Gemeinde Riehen

Geschäftsprüfungskommission (GPK)

Reg. Nr. 01.03.02.06 **CMI: 5934** **Nr. 26-30.017.01**

Bericht der Geschäftsprüfungskommission (GPK) zur Integration der Gärtnerei in den Werkhof

Bericht an den Einwohnerrat

Zum Aufbau des Berichts

Die Geschäftsprüfungskommission (GPK) der vergangenen Legislatur hatte bereits am 7. Januar 2026 einen Bericht zur Integration der Gärtnerei in den Werkhof verabschiedet. Sie verzichtete damals auf eine Veröffentlichung, um laufenden juristischen Abklärungen der Gemeinde nicht vorzugreifen und den Nachkreditantrag des Gemeinderats abzuwarten. Nach dem Legislaturwechsel hat die GPK in neuer Zusammensetzung die Prüfung weitergeführt und abgeschlossen. Dabei hat sich bestätigt, dass die bisherigen Feststellungen weiterhin zutreffen. Sie werden deshalb in den vorliegenden Bericht integriert. Ausserdem werden die wichtigsten Ergänzungen, Präzisierungen und neuen Erkenntnisse dargelegt, die sich aus der Einwohnerratsvorlage Nr. 26-30.010.01 vom 26. Mai 2026 ergeben, mit welcher der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Erhöhung der Ausgabenbewilligung für infrastrukturelle Massnahmen des Werkhofs und Integration des Gärtnereibetriebs beantragt.

Integration der Gärtnerei in den Werkhof: Ausgangslage und Fragestellung

Am 30. März 2022 genehmigte der Einwohnerrat einen Verpflichtungskredit über CHF 2'680'000 für infrastrukturelle Massnahmen des Werkhofs und Integration des Gärtnereibetriebs (Nr. 18-22.117.01).
Im April 2023 gelangte der Gemeinderat an die GPK und informierte diese darüber, dass es bei diesem Projekt zu einer Kostenüberschreitung kommen werde und dem Einwohnerrat ein Nachkredit vorgelegt werden müsse. Dieser Nachkredit wurde für das Jahr 2024 in Aussicht gestellt. Die GPK erachtete es in jener Situation als sinnvoll, ihren Bericht an den Einwohnerrat zeitgleich abzugeben.

Der vorliegende Bericht der GPK konzentriert sich auf die Geschichte dieses Projekts und die Erkenntnisse, die daraus abzuleiten sind. Aus Sicht der GPK sind insbesondere zwei Fragen wichtig und verdienen eine vertiefte Analyse. Einerseits geht es um die Frage, wie Immobilienprojekte der Gemeinde Riehen geplant werden und ob dieses Vorgehen beim Umbau des Werkhofs eingehalten wurde. Anderseits wird der Frage nachgegangen, ob die Vorgaben des Vergaberechts bei diesem Projekt konsequent eingehalten wurden.

Vorgaben für die Planung eines Immobilienprojekts

Immobilienprojekte sind regelmässig teuer, komplex und involvieren mehrere Abteilungen (Vier-Rollen-Modell). Aus diesem Grund gibt es auch in der Gemeinde Riehen ein umfangreiches Regelwerk für entsprechende Projekte. Basierend auf den sechs Bauphasen, wie sie die SIA-Norm 103 (2020) vorsieht, kennt die Gemeinde einen Ablauf mit sieben Phasen, da vorgängig eine Phase 0 *Immobilien-/Portfoliomanagement* eingeschoben wurde (siehe Anhang 1).

Vereinfacht dargestellt, handelt es sich dabei um den folgenden Ablauf:

Phase 0	*Immobilien-/Portfoliomanagement*
SIA-Phase 1	*Bedürfnisformulierung, Lösungsstrategien*
SIA-Phase 2	*Projektdefinition, Planerwahlverfahren*
SIA-Phase 3	*Vorprojekt, Bauprojekt, Baubewilligung*
SIA-Phase 4	*Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabe*
SIA-Phase 5	*Ausführungsprojekt, Ausführung, Inbetriebnahme*
SIA-Phase 6	*Bewirtschaftung*

Das Projekt Integration des Gärtnereibetriebs in den Werkhof basiert auf einer Idee, die im Grundsatz von verschiedenen Personen und Gruppen immer wieder eingebracht wurde. Konkret wurde es, als 2019 der Verein Hü Interesse an der Schenkelscheune anmeldete, um darin ein Kutschenmuseum zu realisieren. Im Oktober 2019 klärte eine neu gebildete Arbeitsgruppe erste Fragen, etwa zu den räumlichen Verhältnissen im Werkhof und zur Nutzung der Schenkelscheune durch den Verein Hü.
Der zunächst geplante einfache Umzug der Gemeindegärtnerei in den unveränderten Werkhof erwies sich jedoch als nicht umsetzbar. Die beigezogene externe Begleitung stellte fest, dass für die zusätzlichen Mitarbeitenden und deren Ausrüstung bauliche und betriebliche Massnahmen erforderlich würden, die zudem bewilligungspflichtig sind.
Die Arbeitsgruppe erkannte die Komplexität des Projekts und bezog den Bereich Hochbau in die Planung ein. Dieser verfasste im Sommer 2020 eine Machbarkeitsstudie für die Büroarbeitsplätze und die Garderobenerweiterung im Werkhof sowie eine grobe Ideenstudie für die Integration der Gärtnereibetriebe, skizzierte den betrieblichen Flächenbedarf und beantragte, für den Betrieb eine externe Studie erstellen zu lassen. Im November 2020 beauftragte der Gemeinderat ein externes Planungsbüro, eine Machbarkeitsstudie mit kurzem Massnahmenbeschrieb und einer Grobkostenschätzung für den «Umzug der Gärtnerei in den Werkhof» zu erstellen. Die Finanzierung der Studie erfolgte über die Instandstellungsreserve (ISR).

