

Rechenschaftsbericht über die effektiven Kosten des baulichen Unterhalts der Schulliegenschaften und Kindergärten 2022 und 2023

Kurzfassung:

Die Rechenschaftsperiode war weiterhin geprägt vom komplexen und umfangreichen Gesamtsanierungsprojekt des Schulhauses Wasserstelzen und des damit verbundenen Umzugs der Klassen in die beiden dafür gemieteten Modulbauten C/D auf dem Hebelmätteli.

An der Burgstrasse, wo die Gesamtsanierung und Ertüchtigung der Turnhalle sowie der Einbau neuer Räumlichkeiten im Untergeschoss für die Tagesstruktur mit bis zu 50 Plätzen projektiert war, verzögerte sich der Baustart wegen einer Einsprache aus der Nachbarschaft um ein dreiviertel Jahr. Kurz nach Ostern 2024 konnten die Arbeiten aufgenommen werden und verlaufen plangemäss.

Die umfangreiche und bautechnisch anspruchsvolle Sanierung des historischen Gebäudes am Erlensträsschen 10 wurde im Frühjahr 2023 abgeschlossen und dem Schulbetrieb im Rahmen eines kleinen Fests zur Nutzung übergeben. Dies inklusive des parallel dazu stattfindenden Einzugs des Kindergartens von der Wendelinsgasse in die Räumlichkeiten der ehemaligen Tagesstruktur im Schulhausgebäude.

Die Bauprojektplanung der Gesamtsanierung des unter Denkmalschutz stehenden Doppelkindergartens am Langenlängeweg 24 - inkl. eines Neubaus für einen dritten Kindergartenzug - verläuft planmässig und mit dem Ziel, der Sachkommission und dem Einwohnerrat im Winter 2024 eine Kreditvorlage vorlegen zu können.

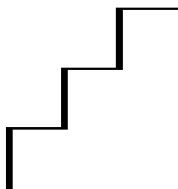
In den beiden Betrachtungsjahren wurden der Spezialfinanzierung Einlagen in der Höhe von Total CHF 6'910'500 zugeführt und CHF 6'337'489 für Unterhaltsmassnahmen entnommen.

Politikbereich: Finanzen und Immobilien

Auskünfte erteilen: Patrick Huber, Gemeinderat
Tel.: 079 280 21 71

Reto Hammer, Abteilungsleiter Finanzen
Tel. 061 646 82 27

August 2024



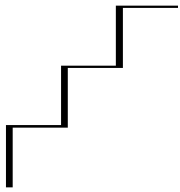
Seite 2 **Kontostand der Spezialfinanzierung**

Der Fonds wurde bis Ende 2023 mit den internen Mieten der Schulliegenschaften in der Höhe von 2.5 % des jeweiligen Gebäudeversicherungswerts gespiesen.

Geschäftsjahr	Vorgang	Total
2019	Saldo per 1.1.2019	4'766'228
	<i>Einlagen</i>	3'238'400
	<i>Entnahmen</i>	- 731'313
	Saldo per 31.12.2019	7'273'315
2020	<i>Einlagen</i>	3'665'400
	<i>Entnahmen</i>	- 1'176'888
	Saldo per 31.12.2020	9'761'827
2021	<i>Einlagen</i>	3'304'900
	<i>Entnahmen</i>	- 1'489'585
	Saldo per 31.12.2021	11'577'142
2022	<i>Einlagen</i>	3'342'900
	<i>Entnahmen</i>	- 3'179'364
	Saldo per 31.12.2022	11'740'678
2023	<i>Einlagen</i>	3'567'600
	<i>Entnahmen</i>	- 3'158'125
	Saldo per 31.12.2023	12'150'154

Im Zuge der Erstellung dieser Vorlage wurde festgestellt, dass im vom Einwohnerrat bereits genehmigten Geschäftsbericht 2023 in der Kommentierung ein Übertragungsfehler aus der Buchhaltungssoftware ABACUS enthalten ist: Die Einlagen in die Spezialfinanzierung lagen nicht bei CHF 3'977'075, sondern bei CHF 3'567'600; die Entnahmen nicht bei CHF 3'567'600, sondern bei CHF 3'158'125. Die Saldi der Spezialfinanzierung per 1. Januar und 31. Dezember 2023 sind im Geschäftsbericht korrekt wiedergegeben. Der Geschäftsbericht wird deshalb für die Archivierung mit einem Rektifikat der S. 16 mit Verweis auf den vorliegenden Rechenschaftsbericht versehen. In den Sitzungsunterlagen des Einwohnerrats bleibt der Geschäftsbericht in der dem Einwohnerrat vorgelegten Fassung.

