



Botschaft des Stadtrates an den Gemeinderat

109844 / 211.10.20

Schaffung einer Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung; Antrag

Antrag

Im Departement Finanzen Wirtschaft Sicherheit (FWS, ehemals Departement 1) wird eine neue Dienststelle "Immobilien und Bewirtschaftung" geschaffen.

Zusammenfassung

Im Jahr 2015 begann die Reorganisation der Dienststelle "Finanz- und Liegenschaftenverwaltung": Die Abteilung Finanzen mit der Steuerverwaltung wurden zur neuen Dienststelle "Finanzen und Steuern" vereinigt und die Sportanlagen wurden herausgelöst und der Kontaktstelle Wirtschaft unterstellt. Die Abteilung Liegenschaften wurde unter eine neue Leitung gestellt und in "Immobilien und Bewirtschaftung" umbenannt. Am 17. Dezember 2015 nahm der Gemeinderat von der Botschaft "Weissbuch" zur städtischen Boden- und Liegenschaftspolitik Kenntnis. Darin konnte der Stadtrat aufzeigen, dass noch erhebliche Potenziale brachliegen, deren Inwertsetzung der Stadt Mehreinnahmen bringen wird. Dies bedingt jedoch entsprechende Personalressourcen. Mit der Aufwertung der Abteilung Immobilien und Bewirtschaftung zu einer Dienststelle wird der hohen Bedeutung des Liegenschaftsbereichs Rechnung getragen und die Reorganisation im Bereich Finanzen und Liegenschaften abgeschlossen. Gestützt auf Art. 25 lit. c Stadtverfassung fällt die Schaffung neuer Dienststellen in die Kompetenz des Gemeinderates.





Bericht

1. Ausgangslage

1.1 Umbau der Dienststelle "Finanz- und Liegenschaftenverwaltung"

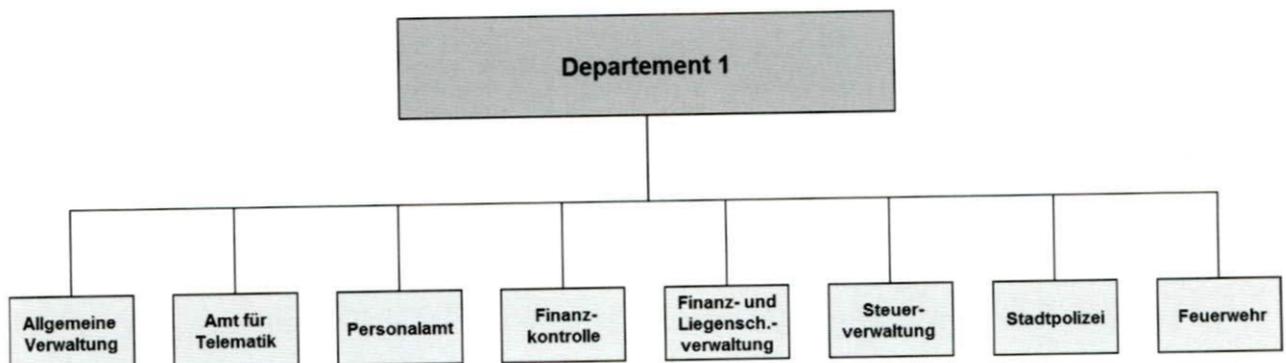
Die Finanz- und Liegenschaftenverwaltung umfasste traditionell die Abteilungen Finanzen, Liegenschaften und Sportanlagen. Mittlerweile sind diese drei Abteilungen reorganisiert worden:

- Die Abteilung Finanzen wurde mit der Steuerverwaltung zur Dienststelle "Finanzen und Steuern" vereinigt;
- Die Sportanlagen wurden herausgelöst und der Kontaktstelle Wirtschaft unterstellt;
- Die Abteilung Liegenschaften wurde kompetenzmässig gestärkt und in "Immobilien und Bewirtschaftung" umbenannt.

Diese Reorganisationen sind in den Beschlüssen des Stadtrates, Dienststelle Finanzen und Liegenschaften; Abteilung Sportanlagen, neue Unterstellung (SRB 2014.495 vom 12. August 2014) und Organisation der Stadtverwaltung; Schaffung einer Dienststelle "Finanzen und Steuern" (SRB 2015.552 vom 8. September 2015) gefasst worden.