Machbarkeitsstudien gehören zu Phase 2. Gemäss den Richtlinien der Gemeinde Riehen müssten vorgängig die Phase 0, die nach einer Sachstrategie und einem Investitionsprogramm verlangt, und die Phase 1, welche unter anderem nach einer Bedarfsprognose in 5 und in 15 Jahren verlangt, durchlaufen werden. Dies wurde für das Projekt «Infrastrukturelle Massnahmen des Werkhofs und Integration des Gärtnereibetriebs» nicht gemacht. Zudem fehlte ein Projektpflichtenheft (Projektauftrag).

Am 30. März 2021 nahm der Gemeinderat die Machbarkeitsstudie zur Kenntnis und hiess die Empfehlungen und Vorgehensweise der Architekten gut. Die Kosten für das Projekt wurden bei diesem Planungsstand auf CHF 1’077’000 geschätzt (+/- 20%). Die Machbarkeitsstudie mit Kostenschätzung bezog sich auf das 1. UG bis 4. UG im Betriebsgebäude sowie das 1. UG und EG im Wohn- und Bürogebäude. Der Ausbau einer administrativen Zone im 1. OG und die Erweiterung der WC-Anlagen im EG des Betriebsgebäudes sollten intern vom Bereich Hochbau umgesetzt werden.
Der Gemeinderat beauftragte ein externes Planungsbüro, ein Bauprojekt (Phase 3) auszuarbeiten, inklusive detailliertem Kostenvoranschlag (+/- 10 %), zuhanden des Einwohnerrats. Mit dem anschliessend im Oktober 2021 vorgestellten Vorprojekt stiegen die geschätzten Kosten auf CHF 1’930'000.

Der Einwohnerrat bewilligte am 30. März 2022 einen Verpflichtungskredit über CHF 2'680'000 zur Optimierung der Infrastruktur des Werkhofs mit Integration des Gärtnereibetriebs. Dabei sollten einerseits die bereits erwähnten Anpassungen am Betriebs- sowie am Wohn- und Bürogebäude vorgenommen, anderseits zusätzlich die Module 1 (Recyclingpark) und 2 (Ausbau Tanklager als Museumslager) umgesetzt werden. Wie üblich wurde der Kredit mit einer Genauigkeit von +/- 10 % gesprochen.

Am 21. April 2023 gelangte der Gemeinderat an die GPK mit der Nachricht, dass die Kostenüberschreitung mehr betragen werde als 10% und beim Einwohnerrat ein Nachkredit beantragt werden müsse. Zu jenem Zeitpunkt prognostizierte man einen Nachkredit von rund CHF 555'000.
Hintergrund der erhöhten Kosten: Nachdem der Einwohnerrat am 30. März 2022 den Verpflichtungskredit gesprochen hatte, wurde die weitere Planung (Phase 4) angegangen. Dabei zeigte sich, dass in den vorherigen Phasen zu wenig genau gearbeitet worden war (mangelnde Planungstiefe) und vieles neu geplant werden musste, was selbstredend mit zusätzlichen Kosten verbunden war. Der GPK wurden letztmals am 27. Oktober 2023 Zahlen geliefert. Damals beliefen sich die Mehrkosten aufgrund von Neuplanungen auf rund CHF 645'000 und die teuerungsbedingten Mehrkosten betrugen rund CHF 250'000. Die genaue Höhe des Nachkredits erfuhr die GPK erst mit der Veröffentlichung der Einwohnerratsvorlage «Erhöhung der Ausgabenbewilligung (altrechtlicher Verpflichtungskredit) für infrastrukturelle Massnahmen des Werkhofs und Integration des Gärtnereibetriebs» (Nr. 26-30.010.01) am 26. Mai 2026.

<u>Entwicklung der Kostenprognose gemäss Einwohnerratsvorlage (Nr. 26-30.010.01) vom 26. Mai 2026</u>

Seit dem Zwischenstand im Oktober 2023 (rund CHF 645'000 Mehrkosten aus Neuplanung zzgl. rund CHF 250'000 Teuerung) hat sich die Kostenprognose gemäss Einwohnerratsvorlage wie folgt entwickelt:

- Dezember 2024: prognostizierter Nachkreditbedarf rund CHF 840'000 (Endkostenprognose Umbauperimeter 2: CHF 3,39 Mio.; ca. 98 % der Leistungen abgerechnet)

- Februar 2026 (Endkostenprognose; 99 % der Leistungen abgerechnet): prognostizierter Nachkreditbedarf CHF 700'000, entsprechend Gesamtkosten von CHF 3'738'400 bzw. einer Überschreitung von 23,03 % gegenüber dem teuerungsindexierten Kredit

Die GPK kritisiert, dass sie seit Oktober 2023 nicht mehr über die aktuelle Kostensituation informiert wurde; es wurde ihr lediglich wiederholt in Aussicht gestellt, dass die Nachkreditvorlage in Kürze dem Einwohnerrat unterbreitet werde.

