



Beschluss-Nr. 175

Einfache Anfrage betreffend „Investitionen der Stadt Frauenfeld bis 2024“ von Gemeinderat Andreas Elliker

Beantwortung

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

An der Gemeinderatssitzung vom 26. April 2017 reichte Gemeinderat Andreas Elliker eine Einfache Anfrage an den Stadtrat nach Art. 45 des Geschäftsreglements für den Gemeinderat ein.

Vorbemerkungen

Der Finanzplan umfasst jeweils die erwarteten Investitionen, Aufwendungen und Erträge der dem Budget folgenden drei Jahre (§11 Verordnung des Regierungsrates über das Rechnungswesen der Gemeinden, RB 131.21). Der Finanzplan wird jeweils mit dem Budget dem Gemeinderat zur Kenntnis gebracht.

Die Liegenschaften des Finanzvermögens wurden mindestens 20 Jahre lang durch eine externe Immobilienverwaltung betreut. Diese Firma hat ihren Auftrag gemäss Vertrag erfüllt. Nicht Gegenstand des Auftrags war es, Immobilienstrategien zu erarbeiten, Immobilienentwicklungen vorzunehmen, Zustandsanalysen zu erstellen, Unterhaltsplanungen aufzubauen usw. Stadtintern wurden diese Themen nicht als vordringlich klassiert, weshalb auch hier keine entsprechenden Anstrengungen unternommen wurden.

Die Liegenschaften des Verwaltungsvermögens waren jeweils bei demjenigen Amt angesiedelt, welches die Anlage auch nutzte. Wurden Instandstellungsarbeiten fällig oder waren Um- oder Anbauten erforderlich, wurden diese jeweils unter Beizug des Amtes für Hochbau und Stadtplanung intern oder je nach Grösse des Projekts mit Unterstützung von externen Fachleuten geplant und umgesetzt. Eine zentrale Stelle mit entsprechenden Befugnissen

wurde nicht geschaffen, so dass auch liegenschaftenübergreifende Planungen nie erstellt wurden.

Mit der Schaffung einer Stelle „Liegenschaftenverwaltung“ im Finanzamt konnte ab dem Jahr 2015 entsprechendes Fachwissen in der Stadtverwaltung aufgebaut werden. Dieses steht nun allen Beteiligten zur Verfügung. Die Ressourcen sind jedoch begrenzt. So sind neben den Arbeiten, welche bisher durch die externe Immobilienverwaltung ausgeführt wurden, verschiedene Verwaltungsaufgaben von den Amtsleitungen übernommen worden. Diese Aufgabenübernahme hat jedoch ihre Grenzen, sowohl aus Ressourcengründen (Personal- und Zeitfaktor) als auch wegen des vorhandenen technischen und historischen Wissens. Die Zusammenarbeit und der Informationsaustausch zwischen den Ämtern und der Liegenschaftenverwaltung wurden gefördert. Verschiedene Aufgaben im Immobilienbereich können nun zentral und einheitlich erbracht werden. Die Geschichte der einzelnen Liegenschaften muss jedoch zuerst zusammengetragen und für die weitere Bearbeitung zugänglich gemacht werden. Dies erfordert seine Zeit, da das Alltagsgeschäft mit verschiedensten Aufgaben ebenfalls bewältigt werden will. Zudem wurden verschiedene Themen und Projekte aufgeschoben, bis eine Liegenschaftenverwaltung aufgebaut war. Diese Themen und Projekte werden nun angegangen. Der Stadtrat hat bewusst keine grösseren Ressourcen beantragt bzw. bereitgestellt, da die abschliessende Organisation noch offen ist, die Problemstellungen sich erst jetzt mit dem Vorhandensein einer Liegenschaftenverwaltung zeigen, der Ressourcenbedarf noch nicht abgeschätzt werden kann und der zeitliche Bedarf für den Aufbau einer Liegenschaftenverwaltung, -strategie usw. bisher zu keinen wesentlichen Nachteilen für die Stadtverwaltung geführt hat.