1.2 Dienststelle "Finanz- und Liegenschaftenverwaltung" bisher

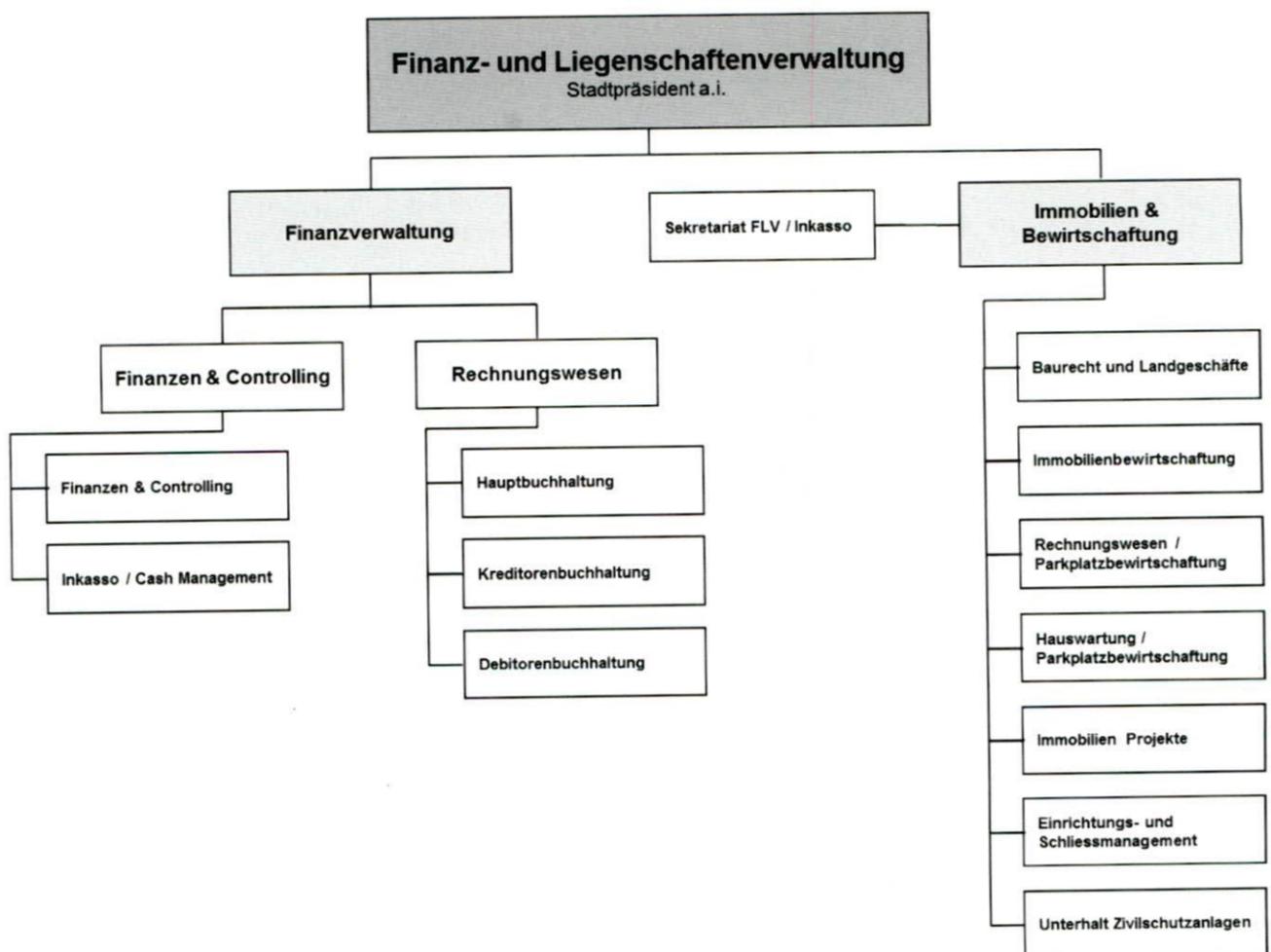
Bis zum 31. Juli 2014 umfasste das Departement 1 acht Dienststellen:





