

## Parlamentarischer Vorstoss. Antwort des Regierungsrates

Vorstoss-Nr.: 142-2017  
Vorstossart: Interpellation  
Richtlinienmotion: ☐  
Geschäftsnummer: 2017.RRGR.375

Eingereicht am: 12.06.2017

Fraktionsvorstoss: Nein  
Kommissionsvorstoss: Ja  
Eingereicht von: BaK (Kropf, Bern) (Sprecher/in)

Weitere Unterschriften: 0

Dringlichkeit verlangt: Nein  
Dringlichkeit gewährt:

RRB-Nr.: 1327/2017 vom 06. Dezember 2017  
Direktion: Bau-, Verkehrs- und Energiedirektion  
Klassifizierung: Nicht klassifiziert



### Finanzierung des jährlichen, baulichen Unterhalts im interkantonalen Vergleich

---

Ausgaben für Unterhaltsmassnahmen an kantonalen Liegenschaften werden seit 2014 vom Grossen Rat global mittels Rahmenkrediten bewilligt. Es handelt sich um jährlich 800 bis 1000 bauliche Unterhaltsmassnahmen im kantonalen Hochbau und kleinere spezifische Anpassungen bei einem Portfolio von rund 2400 Gebäuden. Erforderliche Massnahmen, welche die maximalen Kosten pro Projekt überschreiten, werden als Einzelprojekte ausserhalb des Rahmenkredits bearbeitet und dem Grossen Rat separat zur Genehmigung unterbreitet.

Der Gebäudeversicherungswert der kantonalen Liegenschaften beträgt zurzeit rund 5 Mrd. Franken. Wie laut Regierungsrat in der Branche üblich, wird 1 Prozent des Gebäudeversicherungswerts für den jährlichen, baulichen Unterhalt aufgewendet. Dies ergibt einen jährlichen Betrag von 50 Mio. Franken

Der Regierungsrat wird um Beantwortung folgender Fragen gebeten:

1. Aus welchen Überlegungen und welchen branchenüblichen Standards leitet sich der Wert von einem Prozent des Gebäudeversicherungswerts ab, der im Kanton Bern für den baulichen Unterhalt der kantonalen Liegenschaften jährlich zur Verfügung steht?
2. Welche Regelungen kennen andere Kantone bzw. Gemeinden bezüglich der für den baulichen Unterhalt und die Instandsetzung zur Verfügung stehenden Kosten? Welche Bench-

marks oder Vergleiche existieren? Wo steht der Kanton Bern mit seiner Regelung im Vergleich mit anderen Kantonen und/oder Gemeinden (Benchmark)?

3. Gibt es Kantone, die bezüglich Finanzierung der jährlichen Instandsetzungsmassnahmen anders vorgehen? Falls ja, um welche Strategien handelt es sich dabei konkret?
4. Mit welchen Instrumenten arbeitet die Bau-, Verkehr- und Energiedirektion, um den Zustandswert der Gebäude zu erfassen und im Verlaufe des Lebenszyklus die jeweils angezeigten Unterhaltsmassnahmen realisieren zu können?

### Antwort des Regierungsrates

Beim baulichen Gebäudeunterhalt wird zwischen Instandhaltung und Instandsetzung unterschieden. Die Instandhaltung beinhaltet die "*Bewahrung der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit durch (einfache und) regelmässige Massnahmen*". Die Instandsetzung beinhaltet ihrerseits die zyklischen Aufwendungen für die "*Wiederherstellung der Sicherheit und Gebrauchstauglichkeit*". Die durch den Grossen Rat für Unterhaltsmassnahmen an kantonale Liegenschaften jeweils zu bewilligenden, dreijährigen Rahmenkredite werden für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen bis CHF 2 Mio. pro Projekt im Rahmen der so genannten Jahresunterhaltsprogramme (JUP) eingesetzt. Darüber hinaus werden grössere Instandsetzungen (> CHF 2 Mio. pro Projekt) separat mit Einzelkrediten dem Grossen Rat zum Beschluss unterbreitet.