In den Legislaturzielen des Stadtrates sind verschiedene Punkte definiert, welche eine funktionierende Liegenschaftenverwaltung erfordern. Z.B.:

- Frauenfeld sorgt für gesunde Finanzen
- Frauenfeld fördert und entwickelt die Stadt durch eine aktive Bodenpolitik
- Frauenfeld setzt sich als Energiestadt ein

Der Stadtrat ist sich der Bedeutung der eigenen Immobilien bewusst und daran interessiert, in absehbarer Zukunft eine detaillierte Übersicht über die eigenen Anlagen und Immobilien zu erhalten.

Die Einfache Anfrage schränkt den Umfang der Fragen nicht auf eine bestimmte Rechnung ein. Aufgrund der Formulierungen ist jedoch anzunehmen, dass die Fragen sich auf die Rech-

nung der Stadtverwaltung und nicht auf das Alterszentrum und die Werkbetriebe beziehen. Da diese beiden Bereiche selbstfinanziert sind, belasten diese i.d.R. den Steuerfuss nicht.

Der Stadtrat beantwortet die Einfache Anfrage wie folgt:

1. Hat die Stadt Frauenfeld eine Liste, wie viele Millionen Franken bis ins Jahr 2024 investiert werden müssen, in den Unterhalt der Städtischen Liegenschaften und Sportstätten?

Aufgrund mangelnder Ressourcen wurde bisher keine mittel- bis langfristige Investitionsplanung erarbeitet.

Die Verantwortlichen kennen ihre Liegenschaften und melden den Investitionsbedarf im Rahmen der Budget- und Finanzplanung dem Finanzamt an. Dies ist letztmals mit dem Budget 2017 für die Jahre bis 2020 erfolgt. Die entsprechenden Angaben sind im Budgetordner 2017 im Register 4 ausgeführt. Bei diesen Meldungen handelt es sich um Schätzungen. Sie geben keine Gewähr auf Vollständigkeit. Eine konkrete Investitionsplanung für Unterhalt und Erneuerung bis ins 2024 gibt es bei den städtischen Liegenschaften und bei den Freizeit- und Sportanlagen nicht.

In den nächsten Jahren stehen verschiedene Projekte an. Der Umfang und die Kosten sind heute nicht bekannt. So ist zwischen Neubau, Sanierung, Mietlösung bis hin zu Verzicht alles möglich. Auch der Zeitpunkt ist sehr vage. So könnten die einen Themen bis ins Jahre 2024 umgesetzt sein (z.B. Hallenbad), andere sind vielleicht immer noch in Vorabklärung (z.B. Feuerwehrdepot).

Mögliche Projekte, welche bis 2024 zur Diskussion stehen oder stehen könnten:

- Hallenbad (Sanierungsbedarf)
- Rüegerholzhalle (Sanierungsbedarf), ursprünglich gab es ein Projekt Stadthalle 2020
- Werkhof/Stadtbuss-Depot (Sanierungs- und Platzbedarf)
- Feuerwehrdepot (Platzbedarf und Standortfrage)
- Sportanlagen Kleine Allmend (Sanierungsbedarf Garderoben und Rundbahn, Entwicklung)
- Pferdesportanlagen Grosse Allmend (Sanierungsbedarf)

Der Unterhalt der städtischen Liegenschaften wird mit Bedacht gemacht. Die Nutzung der Anlagen soll weiterhin gewährleistet sein. Bei grösseren Unterhaltsarbeiten wird immer der künftige Nutzung (Nutzungsdauer) mitberücksichtigt.

2. Was für eine Strategie verfolgt der Stadtrat punkto Liegenschaften / Sportstätten bis 2024? – Nur Sanierung und Erhalt dieser? Ausbau / Neubau eines Objektes?

Aktuell werden die Verwaltungsliegenschaften für ihren jeweiligen Zweck erhalten. Bei Investitionen wird Zurückhaltung geübt, bis verschiedene Fragen zu den einzelnen Objekten geklärt sind.

Die Stadt wird intern eine Standortbestimmung vornehmen, wo künftig die öffentlichen Leistungen erbracht werden sollen. Dies soll die Basis für jegliche Strategien, Planungen und Investitionen in die einzelnen Anlagen und Liegenschaften bilden.

3. Gibt es einen Unterhaltsplan (Register) wo alle Liegenschaften und Sportstätten punkto Alter, Zustand und Ausbaustandard geführt wird?