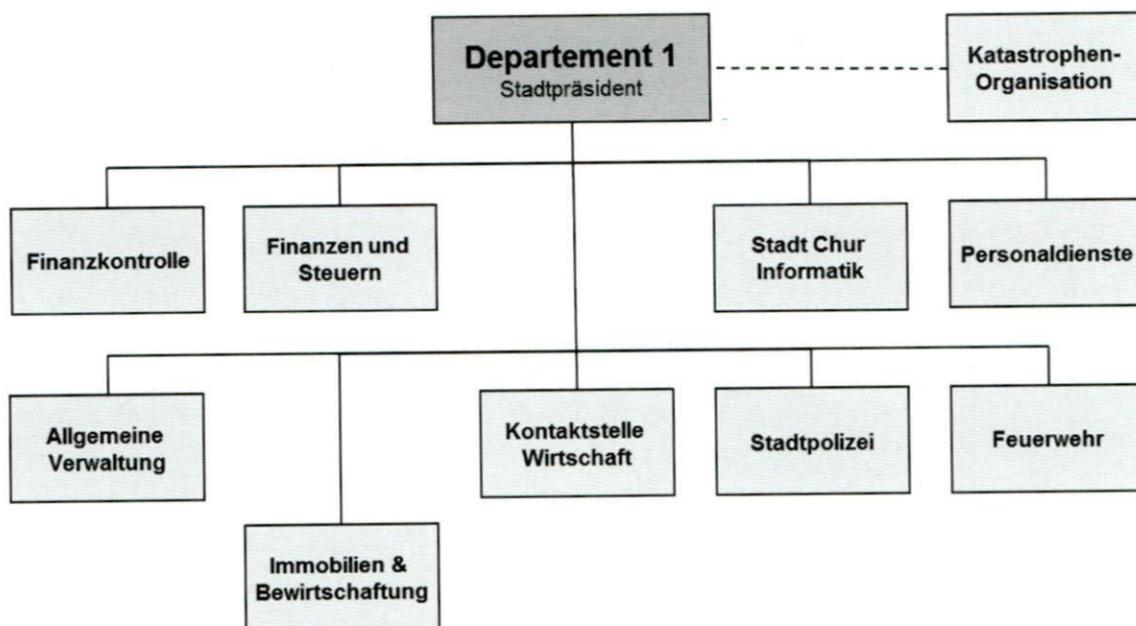
1.3 Interimslösung

Nach dem Ausscheiden des langjährigen Leiters der Finanz- und Liegenschaftenverwaltung im Januar 2015 übernahm der Stadtpräsident als Vorsteher des Departements 1 interimistisch die Dienststellenleitung. Per 1. Mai 2015 wurde die Abteilung Liegenschaften unter neue Führung gestellt, qualitativ aufgewertet und in "Immobilien und Bewirtschaftung" umbenannt. Das Organigramm der Finanz- und Liegenschaftenverwaltung präsentierte sich danach wie folgt:



1.4 Aktuelle Organisation

Aus dem aktuellen Organigramm des Departements Finanzen Wirtschaft Sicherheit (FWS) ist ersichtlich, dass die Abteilung "Immobilien und Bewirtschaftung" aktuell als Abteilung direkt durch den Departementsvorsteher geführt wird:



2. Handlungsbedarf

Der Antrag, den Immobilienbereich auf die Stufe einer Dienststelle zu stellen, ist nicht allein auf den aktuell unbefriedigenden Umstand zurückzuführen, dass eine Abteilung direkt dem Departementsvorsteher unterstellt ist. Mit der Schaffung einer Dienststelle soll der Immobilienbereich vielmehr aufgewertet werden, um die im "Weissbuch" aufgezeigten Potenziale auch zu realisieren. Herausforderungen sind Themen wie Schulraumplanung, Kindertagesstätten, Masterplan Sport- und Eventanlagen Obere Au, Objektstrategien/Büroraumplanung oder die Entwicklung verschiedener Grundstücke wie Alter Forstwerkhof, Stadtbaumgarten, Quartierpläne City West, etc.