Erklärung für die Verzögerung der Erhöhung der Ausgabenbewilligung

Von der ersten Information über eine drohende Kostenüberschreitung im April 2023 bis zur formellen Vorlage an den Einwohnerrat im Mai 2026 vergingen über drei Jahre. Die GPK bemängelt, dass die angekündigte Erhöhung der Ausgabenbewilligung sehr lange ausstand und weder sie noch der Einwohnerrat über die Gründe für die Verzögerung informiert worden waren.
Die Einwohnerratsvorlage liefert dazu im Nachhinein folgende Erklärung: Die Kostenüberschreitung war der Verwaltung seit dem 1. Quartal 2025 in ihrer definitiven Grössenordnung bekannt; die Vorlage wurde jedoch erst im Mai 2026 dem Einwohnerrat unterbreitet, weil zunächst die vertieften juristischen Abklärungen abgewartet wurden, um Kosten und Zeit für einen allfälligen Rechtsstreit zu vermeiden.

Die Nichteinhaltung der einschlägigen Richtlinien bei der Vergabe der Architekturleistungen

Durch den stetig wachsenden Umfang des Projekts und die damit verbundenen höheren Kosten stiegen auch die Honorarforderungen der mit der Planung beauftragten Firma. Dies, weil die Architekturleistungen als Prozentsatz der Kosten des Projekts vereinbart wurden.

Folgende Honorare an die Planer wurden gegenüber der GPK ausgewiesen:

11.11.2020	Machbarkeitsstudie	CHF	48’465
30.03.2021	Bauprojekt Phasen 31-33	CHF	53’800
17.05.2022	Ausführung Phasen 41-53	CHF	174’965
05.07.2023	Nachtrag Phasen 41-53	CHF	53’980
Total		**CHF**	**331’210**

Gemäss den Richtlinien des Gemeinderats für Beschaffungswesen und den Schwellenwerten der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) 2020/2021 (siehe Anhang 2) liegt dieser Betrag in einem Bereich, der nach einem Einladungsverfahren oder gar einem offenen Verfahren verlangt. Trotzdem hat der Gemeinderat die gesamte Planung mit demselben Planungsbüro durchgeführt, ohne dass weitere Offerten eingeholt wurden oder eine Ausschreibung durchgeführt wurde.

Am 17. Mai 2022, als der Gemeinderat freihändig das Honorar für die Ausführung genehmigte (Phasen 41-53), wich er nicht nur von seinen eigenen Richtlinien ab, sondern auch von kantonalen Vorgaben. Er begründete dies damit, dass eine Ausschreibung der Planerleistungen zu jenem Zeitpunkt erhebliche Verzögerungen, einen grossen internen Mehraufwand sowie weitere Mehrkosten zur Folge gehabt hätte. Wegen der Dringlichkeit, gekoppelt mit der Sorge, dass die Sponsoren des Vereins Hü bei einer weiteren Verzögerung abspringen könnten, wurde dieses Vorgehen vom Gemeinderat dennoch als vertretbar angesehen.
Abklärungen der GPK beim Rechtsdienst haben ergeben, dass der Gemeinderat nicht zur Selbstanzeige verpflichtet war, als er mit diesem Vorgehen von den kantonalen Beschaffungsrichtlinien abgewichen ist.

Die GPK hält fest, dass der Gemeinderat bewusst mehrfach von den eigenen Beschaffungsrichtlinien abgewichen ist und auch kantonale Vorgaben missachtet hat. Sie anerkennt, dass das Einholen von Offerten oder eine Ausschreibung der Planerleistungen in der fortgeschrittenen Phase der Projektplanung zu Verzögerungen und allenfalls zu Mehrkosten geführt hätte, falls eine andere Firma den Zuschlag erhalten und zuerst eigene Planungsgrundlagen hätte erstellen müssen. Die GPK kritisiert jedoch, dass sich der Gemeinderat durch sein Vorgehen zu Projektbeginn selbst in diese Lage gebracht hat.

Ergebnis der juristischen Prüfung: Sowieso-Kosten, Mediation

Der Steuerungsausschuss liess im Einvernehmen mit dem Planungsbüro eine Mediation durchführen, um zu klären, ob der Gemeinde ein einklagbarer finanzieller Schaden wegen der mangelnden Planungstiefe entstanden ist. Der Mediator kam zum Schluss, dass es sich bei den Mehrkosten weitgehend um sogenannte Sowieso-Kosten handelt, also um Aufwand, der auch bei fehlerfreier Planung angefallen wäre. Es wurden keine Mehrbestellungen getätigt, und die Gemeinde hat mit dem funktionierenden Werkhof einen entsprechenden Gegenwert erhalten. Ein einklagbarer Schaden liege damit nicht vor. Eine vom Gemeinderat eingeholte Zweitmeinung hat diese Einschätzung bestätigt.

