



## Bericht und Antrag des Gemeinderats an den Grossen Gemeinderat

### Motion Aulbach, Sanierungskonzept, Beantwortung

#### Fristen

Der Vorstoss ist am 22. August 2023 eingereicht und am 17. Oktober 2023 begründet worden. Die Frist zur Traktandierung der Beschlussfassung über die Erheblicherklärung läuft damit bis zum 17. April 2024 und ist eingehalten (erste Sitzung nach Ablauf der Frist; Artikel 55 des Geschäftsreglements des Grossen Gemeinderats vom 19. Oktober 1999).

#### 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 GEAK orientieren und insbesondere Alter und Art der Heizung sowie deren Spitzenleistung und jährlichen Energiebedarf ausweisen.*

#### Stellungnahme des Gemeinderats

Ein umfassendes Sanierungskonzept mit Kostenplanung über alle gemeindeeigenen Liegenschaften wird begrüsst und als sinnvoll erachtet. Zurzeit besteht lediglich eine rudimentäre Unterhaltsplanung in diversen Excel-Tabellen. Eine "Professionalisierung", beispielsweise mit einer geeigneten Facility-Management-Software, ist in Anbetracht des umfangreichen Gebäudeportfolios angezeigt.

Der Bereich Bauverwaltung hat sich in den vergangenen Jahren bereits mehrfach Gedanken bezüglich Sanierungskonzept und FM-Software gemacht. So wurde die Idee einer Bauzustandsanalyse immer wieder aufgegriffen. Eine weitere Umsetzung ist aufgrund fehlender personeller Ressourcen immer wieder verschoben worden. In energetischer Hinsicht konnten bereits GEAKs erstellt werden. Dies auch in Zusammenhang mit einem geplanten Projekt (z.B. Gesamterneuerung Gemeindehaus).

#### Zustandsbericht gemeindeeigener Liegenschaften

Eine ausführliche Zustandserfassung umfasst die nachfolgend aufgelisteten Module und kann nur mit externer Unterstützung umgesetzt werden. Dem Bereich Bauverwaltung fehlen das spezifische Fachwissen sowie insbesondere die personellen Ressourcen.



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 kann durchaus auf einzelne Module verzichtet werden. Für eine umfassende Zustandserfassung ist pro grössere Liegenschaft im Schnitt mit rund CHF 50'000 zu rechnen.

#### Facility-Management-Software

Die Beschaffung einer FM-Software ist beim umfangreichen Gebäudeportfolio der Gemeinde Interlaken durchaus sinnvoll und angezeigt. Gerade die Erkenntnisse aus den Zustandserfassungen können darin aufgenommen und die Kosten in einem Budgetmanagement über mehrere Jahre dargelegt werden. Eine FM-Software kann auch weitere Vorteile, wie beispielsweise Flächen-, Reinigungs-, Vertrags-, Reservations- oder Sicherheitsmanagement, mit sich bringen. Mit einer entsprechenden Beschaffung könnte auf die unzähligen Excel-Tabellen verzichtet werden.

#### Gebäudeportfolio

Die Einwohnergemeinde Interlaken besitzt rund 60 Gebäude und Anlagen mit einem Gebäudeversicherungswert von CHF 87.3 Millionen. Das Portfolio beinhaltet diverse Kleinstgebäude wie Buswartehäuschen über Zivilschutzanlagen bis zu grossen Schulanlagen und Betriebsgebäuden sowie Mietliegenschaften.

#### Energiepolitik, erneuerbare Energien und Energieeffizienz

Gemäss Leitbild Energie 2022 unterstützt die Gemeinde Interlaken die Ziele der Energiepolitik des Bundes, des Kantons Bern und der Regionalkonferenz Oberland-Ost. Interlaken betreibt eine aktive Energiepolitik, welche die gesetzlichen Vorgaben sowie die Grundsätze der nachhaltigen Entwicklung (Wirtschaftlichkeit, Sozialverträglichkeit, Umweltverträglichkeit) berücksichtigt. Die kommunalen Gebäude und Anlagen sind ein wichtiger Teil dieses Leitbilds. Dabei nimmt die Gemeinde Interlaken ihre Vorbildfunktion bei gemeindeeigenen Bauten wahr und unterhält ihre Gebäude und Anlagen unter Berücksichtigung der Energieeffizienz. Die sparsame und effiziente Nutzung der Energie sowie der Einsatz von erneuerbaren Energien ist zu stärken.

Im September 2021 hat die Stimmbevölkerung des Kantons Bern dem Klimaschutz-Artikel in der Verfassung deutlich zugestimmt. Damit setzt sich der Kanton Bern das Ziel, bis 2050 klimaneutral zu sein und die Fähigkeit zur Anpassung an die Auswirkungen des Klimawandels zu stärken. Laut kantonalem Energiegesetz sind gemäss Artikel 52 Gebäude und Anlagen von Kanton und Gemeinde so zu bauen und zu nutzen, dass sie als Vorbilder für die Verwirklichung der Ziele dieses Gesetzes dienen.