Aufgrund des Beschlusses des Einwohnerrats vom 15. Dezember 2021, dass die Ordnung Spezialfinanzierung Schulliegenschaften aufzuheben sei, wurde sie mit dem Übergang zu



Seite 3 NSR per 1. Januar 2024 aufgelöst. Dabei wird der bestehende Saldo in Absprache mit der Revisionsstelle wie eine in den Jahren zuvor getätigte Abschreibung behandelt und bei den einzelnen Schulliegenschaften als Wertberichtigung ausgewiesen.

Rechenschaftsbericht Verwendung Rahmenkredit 2022-2023

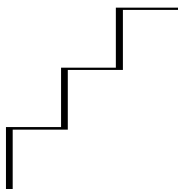
Der Einwohnerrat bewilligte für die Rechenschaftsperiode einen Rahmenkredit in der Höhe von CHF 8'184'000 (exkl. MwSt.) zu Lasten der Spezialfinanzierung der Schulliegenschaften für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt) und Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt) der von den Gemeindeschulen Bettingen Riehen genutzten Immobilien.

Nicht Bestandteil des Rahmenkredits waren bauliche Massnahmen (Neu-/ Erweiterungsbauten), die aufgrund von Standardvorgaben der Primarstufe umgesetzt werden müssen, sowie allfällige Neubauten, die sich aufgrund der Schulraumplanung ergeben.

In der Rechenschafts-Zusammenstellung des Budgets und der effektiven Realisierung (> *Beilage 1*) ist ersichtlich, dass sich die **Instandhaltungsarbeiten** (ordentlicher Unterhalt) präzise im Bereich des bewilligten Rahmenkredits bewegten und im Vergleich zu den Vorjahren sehr konstant waren. So wurden über die 2 Jahre Total CHF 1'786'981 für Reparaturen und Instandhaltungsmassnahmen investiert (Budget: CHF 1'760'000). Diese Arbeiten erfolgten primär auf Meldung / Initiative der Schulleitungen und Schulhauswartungen und ermöglichten dank der zeitnahen Erledigung einen reibungslosen Schulbetrieb.

Im Rahmen der Jahresbegehungen wurden die Anliegen der Schulstandorte (inkl. Kindergärten und Tagesstrukturen) aufgenommen und zwischen den Fachbereichen Gemeindeschulen, Immobilien und Hochbau priorisiert und zur Realisierung freigegeben. Die Rückmeldungen und Kundenzufriedenheit der Nutzenden und Betriebe waren durchwegs positiv. Die Organisation und Durchführung der Instandhaltungsarbeiten erfolgen grossmehrheitlich autonom seitens der Schulhauswarte/-innen. Bei einer höheren Komplexität der Massnahme und dafür nötigen baulich-technischen Sachverständnis werden die Fachbereiche Immobilien und / oder Hochbau situativ eingebunden.

Nebst dem vorgenannten «Tagesgeschäft» wurden diverse grössere **Instandsetzungsmassnahmen** (ausserordentlicher Unterhalt) entweder initiiert und/oder realisiert. Sie werden in der Regel von den Bau- und Projektleitern (sog. Objektverantwortliche) des Fachbereichs Hochbau umgesetzt. Dafür waren Kosten in der Höhe von Total CHF 6'424'000 budgetiert. Effektiv investiert werden konnten davon CHF 4'550'508 - dies bedingt durch die eingangs erwähnten Verzögerungen bei namhaften Bauprojekten und deren Bewilligungsverfahren, aber auch wegen des Verzichts auf einzelne Massnahmen oder Verschiebungen aufgrund geänderter Prioritäten.