Verantwortung für die mangelnde Planungstiefe: Vorlage und GPK-Einschätzung im Vergleich

Zur Frage, wer die mangelnde Planungstiefe zu verantworten hat, verweist der Gemeinderat in der Einwohnerratsvorlage auf den externen Planer, der für den Umbauperimeter 2 zuständig war, das heisst für sämtliche betrieblichen infrastrukturellen Massnahmen vom Erdgeschoss bis ins 4. Untergeschoss. Dieser habe im März 2023 selbst festgestellt, dass er die baulichen Massnahmen unterschätzt habe und die im Kostenvoranschlag (KV +/- 10 %) berechneten Kosten nicht eingehalten werden könnten. Als Hauptgründe nennt die Vorlage neben der hohen Teuerung eine «zu oberflächlich ausgeführte Planung in der Bauprojektphase»: Das Ausmass der Eingriffe in die bestehende Bausubstanz sei dabei weit unterschätzt worden.

Die GPK geht in ihrer Analyse einen Schritt weiter zurück und verortet eine weitere Ursache bereits in einem vorgelagerten prozessbezogenen Versäumnis des Gemeinderats: Dieser hat die vorgesehenen Planungsphasen 0 und 1 – mit Sachstrategie, Investitionsprogramm und Bedarfsprognose – übersprungen und unter dem Druck, den Verein Hü nicht zu verlieren, direkt eine Machbarkeitsstudie in Auftrag gegeben. Die Einwohnerratsvorlage selbst thematisiert diese Frage der vorgelagerten Prozessverantwortung nicht; sie fokussiert auf die fachliche Planungsleistung des externen Planers im Umbauperimeter 2. Damit stehen sich zwei unterschiedliche Erklärungsebenen gegenüber: Die Vorlage stellt die Kostenüberschreitung primär als Folge einer ungenügenden Planerleistung dar. Die GPK sieht den Fehler zudem bereits eine Stufe früher – in der fehlenden strategischen und bedarfsorientierten Vorbereitung durch die Gemeinde selbst, die dem Planer von Beginn weg eine unzureichende Ausgangslage lieferte.
Für die GPK ist klar, dass das Erstellen einer Machbarkeitsstudie ohne die vorgängig vorgesehenen strategischen Überlegungen und Bedürfnisabklärungen zum Problem beigetragen hat. Das ganze Projekt lief überstürzt ab, immer begründet durch die Sorge, dass der Verein Hü die Geduld verlieren könnte und sich aus dem Projekt zur Neubelebung der Schenkelscheune durch ein Kutschenmuseum zurückziehen könnte.

Fazit der GPK

Das Hauptproblem beim Projekt «Integration des Gärtnereibetriebs in den Werkhof» lag darin, dass sich der Gemeinderat aufgrund des (vermeintlichen) Zeitdrucks seitens des Vereins Hü veranlasst sah, von Vorgaben und Richtlinien abzuweichen. Die in den Phasen 0 und 1 vorgesehenen Vorarbeiten wie Sachstrategie, Investitionsprogramm und Bedarfsprognose, welche die Grundlage einer seriösen Bestellung bilden, wurden weggelassen. Der Gemeinderat vergab Planerleistungen ohne Konkurrenzofferten und wich dabei mehrfach von den eigenen Beschaffungsrichtlinien sowie von kantonalen Vorgaben ab.

Dieser nicht regelkonforme Start in ein umfangreiches und komplexes Projekt hat wesentlich zu den späteren Kostenüberschreitungen beigetragen. Der Gemeinderat sieht die Verantwortung für die mangelnde Planungstiefe beim externen Planungsbüro. Die GPK sieht eine wesentliche Ursache zudem in der fehlenden strategischen und bedarfsorientierten Vorbereitung durch den Gemeinderat selbst.

Weiter kritisiert die GPK die Information durch den Gemeinderat: Seit Oktober 2023 erhielt sie keine aktuellen Zahlen mehr, und von der ersten Ankündigung einer Kostenüberschreitung bis zur Vorlage an den Einwohnerrat vergingen über drei Jahre.

Die GPK hält ausserdem fest, dass die Integration der Gärtnerei in den Werkhof erfolgreich umgesetzt wurde. Bei den Mehrkosten handelt es sich gemäss Mediation und Zweitmeinung weitgehend um Sowieso-Kosten für notwendige Massnahmen, die im Kostenvor-

anschlag nicht berücksichtigt worden waren. Die Gemeinde hat dafür den entsprechenden Gegenwert erhalten.

