

Bericht und Antrag des Gemeinderats an den Grossen Gemeinderat

Sanierungskonzept Liegenschaften Gemeinde Interlaken (Umsetzung Motion Aulbach)

Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat hat die Motion Aulbach, Sanierungskonzept, am 30. April 2024 mit 14 zu 10 Stimmen erheblich erklärt. Der Gemeinderat hatte die Motion unterstützt.

Text der Motion

Der Gemeinderat wird gebeten, einen Zustandsbericht und ein Sanierungskonzept für die Gebäude in Gemeindebesitz erstellen zu lassen. Ziel ist es, die langfristige Instandhaltung und Effizienz der Liegenschaften sowie die Planbarkeit und Finanzierung der dazu nötigen Investitionen sicherzustellen.

Das Sanierungskonzept soll die zu erwartenden notwendigen sowie empfohlenen Investitionen sowie den Zeithorizont, in dem diese zu erwarten sind, ausweisen.

Betreffend energetischem Zustand sollen sich Bericht und Konzept am Gebäudeenergieausweis der Kantone (GEAK) orientieren und insbesondere Alter und Art der Heizung sowie deren Spitzenleistung und jährlichen Energiebedarf ausweisen.

Fristen

Erheblich erklärte Motionen sind innert 18 Monaten zu bearbeiten. Die Fristen sind mit der Traktandierung für die erste Sitzung nach Ablauf der Frist eingehalten (Artikel 55 des Geschäftsreglements des Grossen Gemeinderats vom 19. Oktober 1999).

Haltung des Gemeinderats

Ein umfassendes Sanierungskonzept mit Kostenplanung über alle gemeindeeigenen Liegenschaften wird begrüsst und als sinnvoll erachtet. Eine «Professionalisierung» des aktuell eher rudimentären Facility-Managements ist in Anbetracht des umfangreichen Gebäudeportfolios angezeigt.

Eine ausführliche Zustandserfassung kann nur mit externer Unterstützung umgesetzt werden. Dem Bereich Bauverwaltung fehlt das spezifische Fachwissen (z.B. Statik/Erdbbensicherheit, Brandschutz, Haustechnik, Bauphysik) sowie insbesondere die personellen Ressourcen.

Gebäudeportfolio

Die Einwohnergemeinde Interlaken besitzt rund 60 Gebäude und Anlagen mit einem Gebäudeversicherungswert von rund CHF 100 Mio. Diese beinhaltet diverse Kleinstgebäude wie Buswartehäuschen über Zivilschutzanlagen bis zu grossen Schulanlagen und Betriebsgebäuden sowie Mietliegenschaften. Im Bericht und Antrag an den Grossen Gemeinderat vom 30. April 2024 wurde der GVB-Wert aller Liegenschaften noch mit CHF 87.3 Mio. beziffert. Seitdem hat die GVB den Baukostenindex zweimal aktualisiert, um eine korrekte Abbildung der aktuellen Baukosten sicherzustellen (Bauteuerung).



In der beiliegenden Tabelle (Beilage I Gebäudeportfolio) sind alle gemeindeeigenen Liegenschaften aufgeführt (ohne Baurechte). Gleichzeitig wird aufgezeigt, bei welchen Liegenschaften eine umfassende Zustandserfassung (Gebäudecheck) sinnvoll ist und welche in eine Mehrjahresplanung (Gebäudecheck light) aufgenommen werden sollen.

Module:

M1	Gebäudecheck, Beurteilung aller Bauteile
M2	Statik / Erdbebensicherheit
M 3	Haustechnik Elektro
M4	Haustechnik HLKS
M5	Energetische Beurteilung IST/SOLL
M6	GEAK Plus
M7	Brandschutz
M8	Safety + Security
M9	Schadstoffüberprüfung
M10	Entwässerung innerhalb und ausserhalb des Gebäudes
M11	Wasserleitungs- und Boiler-Untersuchungen
M12	Wärmebildaufnahmen mit Detailbericht
M13	Lärmschutz
M14	Bauakustik
M15	Raumakustik

Je nach Gebäudekategorie sind die Module situativ zu wählen. Die genauen Kosten pro Liegenschaft können erst nach erfolgter Erstanalyse und der Bestimmung der nötigen Module erfolgen. Es wird davon ausgegangen, dass für eine grössere Liegenschaft im Schnitt mit rund CHF 60'000.- zu rechnen ist.

Zustandserfassung gemeindeeigener Liegenschaften

Wie bereits 2024 aufgezeigt, umfasst eine ausführliche Zustandserfassung der Liegenschaften die aufgelisteten Module und kann nur mit externer Unterstützung umgesetzt werden. Hierfür hat sich der Bereich Bauverwaltung mit der Universal Gebäudemanagement AG in Verbindung gesetzt, die in der Region Interlaken diese Dienstleistungen anbietet. Sie haben einen Muster-Gebäudecheck zu Verfügung gestellt (siehe Beilage II).

Vorgehensvorschlag

Der Bereich Bauverwaltung hat die gemeindeeigenen Liegenschaften kategorisiert und priorisiert (s. Beilage I). Von den rund 60 Liegenschaften sollen 27 in die Unterhaltsplanung aufgenommen werden. Bei 14 Liegenschaften soll vorgängig eine umfassende Zustandserfassung gemäss Muster-Gebäudecheck erfolgen.