Um der Bedeutung der anstehenden Immobilienaufgaben gerecht zu werden und den internen wie externen stufengerechten Umgang zu gewähren, ist eine neue Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung notwendig. Dabei sind Abläufe, Zuständigkeiten und Kompetenzen zu optimieren, um die zusätzlichen Aufgaben zu bewältigen und die bereits bestehenden Tätigkeitsbereiche der Immobilienbewirtschaftung in gleichem Umfang und Qualität weiterhin sicherzustellen.

3. Potenzial und Bedeutung der städtischen Immobilien

Mit ihrem breit gestreuten Besitz ist die Stadt eine wichtige Akteurin im Immobilienbereich. Der Versicherungswert des Bestands im Portfolio beläuft sich auf über eine halbe Milliarde Franken. Hinzu kommen zahlreiche Parzellen im Wert von rund Fr. 400 Mio. Davon wird ein Anteil im Wert von rund Fr. 300 Mio. in Baurechten abgegeben. Im



Weissbuch aus dem Jahr 2015 sind sämtliche Areale und Parzellen mit einem kurz- bis mittelfristigem Potenzial aufgearbeitet und nach einem Raster beurteilt. Entsprechend den gesetzten Prioritäten sollen die daraus resultierenden Potenziale in den nächsten Jahren entwickelt werden, um für die Stadt Mehreinnahmen zu generieren und sie städtebaulich weiterzuentwickeln. Die Mehrwerte können nur dann geschaffen werden, wenn die entsprechenden Ressourcen zu deren Inwertsetzung vorhanden sind. Da Projekte dieser Grössenordnung regelmässig mit Unwägbarkeiten sowie Unsicherheiten behaftet sind, werden tendenziell mehr Projekte lanciert, als mit den personellen Ressourcen bewältigt werden können. Die knappen Personalressourcen der letzten Jahre führten jedoch dazu, dass zurzeit verschiedene Parzellen seit Jahren brachliegen.

Der Bereich Immobilien und Bewirtschaftung erwirtschaftet einen Cash Beitrag von rund Fr. 10 Mio. an das laufende Budget der Stadt, welcher zu erhalten bzw. auszubauen ist.

Die Stadt Chur hat ein Immobilienportfolio mit einem Versicherungswert von rund Fr. 525 Mio., wobei rund 90 % im Verwaltungs- und Finanzvermögen sind und 10 % im Vermögen der Wohnbaugenossenschaft der Stadt Chur (WSC). Der Benchmark für einen werterhaltenden langfristigen baulichen Unterhalt liegt bei jährlich 1.5 % des Versicherungswerts. Dies entspricht einem jährlichen Unterhaltsbedarf von rund Fr. 7.9 Mio. Die grosszyklischen Instandsetzungen sind in diesem Betrag nicht enthalten.

Im Budget 2017 sind für den baulichen Unterhalt im Verwaltungs-, Finanzvermögen und in der WSC Fr. 3.2 Mio. vorgesehen, was 0.6 % des Versicherungswerts entspricht.

Rückblickend stieg der bauliche Unterhalt stetig an. Im Jahr 2011 betrug der bauliche Unterhalt rund Fr. 2.2 Mio.

Obwohl der bauliche Unterhalt in den letzten Jahren stetig stieg, liegt der Zielwert von 1.5 % des Versicherungswerts in weiter Entfernung. Die Instandhaltung mit knappen Mitteln des umfangreichen und diversifizierten Immobilienbestands ist sehr arbeitsaufwändig. Eine weitere Erhöhung des baulichen Unterhalts mit den entsprechenden Ressourcen ist notwendig, um einer Wertverminderung des städtischen Immobilienportfolios entgegenzuwirken sowie um die Funktions- und Gebrauchstauglichkeit weiterhin zu gewährleisten.



4. Ist-Situation der Abteilung "Immobilien und Bewirtschaftung"

Die Abteilung Immobilien und Bewirtschaftung umfasst aktuell rund 1'600 Stellenprozente. Im Einzelnen:

- Abteilungsleitung (100 %)
- Immobilien Sekretariat/Sachbearbeitung (100 %)
- Landgeschäfte und Baurechte (80 %)
- Immobilienbewirtschaftung (100 %)
- Immobilienprojekte (100 %)
- Rechnungswesen/Parkplatzbewirtschaftung (100 %)
- Hauswartung/Services & Reinigung (1'020 %, ohne Lernende/Praktikant/-innen).

