

Interpellation Barbara Näf betreffend Liegenschaftsverwaltung der Gemeinde Riehen

Der Gemeinderat beantwortet die Interpellation wie folgt:

Die Gemeinde besitzt neben Liegenschaften im Finanzvermögen auch solche im Verwaltungsvermögen, die teilweise hybrid genutzt werden. Dazu zählen beispielsweise Gebäude wie die Bibliothek – inklusive Wohnungen und Pfadi – sowie die Musikschule und das Lüscherhaus, welche jeweils über ein Wohnungsangebot verfügen. Auch die Gewerbe- und Atelierräume der Fondation Beyeler sind davon betroffen.

Hauptsächlich werden jedoch Immobilien im Finanzvermögen bewirtschaftet. Insgesamt betreut das Team 16 Wohnliegenschaften mit 294 Objekten. Dazu gehören unter anderem 81 Parkplätze, aber auch Hobbyräume und Kleinräume. Insgesamt werden so über 200 Wohnungen verwaltet. Besonders hervorzuheben ist die Alterssiedlung «Drei Brunnen». Ihre Verwaltung bringt einen erhöhten Aufwand mit sich – einerseits aufgrund des besonderen Unterstützungsbedarfs der Bewohnenden, andererseits wegen der überdurchschnittlich hohen Anzahl an Mieterwechseln.

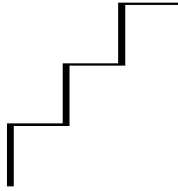
Ein grosser Teil der Finanzliegenschaften erfordert zudem einen erhöhten Unterhalt in Form von Instandhaltungsarbeiten – aus diesem Grund stehen in den nächsten Jahren auch mehrere Sanierungen an.

Der Bereich Immobilien wird von einer Bewirtschafterin mit einem Pensum über 100 % geführt. Eine weitere Mitarbeiterin in der Liegenschaftsbuchhaltung unterstützt bei der Erstellung der Heiz- und Nebenkostenabrechnungen.

Die einzelnen Fragen können wie folgt beantwortet werden:

1. Was hat die Gemeinde zu diesem Schritt veranlasst?

Der Gemeinderat hat am 20. Mai 2025 beschlossen, die Liegenschaftsbewirtschaftung für ausgewählte Liegenschaften in einer zweijährigen Pilotphase an eine externe Liegenschaftsverwaltung zu übertragen. Die Gründe dafür liegen in einer Überlastung der Liegenschaftsverwaltung, die durch Mehrbelastungen als Folge von Digitalisierungsarbeiten zusätzlich zum Tagesgeschäft entstanden sind. Hinzu kamen ein längerer krankheitsbedingter Ausfall im Team, eine Zunahme von Mieterwechseln und damit verbunden mehr Instandstellungsarbeiten, die Bearbeitung von Schadenfällen und die Erneuerung von Mietverträgen, die nicht zeitgerecht aufgearbeitet werden konnten. Wegen vermehrten negativen Rückmeldungen leidet



Seite 2

die Aussenwahrnehmung und das Image der gemeindeeigenen Immobilienverwaltung, weshalb dem Gemeinderat eine vorerst auf zwei Jahre befristete Auslagerung eines Teils der Bewirtschaftung von Finanzvermögenliegenschaften beschlossen hat.

2. *Warum werden die Liegenschaften nicht mehr von der Gemeindeverwaltung verwaltet?*

Siehe Antwort 1

3. *Warum werden nicht alle Liegenschaften durch trimag verwaltet?*

Die teilweise Auslagerung hat Pilotcharakter und soll nach einem Jahr ausgewertet werden, um dem Gemeinderat eine Entscheidungsgrundlage für das weitere Vorgehen zu liefern. Wenn sich das Modell bewährt, könnte es weitergeführt oder auch ausgeweitet werden.

4. *Wird die Liegenschaftsverwaltung der Gemeinde aufgelöst und werden Stellen abgebaut?*

In einer ersten Phase geht es jetzt darum, durch die Entlastung der Bewirtschaftung die aufgelaufen Pendenzen und v. a. auch die unvollendeten Digitalisierungsarbeiten abschliessen zu können. Im Zuge der generellen Aufgabenüberprüfung, die im Jahr 2026 durchgeführt werden wird, wird der Gemeinderat wie in Antwort 3 beschrieben auch die Immobilienbewirtschaftung analysieren und Entscheidungen treffen. Allfällige nächste Schritte will der Gemeinderat deshalb zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorwegnehmen.

Riehen, 17. Juni 2025

Gemeinderat Riehen