notwendigkeit, zahlreiche Liegenschaften aus ähnlichen Baujahren gleichzeitig zu sanieren. Dies muss man in den nächsten zehn bis fünfzehn Jahren solide angehen, z. B. mit energetischer Ertüchtigung etc. Aus heutiger Sicht würde man lieber Gebäude gestaffelt kaufen. Teil der derzeitigen Immobilienstrategie ist es, für alle Anspruchsgruppen günstigen Wohnraum bereitzustellen, so z. B. für Ältere, für Familien und Gewerbe. Bei tieferen Standards (keine Geschirrspülmaschine, kein Tumbler) gibt es aktuell genügend Angebote. Seitens des Gemeinderats wird für die kommende Immobilienstrategie geprüft, ob das Angebot an teureren Wohnungen nicht erhöht werden soll oder ob es auch die Möglichkeit geben wird, Land im Baurecht abzugeben.

Aus Sicht der Sachkommission ist die Bewirtschaftung des Immobilienportfolios vor dem Hintergrund wachsender Bevölkerungszahlen auch politisch zu betrachten, denn sie verknüpft sich mit der Frage, wieviel Wachstum für Riehen noch wünschenswert ist.

Produkt Sicherheit

Dieses Produkt war bis Ende 2023 und dem Start NSR im Januar 2024 dem Generalsekretär und ehemaligen Ableitungsleiter Publikums- und Behördendienste unterstellt. Die im Rahmen der Leistungsauftrags-Zielsetzungen für das Produkt Sicherheit erfolgte Analyse zeigt auf, dass der Bedarf nach einer zentralen koordinierten Stelle für die verschiedenen Sicherheitsthemen besteht. Der Gemeinderat hat daraufhin die Stelle «integrale Sicherheit» geschaffen, die noch im Berichtsjahr 2023 mit Herrn Goran Simic besetzt werden konnte. Da es sich bei den verschiedenen Sicherheitsthemen vorwiegend um betriebliche Fragestellungen handelt, ist die Sicherheit seit dem 1. Januar 2024 als Stabsstelle beim Verwaltungsleiter angehängt. Die Sachkommission wurde an einer Kommissionssitzung darüber informiert und konnte Herrn Simic persönlich kennenlernen.

Die Angelegenheiten im Bereich des Bevölkerungsschutzes wie auch individuelle Vorsorgemassnahmen und Eventualplanungen werden künftig vom Gemeindeführungstab (GFS) unter Berücksichtigung und in Abstimmung mit anderen Behörden koordiniert. Der GFS hat auch eine präventive oder vorbereitende Rolle. Neben der Führungsunterstützung



Seite 3

im Gemeindeführungsstab übernimmt die neu geschaffene Stabsstelle «integrale Sicherheit» die allgemeine Lagebeurteilung in enger Zusammenarbeit mit den kantonalen Behörden. Dazu gehören das Monitoring, Abgleichen und Abstimmen von Kampagnen und Massnahmen mit den Bundesämtern und kantonalen Behörden.

Aktuell ist eine Sicherheitsstrategie in Arbeit, in welcher die Grundlage für die Rahmensetzung und Leitplanken der verschiedenen Sicherheitsthemen und Zielsetzungen umschrieben werden. Daraus können in den kommenden Jahren in den AFPs die entsprechenden Entwicklungsziele und Massnahmen abgeleitet und die benötigten Ressourcen in die Finanzplanung aufgenommen werden.

Warum weist der Geschäftsbericht 2023 keine Zahlen zur Entwicklung der Sicherheit (Einbrüche, Diebstahl, Gewaltverbrechen, Brandstiftung etc.) auf?

Die Gemeinde erhält von der Staatsanwaltschaft eine jährliche kantonale Kriminalstatistik (PKS). Vor einigen Jahren konnte die Gemeinde erreichen, dass auch spezifischere Daten ausgewiesen werden. Allerdings sind diese ohne zusätzliche Erläuterungen nicht verständlich und lassen sich oft nicht auf einzelne umgangssprachliche Sachverhalte wie Einbrüche, Diebstahl, Gewaltverbrechen, Brandstiftung etc. herunterbrechen. Die Aufbereitung ist sehr aufwendig und deshalb wird auf Zahlen zur Entwicklung der Sicherheit im Geschäftsbericht verzichtet.

Wir begrüssen es, dass der Gemeinderat die Sorgen der Einwohnerinnen und Einwohner ernst nimmt und diese zügig bearbeitet werden.

Antrag der Kommission

Die Sachkommission Aussenbeziehungen und Behörden stellt dem Einwohnerrat den Antrag, den Geschäftsbericht des Gemeinderats 2023 des Politikbereichs 1 Publikums- und Behördendienste und 2 Finanzen und Steuern zur Kenntnis zu nehmen und die Rechenschaftsberichte für die Produktgruppen 1 Publikums- und Behördendienste und 2 Finanzen und Steuern sowie die dazugehörige Produktsummenrechnung für das Jahr 2023 zu genehmigen.

Riehen, 28. Mai 2024

Im Namen der Sachkommission Aussenbeziehungen und Behörden

Priska Keller, Präsidentin