Die technischen Anlagen werden durch das Betriebspersonal in periodischen Abständen geprüft und gewartet. Je nach Reparaturanfälligkeit und –kosten wird eine Ersatzbeschaffung einer Anlage geplant und im Budget und Finanzplan festgehalten. Über sensitive Anlageteile bestehen oft Wartungsverträge mit Dritten. Deren Rückmeldungen fliessen ebenfalls in den Budgetprozess ein.

Die baulichen Anlageteile werden ebenfalls durch die verantwortlichen Personen gesichtet. Wo sich Handlungsbedarf abzeichnet, werden entsprechende Diskussionen geführt und Projekte angestossen. Bei sicherheitsrelevanten Anlagen bestehen durch externe Fachleute erstellte Zustandsuntersuchungen, welche zu regelmässigen Wartungsarbeiten führen.

Einen Unterhaltsplan, wie in der Fragestellung umschrieben, gibt es nicht. Insgesamt geht man vom Prinzip aus, das Bestehende möglichst lange nutzbar zu erhalten.

Im Rahmen der Erarbeitung der Liegenschaftsstrategie werden Zustandsanalysen der Objekte vorgenommen. Aufgrund dieser Unterlagen wird es möglich sein, Massnahmen zu planen.

4. Bis wann kann der Stadtrat diese Liste dem Gemeinderat zur Einsicht vorlegen?

Unterhaltsplanungen sind Bestandteile einer Strategie, die der Stadtrat in dieser Legislatur erarbeiten lassen wird. Sobald bereinigte Resultate vorliegen, wird der Stadtrat den Gemeinderat orientieren.

Der Unterhalt der Liegenschaften ist eine operative Aufgabe, welche sich im Budget und im Finanzplan mit den beantragten Krediten zeigt. Die operative Aufgabenerfüllung ist Sache des Stadtrates und nicht des Gemeinderates.

Der Stadtrat wird im Rahmen der Erarbeitung einer Liegenschaftenstrategie den Informationsbedarf des Gemeinderates würdigen.

5. Wie weit plant die Stadt, Sanierungen und den Unterhalt voraus?

Im Rahmen der Erarbeitung der Finanzplanung (Budget plus drei Jahre) werden erste Überlegungen betreffend Sanierungen unternommen, sofern diese zu Investitionen führen. Der "normale" Unterhalt wird jeweils für das nächste Budget geplant.

6. In anderen Städten / Kanton ist die Fachkompetenz beim Hochbau angegliedert. Wieso in Frauenfeld nicht?

Die Stadt Frauenfeld hat bis anhin dem gesamtheitlichen Liegenschaftenmanagement keine grosse Bedeutung beigemessen. Die Finanzliegenschaften wurden im Auftrag des Finanzamtes durch Dritte verwaltet. Ein Auftrag, die Liegenschaften zu entwickeln, Strategien zu erstellen, Zustandsanalysen und Massnahmenplanungen zu betreiben, wurde nicht erteilt. Die Verwaltungliegenschaften wurden vom jeweils nutzenden Amt betreut, bei Bauvorhaben erfolgte dies unter Einbezug des Amtes für Hochbau und Stadtplanung. Die Zuständigkeit für den Liegenschaftenhandel liegt beim Stadtschreiber.

Auf das Jahr 2015 hin wurden die Liegenschaftenverwaltung durch Dritte aufgehoben und in der Stadtverwaltung hierfür eine Stelle geschaffen. Weil primär die Aufgabe der Verwaltung der Finanzliegenschaften in die Stadt zurück geholt wurde und für diese bisher das Finanzamt verantwortlich zeichnete, wurde diese Stelle auch dort angesiedelt.