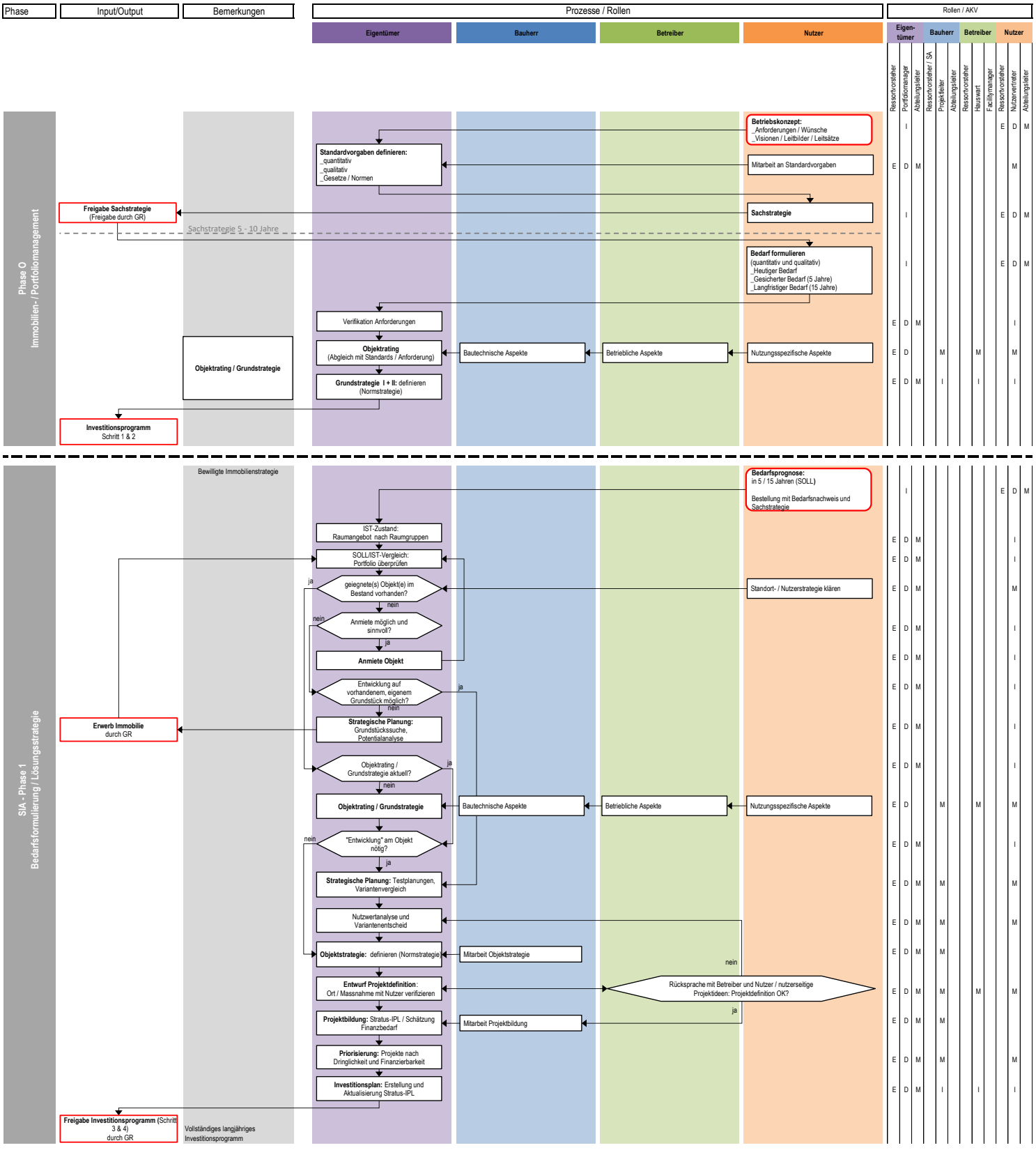
Riehen, 4. Oktober 2026