1. Für jede kantonseigene Liegenschaft besteht eine Objektstrategie, mit dem Ziel, sie in einem der Nutzung entsprechenden Zustand zu halten und deren Wert zu sichern. Der bewährte Erfahrungswert von rund einem Prozent des Gebäudeversicherungswertes für alle Instandhaltungen und Instandsetzungen bis zu einem gewissen Kostenvolumen ist sowohl in den öffentlichen Verwaltungen als auch in der Privatwirtschaft branchenüblich und orientiert sich an einem durchschnittlichen und ausreichenden Unterhaltsstandard. Damit und mit den zusätzlichen, einzeln finanzierten Investitionen für Grossinstandsetzungen (> CHF 2 Mio. pro Projekt) können Unterhalt (Instandhaltung und Instandsetzung) und Werterhalt der kantonalen Liegenschaften adäquat sichergestellt werden.
2. Es gibt keine offiziellen Benchmarkings unter den Kantonen oder den Gemeinden – ein direkter Kostenvergleich ist daher nicht möglich. Eine Vergleichbarkeit besteht auch nur bedingt, weil wesentliche Kriterien, wie Alter und Struktur des Immobilienportfolios, Anteil Neubauten, Mieterausbauten durch Nutzer etc. sehr unterschiedlich sind. Entsprechend kennen die anderen Kantone und die Gemeinden verschiedenste, individuell geprägte Vorgaben zu ihrem Immobilienunterhalt, die sich an den jeweiligen Möglichkeiten, Rahmenbedingungen und Prioritäten orientieren. Generell lässt sich feststellen, dass die Berner Praxis (Einsatz von 1 % des Gebäudeversicherungswertes für Instandhaltungen und Instandsetzungen mit einem Kostenvolumen von bis zu CHF 2 Mio. pro Projekt und einzeln finanzierte, Grossinstandsetzungen mit Kosten > CHF 2 Mio.) dem schweizerischen Durchschnitt entspricht.

3. Zum Vorgehen in anderen Kantonen sind die folgenden Angaben bekannt:

- Kanton Zürich: 1% des Gebäudeversicherungswerts für die Instandhaltungsmassnahmen bis CHF 50'000.-- pro Fall. Die Bewilligung des Budgets erfolgt im Rahmen des "Konsolidierten Entwicklungs- und Finanzplans" (KEF) des Regierungsrats. Der KEF umfasst einen Planungszeitraum von vier Jahren und wird jährlich im Sinne einer rollenden Planung aktualisiert.
- Kanton Solothurn: 1,2 % des Gebäudeversicherungswerts für Instandhaltungs- und Instandsetzungsmassnahmen bis CHF 3.0 Mio. pro Projekt. Das Budget wird alle drei Jahre durch den Kantonsrat im Rahmen der Genehmigung des kantonalen Globalbudgets bewilligt.
- Kanton St. Gallen: ca.1,5 % des Gebäudeversicherungswerts für Instandhaltungen und Instandsetzungen bis CHF 3.0 Mio. pro Projekt. Das Budget wird durch den Kantonsrat jährlich im Rahmen der Genehmigung des kantonalen Gesamtbudgets bewilligt.
- Kanton Luzern: 2 % des Gebäudeversicherungswerts für sämtliche Unterhaltsmassnahmen (Instandhaltung und Instandsetzung). Die Bewilligung des Budgets erfolgt jährlich durch den Kantonsrat im Rahmen der Genehmigung des kantonalen Finanzplans.

Auch die Interessengemeinschaft privater, professioneller Bauherren Schweiz (IPB) bestätigt, dass in den meisten Fällen rund 1 % des Gebäudeversicherungswerts für den alljährlichen, baulichen Unterhalt aufgewendet wird.

4. Die Bau-, Verkehr- und Energiedirektion arbeitet für die Zustandserfassung mit dem schweizweit anerkannten Programm "STRATUS Gebäude". STRATUS liefert fundierte Entscheidungsgrundlagen für das Unterhaltsmanagement und die strategische Finanzplanung bei Gebäuden. Die kantonalen Liegenschaften werden mit ihrem Zustandswert erfasst. Zusammen mit den periodischen Kontroll- und Zustandsanalysen wird pro Liegenschaft eine Mehrjahresplanung für die anstehenden Unterhaltsmassnahmen erstellt.

Verteiler

- Grosser Rat