Das zu bewirtschaftende Volumen umfasst zurzeit 992 Miet- oder Pachtverhältnisse und Grundstücke mit einem Ertrag von jährlich rund Fr. 6.2 Mio. Nach Fertigstellung der Wohnbauten auf der alten KEB werden 1'084 Miet- oder Pachtverhältnisse mit einem Ertrag von jährlich rund Fr. 8.15 Mio. zu bewirtschaften sein. Im Bereich Landgeschäfte/ Baurechte und Dienstbarkeiten werden zurzeit 305 Vertragsverhältnisse mit einem Ertrag von jährlich rund Fr. 6.2 Mio. bewirtschaftet. Das Volumen der Bewirtschaftung wird zusätzlich gesteigert durch eine Vielzahl von Gebäuden im Verwaltungsvermögen, die keine Erträge ausweisen (Verwaltungsgebäude, Schulhäuser, Kulturhäuser) sowie des Umstands, dass zum heutigen Zeitpunkt nur die ertragsrelevanten Dienstbarkeiten erfasst sind. Alle anderen, in der Anzahl nicht unwesentlichen Dienstbarkeiten, können nicht beziffert werden. Zum heutigen Zeitpunkt wird, inklusive den internen Verrechnungen, ein Ertragsvolumen von rund Fr. 22 Mio. betreut.

Das bearbeitete Volumen im baulichen Unterhalt Verwaltungsvermögen (VV) im Budget 2016 betrug rund Fr. 2.4 Mio. Zusätzlich wird in der Abteilung das Volumen im baulichen Unterhalt Finanzvermögen (FV) von rund Fr. 0.34 Mio./Jahr und das Volumen im baulichen Unterhalt der WSC von rund Fr. 0.32 Mio./Jahr bewältigt. Dies ergibt ein totalisiertes zu unterhaltendes Volumen von aktuell mehr als Fr. 3.0 Mio./Jahr.

Im Budget baulichen Unterhalt 2016 (Verwaltungs- und Finanzvermögen) sind nebst den im "Allgemeiner Unterhalt" enthaltenen Kleinaufträgen 153 Einzelpositionen (< Fr. 100'000.--/Projekt) zu bewältigen. Diese Aufträge werden zurzeit als Verbundaufgabe zwischen Immobilien und Bewirtschaftung und Hochbaudiensten erledigt. Der Stadtrat beabsichtigt, dies künftig der Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung zu



übertragen. Bei anspruchsvolleren baulichen Unterhaltsarbeiten sollen nach wie vor die Hochbaudienste beigezogen werden.

Die benötigten Ressourcen für die im Weissbuch anstehenden Projekte sind stark schwankend und nicht genau voraussehbar. Jedoch ist davon auszugehen, dass für die Wahrnehmung der Eigentümerrolle in der strategischen und Vorstudienphase rund 175 % Stellenprozente benötigt werden.

5. Auswirkungen und Ausblick

Um die Qualität in der Immobilienbewirtschaftung der Stadt Chur (Miet-/Pachtverhältnisse, Grundstücke, Landgeschäfte/Baurechte und Dienstbarkeiten) weiterhin sicherzustellen, ist ein Personalausbau notwendig. Wird die gängige Praxis der Berechnung der Honorarsumme gemäss Mietertrag angewendet, ist eine Erhöhung der Bewirtschaftungs-Ressourcen gerechtfertigt (siehe Tabelle).

Die Massnahmen im baulichen Unterhalt werden in Zusammenarbeit mit den Hochbaudiensten (Departement Bau Planung Umwelt (BPU), ehemals Departement 3) ermittelt. Für die Umsetzung des baulichen Unterhalts im Verwaltungsvermögen sind hauptsächlich die Hochbaudienste zuständig, während sich für die Umsetzung im Finanzvermögen sowie für die WSC die Abteilung Immobilien und Bewirtschaftung verantwortlich ist. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass künftig auch die gegenseitige Stellvertretung sichergestellt werden muss und das Volumen im baulichen Unterhalt tendenziell zunimmt, kann davon ausgegangen werden, dass für die Bewältigung des baulichen Unterhalts zwei Vollzeitstellen "Projektleitende baulichen Unterhalt" benötigt werden. Diese Stellenprozente sind zurzeit nicht vorhanden.

