KLEINER LANDRAT

Berglistutz 1, Postfach
7270 Davos Platz 1
Telefon +41 81 414 33 00
Fax +41 81 414 33 88
kanzlei@davos.gr.ch
www.gemeindedavos.ch

GEMEINDE DAVOS

Sitzung vom 16.11.2010
Mitgeteilt am 18.11.2010
Protokoll-Nr. 10-2083
Reg.-Nr. L4

An den Grossen Landrat

Postulat Hanspeter Ambühl betreffend Sanierungsplan Gemeindeliegenschaften, Frage der Überweisung

1. Veranlassung

Mit dem Postulat Hanspeter Ambühl vom 17. März 2010 soll der Kleine Landrat ersucht werden, den Investitionsbedarf für die Gemeindeliegenschaften zu prüfen und im Rahmen einer Übersicht sämtlicher Gemeindeliegenschaften mit folgenden Kriterien (nicht abschliessend) auszuweisen:

– Liegenschaften mit einzelnen Wohneinheiten
– Lage, Baujahr, Renovationsdaten
– amtlicher Verkehrswert und Buchwert
– Fremdfinanzierung und Verzinsung
– Mietzinsen und weitere Einnahmen
– Betriebskosten
– Bausubstanz und Renovationsbedarf

Auf den Zuzug externer Fachspezialisten mit entsprechenden Kostenfolgen soll vorerst verzichtet werden.

2. Stellungnahme des Kleinen Landrates

Die Gemeinde Davos besitzt über 100 Liegenschaften (Gebäude). Grundsätzlich können folgende Unterscheidungen gemacht werden:

– Wohnliegenschaften
– Verwaltungsliegenschaften
– Schulen
– Gewerbeliegenschaften

Das Total der Gebäudeversicherungswerte beläuft sich auf über Fr. 358'000'000.– (Stand 01.01.2010). Mit der nachhaltigen Bewirtschaftung dieser Liegenschaften ist das Hochbauamt, Abteilung Liegenschaftenverwaltung, sowie die Finanzverwaltung beauftragt. In den letzten Jahren wurden gezielte Gebäude- und Gefahrenanalysen erstellt und entsprechende Massnahmen wurden und werden daraus abgeleitet. Auch sind sämtliche Gebäudeangaben, wenn auch nicht in konzentrierter Form, vorhanden. Bezüglich Verkehrswertschätzung ist darauf hinzuwei-

sen, dass nicht bei allen Liegenschaften dieser Wert ermittelt wird. Insbesondere bei Verwaltungs- und Schulliegenschaften wird auf die Verkehrswertschätzung verzichtet. Eine systematische Beurteilung der Bausubstanz und Quantifizierung des Instandhaltungs- und Instandsetzungsbedarfes über sämtliche Liegenschaften liegt allerdings nicht vor. Zur Ermittlung dieser Daten bedarf es einer aufwendigen Beurteilung der verschiedenen Bauten und Anlagen nach folgenden Positionen:

– **Instandhaltungsbedarf (aufgestauter Unterhalt) und Beurteilung sicherheitsrelevanter Bauteile**
  Beurteilung des Instandhaltungsbedarfes zur Vermeidung von Schäden an Gebäuden und Anlagen sowie Schäden gegenüber Dritten.

– **Instandsetzungsbedarf**
  Beurteilung des Instandsetzungsbedarfes (Erneuerungsprojekte) und Gliederung nach Prioritäten gemäss Zustand und Nutzung eines Bauwerkes.

– **Rückbau und/oder Verkauf**
  Bei der Beurteilung nach obigen Kriterien ergeben sich ebenfalls Rückschlüsse auf Bauten/Liegenschaften, welche abgebrochen oder verkauft werden sollen. Es ist speziell zu erwähnen, dass nur Liegenschaften, welche im Finanzvermögen aufgeführt sind, verkauft werden können.

In Anbetracht des Gebäudevolumens und der personellen Besetzung des Bauamtes muss sich die Analyse auf eine empirische Schätzung beschränken. Insbesondere beim Instandsetzungsbedarf empfiehlt es sich, in einer ersten Phase eine Grobschätzung nach Gebäudevolumen (m^3-Preis) zu erstellen. Gemäss Prioritäten, nach welchen allfällige Erneuerungsprojekte geplant und budgetiert werden, können die betroffenen Objekte vertieft nach BKP berechnet werden. Es besteht ansonsten die Gefahr, dass die mit grossem Aufwand erhobenen Daten bei in den nächsten Jahren angesetzten Sanierungsprojekten nochmals aufwendig verifiziert werden müssen. Eine Etappierung der Erneuerungsprojekte über mehrere Jahre ist in Anbetracht der finanziellen Situation der Gemeinde Davos ohnehin unumgänglich.

Nach Rücksprache und im Einvernehmen zwischen dem Postulanten Landrat Hanspeter Ambühl und Vertretern des Hochbauamtes vom 20. September 2010 ist eine Überprüfung der Gemeindeliegenschaften in der oben dargestellten vereinfachten Form machbar und sinnvoll, weshalb der Kleine Landrat eine Überweisung des Postulats unterstützt. Demgemäss soll keine Zustandsanalyse der einzelnen Bauteile erstellt werden. Die Kostenermittlung erfolgt demnach durch Ermittlung der m^3-Preise. Die zu ermittelnden Daten sollen innerhalb einer Frist von 6 Monaten vorliegen.

Antrag an den Grossen Landrat:

Das von Landrat Hanspeter Ambühl und Mitunterzeichner am 17. März 2010 eingereichte Postulat betreffend Sanierungsplan Gemeindeliegenschaften sei im Sinne der vorstehenden Ausführungen zu überweisen.

Gemeinde Davos
Namens des Kleinen Landrates

Hans Peter Michel
Landammann

Michael Straub
Landschreiber

Beilage/n
– Postulat Hanspeter Ambühl betreffend Sanierungsplan Gemeindeliegenschaften vom 17. März 2010