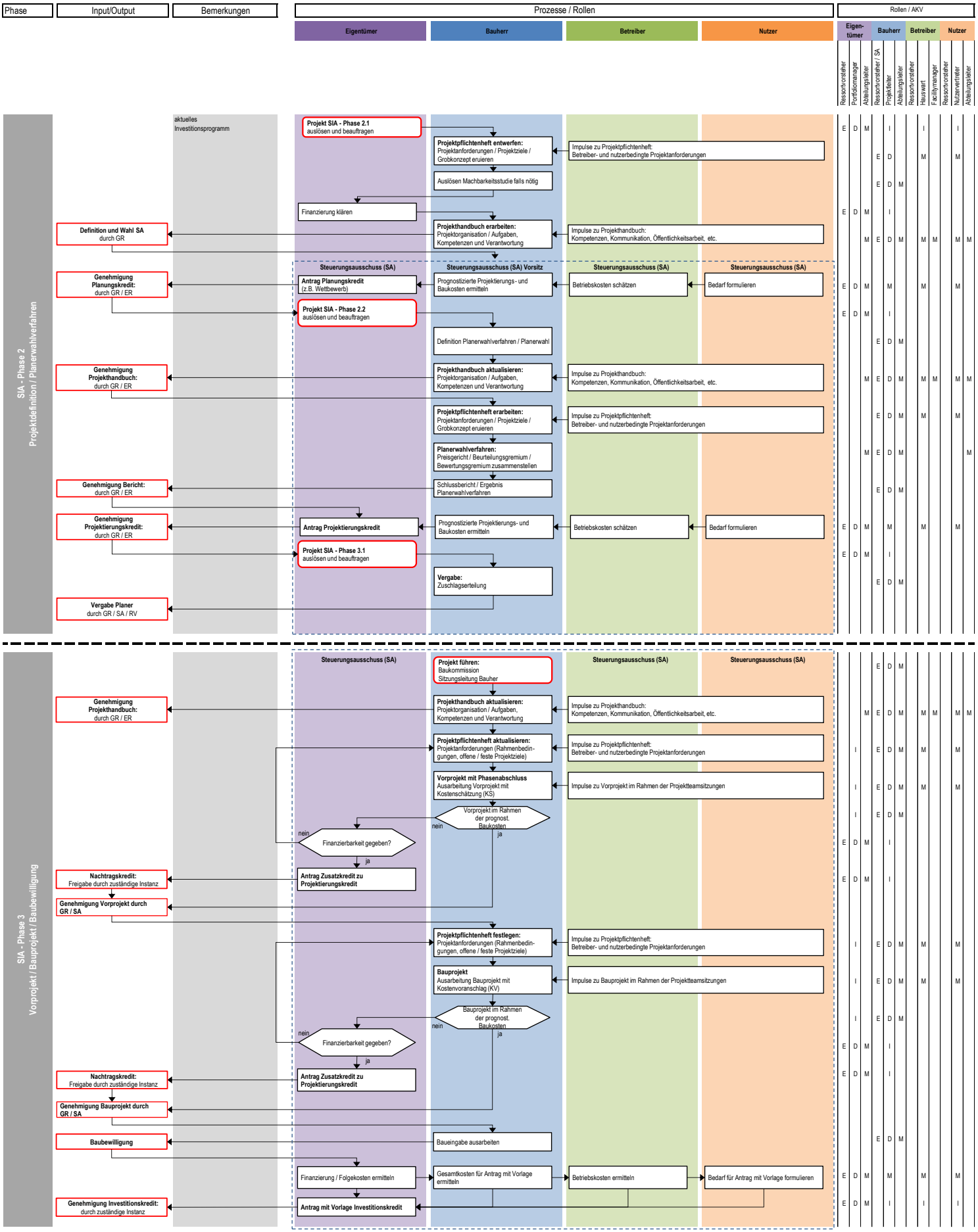
Im Namen der Geschäftsprüfungskommission