Die Erwartungen an die Liegenschaftenverwaltung waren unterschiedlich und deren Umfang wurden erst nach der Schaffung der Stelle erkennbar. So musste im ganzen Prozess zuerst geklärt werden, welche Aufgaben die Liegenschaftenverwaltung bei den Verwaltungsliegenschaften übernehmen soll bzw. übernehmen kann. Dies ist neben der Klärung der Verantwortlichkeiten u.a. eine Frage der Prozesse und insbesondere der Ressourcen. Im Rahmen dieser Klärungen musste festgestellt werden, dass weiterhin sehr viele Personen Aufgaben im Zusammenhang mit den Liegenschaften wahrnehmen und alle Themen in Bezug auf Liegenschaften nicht zentral an einer Stelle zusammengefasst werden können. Auch wurden Lösungen bei anderen Gemeinden angeschaut und auch nach dem Weg zu der gewählten Organisationsstruktur nachgefragt. Wo nicht bereits aus historischen Gegebenheiten die Aufgabe der Liegenschaftenverwaltung beim Hochbauamt lag (z.B. Stadt Gossau SG), ging in der Regel ein längerer Prozess vonstatten, welcher über mehrere "Zwischenlösungen" schliesslich – zum Teil nach Jahren – zur heutigen Lösung führten. Die Lösungen der Gemeinden sind dabei unterschiedlich. Zum Beispiel führt die Stadt Chur ein separates Amt für Immobilien und Bewirtschaftung. Das zu betreuende Portfolio ist allerdings um die Schulanlagen grösser als dasjenige der Stadt Frauenfeld. Das dortige Amt für Immobilien und Bewirtschaftung zieht für Neu- und Umbauten jeweils das städtische Hochbauamt bei. Dies stellt wie in Frauenfeld eine Zusammenarbeit von zwei Ämtern, welche organisatorisch in unterschiedlichen Departementen angeordnet sind, dar.

Die Stadt Frauenfeld steht noch am Anfang dieses Prozesses. Die Notwendigkeit, weitere organisatorische Massnahmen zu ergreifen, wird sich in der weiteren Entwicklung im Bereich Liegenschaften ergeben. In der aktuellen Konstellation besteht keine zentrale Liegenschaftenverwaltung, welche auch die gesamtheitliche Planung über alle Verwaltungsliegenschaften inne hat. Alle Personen sind sich jedoch ihrer Verantwortung bewusst und wissen, wo sie welche Unterstützung erhalten.

Frauenfeld, 11. Juli 2017

NAMENS DES STADTRATES FRAUENFELD
 Der Stadtpräsident Der Stadtschreiber

Beilage: Einfache Anfrage

SVP Gemeinderat
Andreas Elliker
Schaffhauserstrasse 110a
8500 Frauenfeld

Einfache Anfrage (Art. 45 Geschäftsreglement für den Gemeinderat) zur

Investitionen der Stadt Frauenfeld bis 2024

Sehr geehrte Damen und Herren Stadträte

Der Stadtrat verfolgt sehr viele verschiedene Projekte (Stadthalle 2021, Kaserne). Die Stadt besitzt verschiedene Liegenschaften und Sportstätten, diese sind nicht mehr alle ganz neu. Hinzu kommt, dass im Strassenbau jährlich immer ein paar Millionen investiert werden. Aus dem Finanzplan ist dies aus meiner Sicht zu wenig ersichtlich. Dazu sind einige Bauten in die Jahre gekommen.

Ich bin mir bewusst, dass teilweise Antworten schon bei der Einfachen Anfrage von Gemeinderat Sandro Erné beantwortet worden sind. Diese waren mir aber zu wenig konkret gewesen.

Ich bitte deshalb um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Hat die Stadt Frauenfeld eine Liste, wie viele Millionen Franken bis ins Jahr 2024 investiert werden müssen, in den Unterhalt der Städtischen Liegenschaften und Sportstätten?
2. Was für eine Strategie verfolgt der Stadtrat punkto Liegenschaften / Sportstätten bis 2024?

Nur Sanierung und Erhalt dieser?

Ausbau / Neubau eines Objektes?
3. Gibt es einen Unterhaltsplan (Register) wo alle Liegenschaften und Sportstätten punkto Alter, Zustand und Ausbaustandard geführt wird?
4. Bis wann kann der Stadtrat diese Liste dem Gemeinderat zur Einsicht vorlegen?
5. Wie weit plant die Stadt, Sanierungen und den Unterhalt voraus?
6. In anderen Städten / Kanton ist die Fachkompetenz beim Hochbau angegliedert. Wieso in Frauenfeld nicht?

Ich bedanke mich im Voraus für die ausführliche Beantwortung meiner Fragen.



Andreas Elliker
Gemeinderat SVP

Frauenfeld, 26. April 2017