**Tabelle Budget Rahmenkredit und Kosten effektiv realisierte Unterhaltsmassnahmen:**

Massnahme	Budget Rahmenkredit		effektive Kosten	
Instandhaltung (ordentl. Unterhalt)	CHF	1'760'000	CHF	1'786'981
Instandsetzung (a.o. Unterhalt)	CHF	6'424'000	CHF	4'550'508
Total Unterhaltsmassnahmen	CHF	8'184'000	CHF	6'337'489
	exkl. 7.7% Mw St		inkl. 7.7% Mw St	

Massnahmen an den einzelnen Schulstandorten

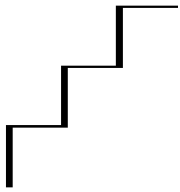
Beim Schulhaus an der **Burgstrasse**, wo eine Machbarkeitsstudie für die nötige Gesamtsanierung der Turnhalle in Auftrag gegeben wurde, fand Anfang 2022 die Jurierung des Planerwettbewerbs statt. Nebst der damit verbundenen Planungsphase für das Vor- und Bauprojekt inkl. Baubegleiten, wurden die Perimeterschliessung erneuert und die Hauptzugangstüren mit einer elektronischen Schliessanlage ausgerüstet. Die Beleuchtung des Textilraumes wurde ersetzt und ein neuer Velounterstand erstellt.

Die unter Denkmalschutz stehende historische Liegenschaft am **Erlensträsschen 10** (ehemalige Büros der Verwaltung Gemeindeschulen) wurde von den extern beauftragten Architekten überaus sorgfältig und mit viel Liebe fürs Detail gesamtsaniert und für den Einzug der Tagesstruktur des Standorts und weitere schulische Angebote vorbereitet. Im Zuge der Sanierungsmassnahmen konnten vormalige Bausünden behoben und korrigiert werden, so dass das repräsentative Gebäude dem Schulbetrieb wieder in seiner ursprünglich hochwertigen Bauqualität übergeben werden konnte.

Am Standort **Hebel/Niederholz** erfolgte die Sanierung eines Wasserschadens im Bereich der Dachterrasse beim Hauptzugang zwischen dem Unterrichtstrakt und der Aula / Gemeindebibliothek. Der Aufwand und die Kosten der Schadenbehebung waren beträchtlich, aber am Ende doch deutlich geringer als befürchtet. Zusätzlich wurde die seitens Betriebs lange gewünschte Verbesserung der Nutzung des Foyers der Aula angegangen und geplant, was umfangreiche Anpassungen und Ausbauten bezgl. der Akustik sowie des Brandschutzes und der Entfluchtung der Räumlichkeiten zur Folge hat. Die Ausführung der Um- und Ausbaumassnahmen erfolgt im Sommer 2024.

Mit der Aufhebung der Produktionsküche für die Tagesstruktur musste im Modulbau A die bestehende Cateringküche angepasst und erweitert werden, um das angelieferte Mittagessen für die Kinder des Standortes aufbereiten zu können.

Beim Schulareal **Hinter Gärten** wurde das Büro der Schulleitung für zwei Arbeitsplätze umgestaltet. Die in den Klassenzimmern liegenden Garderoben wurden in den Gang verschoben, was zu einer besseren Ausnutzung der Fläche im Klassenzimmer geführt hat.



Beim Modulbaupavillon A-Ost kam es zu Wassereintritten nach Starkregen-Ereignissen, wobei festgestellt wurde, dass die Dachwasser-Fangkästen nicht korrekt ausgeführt waren. Nach deren Reparatur zeigte sich jedoch, dass auch in der Dachabdichtung Leckagen vorhanden sein müssen. Dies erforderte 2021 eine profunde Analyse und Sondage des Dachaufbaus, bei dem Schäden an den Stössen der zusammengefügteten Gebäudemodule zu Tage kamen. Als Folge davon wurden im Frühjahr 2022 die Stossausbildungen und die Dacheindeckung umfänglich erneuert.

In beiden Pavillons wurden die Garderoben ersetzt und den Sicherheitsvorgaben für die Korridornutzung angepasst.

Beim Kindergarten **Brünnlirain** wurde der Aussenraum aufgewertet. Nebst der Erneuerung des Sandkastens und dessen Vorplatz/Zugang wurden aus sicherheitstechnischen Gründen die Hangbefestigung saniert und die Spielgeräte überprüft, resp. teilerneuert.

In der Tagesstruktur am **Steingrubenweg** fanden kleinere Instandsetzungen wie z. B. die periodische Erneuerung der Rauchmelder der Brandmeldeanlage oder die Installation eines Velounterstandes statt.