Um für die aus dem Weissbuch anstehenden Projekte die Eigentümerrolle wahrnehmen und die geforderte Professionalisierung im Bereich Projekte leisten zu können, sind die notwendigen Stellenprozente zu gewähren. Zurzeit werden sämtliche Stellenprozente benötigt, um das Tagesgeschäft aufrecht zu erhalten.

Personalressourcen Soll/Ist-Vergleich:

(Summe)	Leitung & Sekretariat	Rechnungswesen & PP	Bewirtschaftung & Landgeschäfte	Projekte	baulicher Unterhalt	Hauswartung & Reinigung
Ist (16)	2	1	1.8	1	-	10.2
Soll (19.75)	2	1	2.8	1.75	2	10.2



Die für die Kernaufgaben der Bewirtschaftung (ohne Projekte und ohne Hauswartungen/Reinigung) benötigte Soll-Lohnsumme beträgt rund Fr. 950'000.--. In Relation zum Ertragsvolumen von Fr. 22 Mio. beträgt diese 4.3 %, was im Benchmark der Immobilienverwaltungen von 4 - 5 % liegt.

Das entsprechende Personalbudget wird den Entscheidungsgremien im Budgetprozess 2018 vorgelegt.

6. Gründe für die Bildung einer Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung

Die Stadt verfügt über zahlreiche interessante Areale und Objekte mit Potenzialen. Eine aktive Liegenschaftenpolitik verschafft der Stadt regelmässige und erhebliche Einnahmen. Sie ist Instrument für den Erhalt und die Ansiedlung von Unternehmungen und Arbeitsplätzen und schafft die Voraussetzungen, damit die Stadt ihre Infrastrukturen vorausschauend planen und effizient betreiben kann.

Die Komplexität für eine rechtzeitige und wirtschaftliche Bereitstellung des erforderlichen Raumbedarfs für die Erfüllung der öffentlichen Aufgaben hat in den letzten Jahren zugenommen. Dies hat zum Beispiel die Diskussion um die Kindertagesstätten und die Schulraumplanung aufgezeigt. Auch die Erhaltung oder Steigerung der Standortattraktivität durch sportiv und kulturell nutzbare Liegenschaften ist eine nicht zu vernachlässigende Aufgabe oder gar ein Potenzial.

Die Kenntnis der vorhandenen Potenziale, deren Abhängigkeiten sowie die Notwendigkeit der Pflege des Immobilienbestands verdeutlicht die Wichtigkeit des Immobilienmanagements. Mit der Trennung der Dienststelle "Finanz- und Liegenschaftenverwaltung", der Bildung der neuen Dienststelle "Finanzen und Steuern" sowie der Stärkung der Abteilung "Immobilien und Bewirtschaftung" wurde diesem Umstand Rechnung getragen. Aufgrund der Bedeutung, wirtschaftlich wie politisch, ist die Abteilung Immobilien und Bewirtschaftung direkt dem Departementsvorsteher unterstellt. Um Gleichheit in den Führungsstufen zu wahren sowie intern wie extern einen adäquaten Ansprechpartner zu gewährleisten, ist die Abteilung Immobilien und Bewirtschaftung als Dienststelle zu ernennen.

7. Schlussfolgerungen

Mit der Umwandlung der Abteilung Immobilien und Bewirtschaftung in eine Dienststelle Immobilien und Bewirtschaftung wird dem Aufgabenbereich, den Kompetenzen sowie der Einstufung des Personals Rechnung getragen. Aufgrund der Potenziale, sei es durch eine effiziente Bewirtschaftung der Immobilien in der öffentlichen Verwaltung oder durch



Immobilienentwicklungen, welche die Stadt zu Mehreinnahmen verhelfen, ist die Abteilung Immobilien und Bewirtschaftung zu stärken.

Wir bitten Sie, sehr geehrte Frau Präsidentin, sehr geehrte Mitglieder des Gemeinderates, dem Antrag des Stadtrates zuzustimmen.

Chur, 20. Dezember 2016

Namens des Stadtrates

Der Stadtpräsident

Der Stadtschreiber

Urs Marti

Markus Frauenfelder

Aktenauflage

"Weissbuch" zur städtischen Boden- und Liegenschaftenpolitik vom 24. November 2015