Im Zusammenhang mit einer umfassenden Zustandserfassung (Bauzustandsanalyse) sind insbesondere die Module Energetische Beurteilung und GEAK Plus von grosser Wichtigkeit. Aus den gewonnenen Erkenntnissen sind in Bezug auf die ambitionierten Ziele der Energiestrategie 2050 sowie der

Energiestadt Interlaken energetische Massnahmen umzusetzen. Vereinfacht sind dabei drei Kernziele in folgender Priorität anzustreben:

1. Energieeffizienz  
Die Energieeffizienz ist durch gezielte betriebliche Massnahmen, aber vor allem durch bauliche Massnahmen zu verbessern. Ein Heizungsersatz von fossilen Brennstoffen zu erneuerbaren Energieträgern macht kaum Sinn, wenn die Gebäudehülle Mängel aufweist.
2. Bezug von erneuerbaren Energien  
Vorzugsweise beziehen sämtliche gemeindeeigenen Liegenschaften erneuerbare Energien. Bereits 73 % der Gebäude werden erneuerbar beheizt. Der erneuerbare Strombezug liegt bei 100 %.
3. Ausbau Energieproduktion  
Auf gemeindeeigenen Liegenschaften konnten in den vergangenen Jahren bereits zwei PV-Anlagen mit insgesamt rund 40 kWp realisiert werden. Es besteht aber noch ein grosses Potential an geeigneten Dachflächen. Eine Realisierung – meist auf Dächern – bedingt aber allenfalls vorgängige Massnahmen an der Gebäudehülle (Energieeffizienz). Die Lebensdauer einer PV-Anlage beträgt durchschnittlich 25 Jahre. Gemäss paritätischer Lebensdauertabelle weisen Dächer eine Nutzungsdauer von 30 bis 50 Jahre auf. Es liegt also auf der Hand, dass situativ zuerst die Gebäude- respektive Dachhülle instand zu stellen ist und gleichzeitig oder im Anschluss eine PV-Anlage realisiert werden kann.

#### Finanzielles

Für die Instandhaltung und Instandsetzung von Liegenschaften ist jährlich mit Kosten von rund 2 % des GVB-Werts zu rechnen. Die Instandhaltung dient der Bewahrung der Gebrauchstauglichkeit des Bauwerks durch regelmässige und einfache Massnahmen (z.B. Wartungsverträge) sowie die Behebung von kleineren Schäden. Die Instandsetzung dient dazu, das Bauwerk bzw. seine Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit für eine festgelegte Dauer wiederherzustellen, und umfasst in der Regel Arbeiten grösseren Umfangs (z.B. Fensterersatz). Zusätzlich sind allenfalls auch Veränderungen am Gebäude nötig, also Anpassungen, Umbauten, Erweiterungen oder gar Neubauten.

Mit Blick auf das ganze Gebäudeportfolio weisen die gemeindeeigenen Liegenschaften einen aufgestauten Unterhalt auf. Einerseits wurde dem baulichen Unterhalt, also der Instandhaltung und Instandsetzung, zu wenig Aufmerksamkeit gewidmet, andererseits wurden Projekte aus finanzpolitischen Gründen zurückgestellt, verschoben oder gar abgelehnt.

Soll der wirtschaftliche, werterhaltende Unterhalt des Gebäudeparks langfristig sichergestellt werden können, sind jährlich genügend budgetierte Mittel einzusetzen. Ansonsten ist der Gebäudeunterhalt nicht mehr gewährleistet und es droht ein weiteres "Aula-Debakel" (Stichwort: aufgestauter Unterhalt mit unkalkulierbarer Kostenfolge). Wird zu spät erneuert, leidet erkennbar der Nutzwert und es entsteht oft ein wachsender Schaden an benachbarten Bauteilen und Mobiliar.

#### Ausbau von Solaranlagen

Der in der Motion Aulbach, Solarausbau auf Gemeindeliegenschaften, geforderte Ausbau von Solaranlagen wird im Grundsatz sehr begrüsst, macht jedoch kaum Sinn, wenn nicht vorgängig die Gebäudehülle beurteilt und falls nötig instand gestellt wird. Die beiden Motionen haben also einen engen sachlichen Zusammenhang. Es wird vorgeschlagen, den Solarausbau (ohne Drittnutzung) in den Zustandsbericht und das Sanierungskonzept aufzunehmen.

#### Fazit

Ein umfassendes Sanierungskonzept mit Kostenplanung über alle gemeindeeigenen Liegenschaften wird begrüsst und als sinnvoll erachtet. Es wird erwartet, dass durch den daraus resultierenden Synergiegewinn die Initialkosten zumindest ausgeglichen werden können.

Die nötige umfassende Zustandserfassung aller gemeindeeigenen Liegenschaften und den daraus resultierenden Massnahmen bedingt die konsequente Bereitstellung von finanziellen Mitteln. Ohne ein entsprechend langfristiges finanzpolitisches Bekenntnis (auch bei weiteren Neubauten) macht es keinen Sinn, enorme Ressourcen in einen Zustandsbericht zu stecken.

**Antrag**

***Die Motion Aulbach, Sanierungskonzept, wird erheblich erklärt.***

Interlaken, 6. März 2024

**Gemeinderat Interlaken**

Philippe Ritschard

Gemeindepräsident

Brigitte Leuthold

Sekretärin