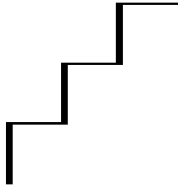
Das Sanierungsprojekt des Schulstandorts **Wasserstelzen** umfasste bis Ende 2022 die Machbarkeitsstudie und das Vor- und Bauprojekt. Die Kosten für die Gesamtsanierung wurden in der Folge auf Basis des Bauprojekts errechnet. Den dafür benötigten Verpflichtungskredit für die Gesamtsanierung hat der Einwohnerrat im Mai 2023 auf Antrag des Gemeinderats und der zuständigen Sachkommissionen bewilligt.

Zur Bekämpfung des festgestellten Legionellenbefalls des Frischwassers wurden die Sanitärarmaturen an den teils kaum benutzten Duschanlagen erneuert und angepasst. Im Zuge der Gesamtsanierung werden die Sanitärinstallationen gesamthaft ersetzt bzw. das System nach den neuesten Anforderungen erstellt, sodass künftig Legionellenprobleme nicht mehr entstehen können.

Die Veloparkplätze am Rand des Schulhausareals wurden erweitert, da deren Belegung durch die ausserschulischen Angebote (private Schwimmkurse, öffentliches Schwimmen) stark zugenommen hat.

Umstellung der Finanzierung unter NSR

Mit der Umstellung der Rechnungslegung nach HRM II und dem Projekt «NSR» gehören die Rahmenkredite und deren Rechenschaftsberichte der Vergangenheit an. Die Unterhaltsmassnahmen und Investitionen für die Instandhaltung und Instandsetzung der Schulhausimmobilien erfolgen künftig nach der neuen finanziellen Kompetenzregelung.



Seite 6 Riehen, 27. August 2024

Gemeinderat Riehen

Die Präsidentin:



Christine Kaufmann

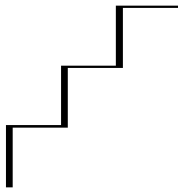
Der Generalsekretär:



Patrick Breitenstein

Beigefügt: Beschlussesentwurf

Beilage: Tabelle Rahmenkredit und Entnahmen baulicher Unterhalt 2022-2023



Seite 7

Beschluss des Einwohnerrats betreffend Rechenschaftsbericht über die effektiven Kosten des baulichen Unterhalts der Schulliegenschaften und Kindergärten 2022 und 2023

«Der Einwohnerrat nimmt den Rechenschaftsbericht des Gemeinderats mit realisierten Kosten über die Instandhaltung und Instandsetzung der Schulliegenschaften über den Gesamtbetrag von CHF 6'337'489 (inkl. MwSt) zur Kenntnis.»

Riehen,

Im Namen des Einwohnerrats

Der Präsident:

Der Ratssekretär:

Christian Heim

David Studer Matter

Ausserordentlicher Unterhalt Schulhäuser & Kindergärten

Schulhaus	Massnahme	budgetierte Kosten		Ausführung	Bemerkungen	effektiv realisiert		Bemerkungen
SH Burgstrasse KiGa Paradiesstrasse KiGa Weissenbergerhaus	Gesamtsanierung Turnhalle	Fr.	1'500'000	2021 - 2025	Planung 2022-23, Realisierung 2023-24	Fr.	549'306	Verzögerung Baustart um fast 1 Jahr wegen Einsprache
	Nachrüstung Nachtauskühlung	Fr.	200'000	2023	Realisierung 2023 geplant	Fr.	46'585	Ablehnung Bauprojekt aus wirtschaftlichen Gründen
		Fr.	-		keine Massnahmen nötig/geplant	Fr.	-	
SH Erlensträsschen 10 KiGa ex Wendelinsg. KiGa Schmiedgasse	Sanierung & Umnutzung	Fr.	950'000	2021 - 2022	Gesamtsanierung inkl. BeHiG-Massnahmen	Fr.	1'215'455	
	Umzug in SH Erlensträsschen	Fr.	50'000	2021 - 2022	Einbau Garderobe und Gruppenraum in ehem. TS			in voriger Position enthalten
		Fr.	-			Fr.	11'242	Zustandsanalyse für Sanierung
SH Hebel / Niederholz	Sanierung Dachterrasse	Fr.	300'000	2022	Wasserschadensanierung	Fr.	162'955	
3-fach Turnhalle	Zustandsprüfung, Vorb. San.proj.	Fr.	50'000	2022	Teilsanierung (Dach, Fenster, HLSE)	Fr.	173'424	Planung Raumakustik Aula + Zustandsanalyse 3-fach TH
Modulbau Hebelmätteli	Küche TS-B (aus ZBA)	Fr.	80'000	2022	Optimierung der Küche im Modulbau	Fr.	-	wird im Rahmen Erweiterungsprojekt umgesetzt
zentr. Wärmeerzeugung	Heizungsumbau, Fernwärme	Fr.	100'000	2023	Entscheid hängig, grobe Kostenanalyse durch HBA	Fr.	-	Fernw.anschl. in Planung für KiGa-Neubau 2024 + Erw.bau
KiGa Langenlängeweg	Sanierung & allfällige Erweiterung	Fr.	1'300'000	2022-2025	Varianzverf. 22, Planung 23/24, Realisierung 24/25	Fr.	346'779	Jurierung Varianzverfahren Nov. 2023, Planung ab 2024
KiGa Niederholz A,B,C	Sanierung Flachdach, Fassade	Fr.	70'000	2023	Planung Dachsanierung	Fr.	3'784	wurde mehrheitlich über ordentl. Unterhalt erledigt
dito		Fr.	150'000	2023	Entscheid hängig, grobe Kostenanalyse durch HBA	Fr.	-	nach fachlicher Prüfung keine Sanierung notwendig
SH Hinter Gärten TS Steingruben	Sanierung Pausenplatz (Ost)	Fr.	150'000	2023	Ausbrüche bei Treppe, Verletzungsgefahr Aussenbelag	Fr.	-	Reparatur/ordentl. Unterhalt, da SH-Erweiterung geplant
	Sanierung Heizung & sanitäre Anl.	Fr.	40'000	2022		Fr.	-	Arealentwicklung mit 3fach KiGa geplant
TS Steingruben inkl. KiGa	Machbarkeitsstudie Arealentw.	Fr.	80'000	2022/2023	Strategischer Entscheid nötig, evtl. Ersatzbauten	Fr.	75'650	Ersatz Heizungssteuerung und Mess-/Regeltechnik
						Fr.	90'487	Masterplan Campus Hinter Gärten
						Fr.	19'410	Machbarkeitsstudie KiGa Areal TS/Steingrubenschulhaus
SH Wasserstelzen	Gesamtsanierung	Fr.	700'000	2022	Planung Vor-/Bauprojekt inkl. KV und Baubegehren	Fr.	1'025'827	Verzögerung bei Baubewilligungsverf. + Projekterweiterung
		Fr.	-	2023	Ausführungsplanung & Ausschreibung	Fr.	254'437	(Schwimmhalle mit Hubboden, Mitwirkungsverf. Aussenraum)
KiGa Wasserstelzen	Fassaden-/Dachsanierung	Fr.	120'000	2022/23	inkl. Hangsanierung	Fr.	41'414	div. Reparaturmassnahmen, Hangsanierung zurückgestellt
				2022/23	div. einzelne a.o. Unterhaltsmassnahmen	Fr.	415'521	
	Planung, Bauleitung (10%)	Fr.	584'000	2022/23	Interne Leistungsverrechnung Gde. Riehen	Fr.	-	in den vorstehenden Kosten enthalten
Total ausserordenl. Unterhalt		Fr.	6'424'000	Total ausserordenl. Unterhalt		Fr.	4'550'508	
Ordentlicher Unterhalt Schulhäuser & Kindergärten								
Schulliegenschaften	Massnahmen inkl. Honorare	Fr.	770'000	2022	(inkl. Pauschalhonorar für die Leistungsvereinbarung mit dem Hochbauamt Basel-Stadt für den ordentlichen Unterhalt der gebäudetechnischen Infrastruktur)	Fr.	852'974	
		Fr.	770'000	2023		Fr.	647'238	
Kindergärten	Massnahmen inkl. Honorare	Fr.	110'000	2022	Total ordentl. Unterhalt	Fr.	148'377	
		Fr.	110'000	2023		Fr.	138'392	
	Total ordentl. Unterhalt	Fr.	1'760'000			Fr.	1'786'981	
Total Rahmenkredit 2022-2023		Fr.	8'184'000	Total Rahmenkredit verwendet 2022-2023		Fr.	6'337'489	
			(exkl. 7,7% MwSt)				(inkl. 7,7% MwSt)	