Zustandserfassung nach Prioritäten

Die 14 Liegenschaften wurden in drei Prioritätengruppen eingeteilt:

Zustandserfassung Prio 1	5 Liegenschaften	2026 – 2028
Zustandserfassung Prio 2	5 Liegenschaften	2029 – 2030
Zustandserfassung Prio 3	4 Liegenschaften	2031 – 2032

Damit können die Kosten sowie die personellen Ressourcen auf die kommenden Jahre verteilt werden.

Zustandserfassung «Gebäudecheck»

Mit dem Gebäudecheck werden die Bauteile eines Gebäudes beurteilt und es werden folgende Aussagen gemacht:

- Bauteilbeschreibung
- Baujahr / letzte Sanierung, Renovation
- Theoretische Nutzungsdauer
- Jedes erfasste Bauteil wird visuell auf seinen IST-Zustand beurteilt. Analysen, Proben oder Sondierungen werden nicht vorgenommen.
Die Bauteile werden dann in Zustandskategorien von «gut / schadfrei» bis «alarmierend» eingeteilt.
- Sicherheitsrelevanter Mangel Ja/Nein
- Massnahmen zur Instandstellung der Bauteile
- Anteil werterhaltend/wertvermehrend
- Theoretisches Bedarfsjahr auf Grund vorgegebener Nutzungsdauer
- Instandstellungskosten, aufgeteilt in Sofortmassnahmen (1 Jahr), kurzfristige Massnahmen (5 Jahre), mittelfristige Massnahmen (10 Jahre) und langfristige Massnahmen (ab 15 Jahren)

Anhand des Gebäudechecks werden Kosten für die entsprechenden Massnahmen zusammengestellt. Es handelt sich um Grobkostenschätzungen +/- 20%. Diese dienen als Richtwerte und müssen mittels detaillierter Kostenvoranschläge/Unternehmerofferten präzisiert werden.

Finanzielles

Für die Initiierung des Sanierungskonzept würde ein separater Ausführungskredit (Rahmenkredit) beantragt. Dieser umfasst die Zustandserfassungen der nötigen Liegenschaften sowie die Erarbeitung der Unterhaltsplanung. Der Rahmenkredit würde in Liegenschaften Verwaltungsvermögen und Liegenschaften Finanzvermögen aufgeteilt. Die Kreditsumme basiert auf einer Offertbasis und ist voraussichtlich durch den Grossen Gemeinderat als zuständiges finanzkompetentes Organ zu genehmigen. Im Anschluss sind einzelne Objektkredite gemäss Priorisierung durch den Gemeinderat freizugeben.

Künftige Zustandserfassungen (Zeithorizont 2035+), respektive Überprüfungen von Gebäuden in einzelnen Modulen, erfolgen vermutlich über die Erfolgsrechnung.

Umsetzung von Massnahmen

Bei den Massnahmen aus den Zustandsberichten stehen im Anschluss zwei Varianten zur Verfügung. Kleine Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen, also der ordentliche Unterhalt, sowie sanfte Erweiterungen werden laufend in der Erfolgsrechnung budgetiert (Betrag unter Aktivierungsgrenze von CHF 75'000.00). Dabei ist darauf zu achten, dass die Ausgaben über mehrere Jahre konstant bleiben. Diese Praxis wurde durch den Bereich Bauverwaltung bis anhin schon angewendet.

Bei grösseren Projekten ist ein separater Investitionskredit zu beantragen (Betrag über Aktivierungsgrenze von CHF 75'000.00). Dank der umfassenden Zustandserfassung können solche Projekte frühzeitig erkannt werden und im Finanzplan entsprechend eingepflegt werden. Dies hilft einerseits, das Finanzhaushaltsgleichgewicht zu planen und andererseits, unsere Infrastrukturanlagen zukunftsorientiert zu unterhalten.

Wiederkehrende Kosten

Wiederkehrende Kosten wie die laufende Nachführung der Unterhaltsplanung oder Lizenzen werden jeweils in der Erfolgsrechnung eingestellt. Die Kostenprognose ist jedoch beim Antrag für den Rahmenkredit bereits bekanntzugeben.

Kosten für die Zustandserfassungen

Die genauen Kosten für die Initiierung des Sanierungskonzepts können erst in einer nächsten Projektphase ermittelt werden. Mit den 27 Liegenschaften für die Mehrjahresplanung und den 14 umfassenden Zustandserfassungen wird mit Kosten von ca. CHF 800'000.00 gerechnet.

Grundsatzbeschluss und weiteres Vorgehen

Beim vorliegenden Antrag handelt es sich vorerst um die Freigabe und Weiterbearbeitung des Projekts. Stimmt der Grosse Gemeinderat zu, ist ein Kreditantrag (Rahmenkredit) zu erarbeiten und zu beschliessen. Der Gemeinderat hat den Bereich Bauverwaltung – unter Vorbehalt der Zustimmung des Grossen Gemeinderats – mit der Weiterbearbeitung des Sanierungskonzepts beauftragt.

Antrag

Der Vorgehensvorschlag für das Sanierungskonzept der gemeindeeigenen Bauten und Anlagen (Umsetzung der Motion Aulbach, Sanierungskonzept) wird genehmigt.

Interlaken, 8. Oktober 2025

Gemeinderat Interlaken

Philippe Ritschard
Gemeindepräsident

Brigitte Leuthold
Sekretärin

Beilagen:

- Beilage I Gebäudeportfolio
- Beilage II Mustergebäudecheck