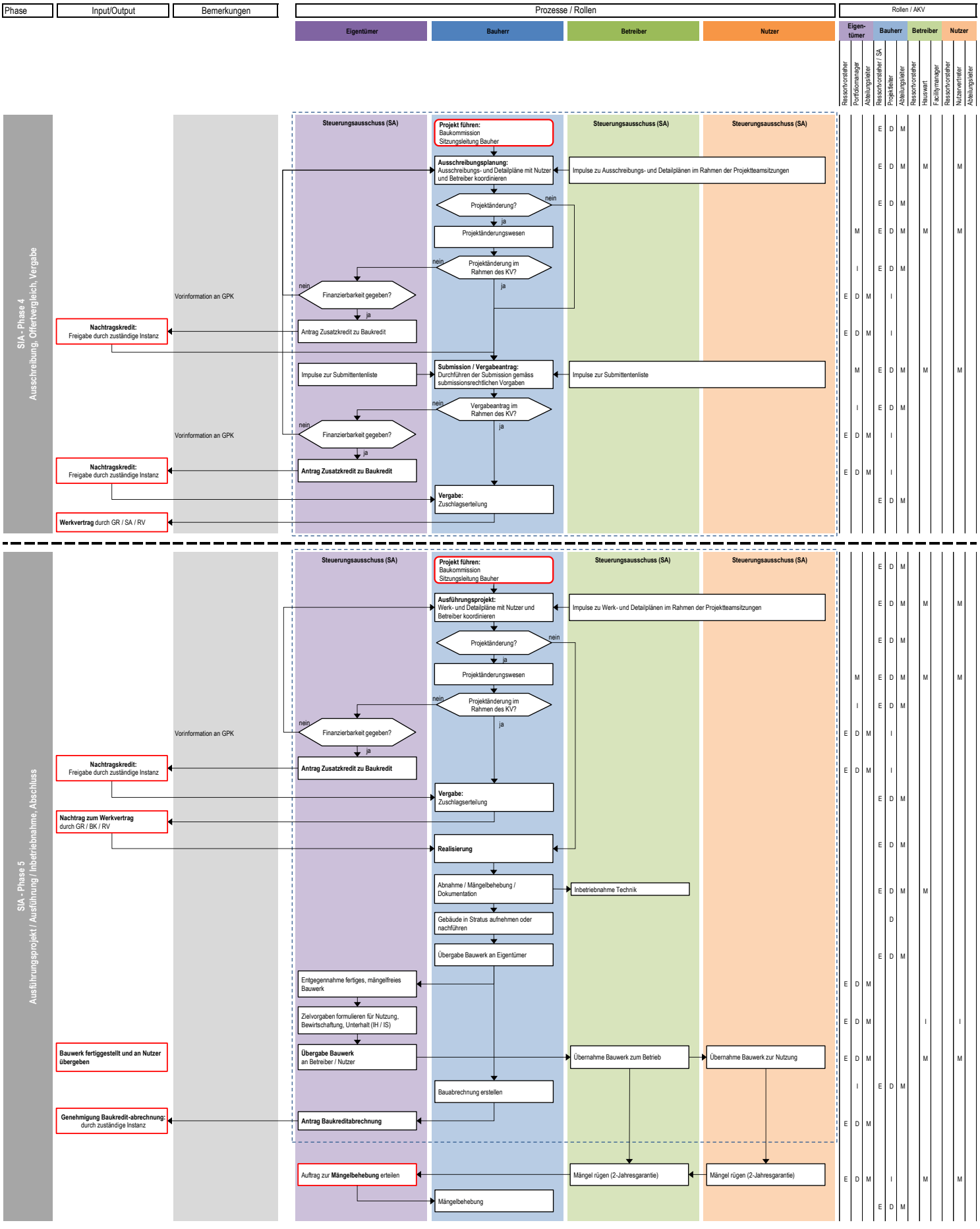
Katrin Amstutz
Präsidentin

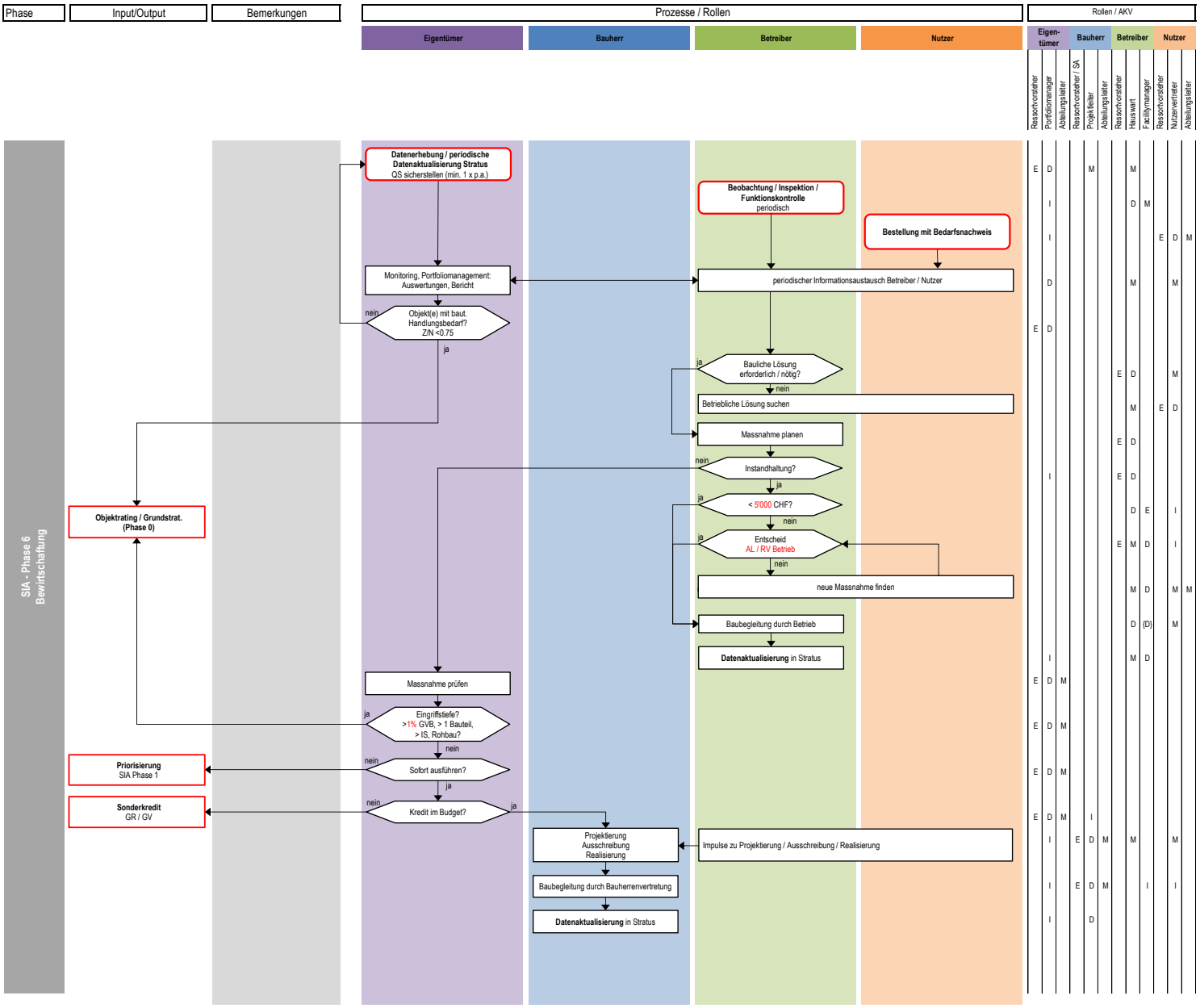
Anhänge:

- Übersicht Phasen – Gesamtprozess Immobilien
- Übersicht Submissionsverfahren


Phase
Input/Output
Bemerkungen
Prozesse / Rollen
Rollen / AKV
Eigentümer
Bauherr
Betreiber
Nutzer
Eigen-tümer
Bauherr
Betreiber
Nutzer
Ressortvorsteher
Portfoliomanager
Abteilungsleiter
Ressortvorsteher / SA
Projektleiter
Abteilungsleiter
Ressortvorsteher
Hauswart
Facilitymanager
Ressortvorsteher
Nutzervertreter
Abteilungsleiter
Phase 0
Immobilien- / Portfoliomanagement
Betriebskonzept:
_Anforderungen / Wünsche
_Visionen / Leitbilder / Leitsätze
Standardvorgaben definieren:
_quantitativ
_qualitativ
_Gesetze / Normen
Mitarbeit an Standardvorgaben
Freigabe Sachstrategie
(Freigabe durch GR)
Sachstrategie
Sachstrategie 5 - 10 Jahre
Bedarf formulieren
(quantitativ und qualitativ)
_Heutiger Bedarf
_Gesicherter Bedarf (5 Jahre)
_Langfristiger Bedarf (15 Jahre)
Verifikation Anforderungen
Objektrating
(Abgleich mit Standards / Anforderung)
Bautechnische Aspekte
Betriebliche Aspekte
Nutzungsspezifische Aspekte
Objektrating / Grundstrategie
Grundstrategie I + II: definieren
(Normstrategie)
Investitionsprogramm
Schritt 1 & 2
SIA - Phase 1
Bedarfsformulierung / Lösungsstrategie
Bewilligte Immobilienstrategie
Bedarfsprognose:
in 5 / 15 Jahren (SOLL)
Bestellung mit Bedarfsnachweis und Sachstrategie
IST-Zustand:
Raumangebot nach Raumgruppen
SOLL/IST-Vergleich:
Portfolio überprüfen
geeignete(s) Objekt(e) im Bestand vorhanden?
ja
nein
Standort- / Nutzerstrategie klären
Anmiete möglich und sinnvoll?
nein
ja
Anmiete Objekt
Entwicklung auf vorhandenem, eigenem Grundstück möglich?
ja
nein
Erwerb Immobilie
durch GR
Strategische Planung:
Grundstückssuche,
Potentialanalyse
Objektrating / Grundstrategie aktuell?
ja
nein
Objektrating / Grundstrategie
Bautechnische Aspekte
Betriebliche Aspekte
Nutzungsspezifische Aspekte
"Entwicklung" am Objekt nötig?
nein
ja
Strategische Planung: Testplanungen, Variantenvergleich
Nutzwertanalyse und Variantenentscheid
Objektstrategie: definieren (Normstrategie)
Mitarbeit Objektstrategie
nein
Entwurf Projektdefinition:
Ort / Massnahme mit Nutzer verifizieren
Rücksprache mit Betreiber und Nutzer / nutzerseitige Projektideen: Projektdefinition OK?
ja
Projektbildung: Stratus-IPL / Schätzung Finanzbedarf
Mitarbeit Projektbildung
Priorisierung: Projekte nach Dringlichkeit und Finanzierbarkeit
Investitionsplan: Erstellung und Aktualisierung Stratus-IPL
Freigabe Investitionsprogramm (Schritt 3 & 4)
durch GR
Vollständiges langjähriges Investitionsprogramm


Phase
Input/Output
Bemerkungen
Prozesse / Rollen
Rollen / AKV
Eigentümer
Bauherr
Betreiber
Nutzer
Eigen-tümer
Bauherr
Betreiber
Nutzer
Ressortvorsteher
Portfoliomanager
Abteilungsleiter
Ressortvorsteher / SA
Projektleiter
Abteilungsleiter
Ressortvorsteher
Hauswart
Facilitymanager
Ressortvorsteher
Nutzervertreter
Abteilungsleiter
SIA - Phase 2
Projektdefinition / Planerwahlverfahren
aktuelles Investitionsprogramm
Projekt SIA - Phase 2.1 auslösen und beauftragen
Projektpflichtenheft entwerfen: Projektanforderungen / Projektziele / Grobkonzept eruieren
Impulse zu Projektpflichtenheft: Betreiber- und nutzerbedingte Projektanforderungen
Auslösen Machbarkeitsstudie falls nötig
Finanzierung klären
Definition und Wahl SA durch GR
Projekthandbuch erarbeiten: Projektorganisation / Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung
Impulse zu Projekthandbuch: Kompetenzen, Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit, etc.
Steuerungsausschuss (SA)
Steuerungsausschuss (SA) Vorsitz
Steuerungsausschuss (SA)
Steuerungsausschuss (SA)
Genehmigung Planungskredit: durch GR / ER
Antrag Planungskredit (z.B. Wettbewerb)
Prognostizierte Projektierungs- und Baukosten ermitteln
Betriebskosten schätzen
Bedarf formulieren
Projekt SIA - Phase 2.2 auslösen und beauftragen
Definition Planerwahlverfahren / Planerwahl
Genehmigung Projekthandbuch: durch GR / ER
Projekthandbuch aktualisieren: Projektorganisation / Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung
Impulse zu Projekthandbuch: Kompetenzen, Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit, etc.
Projektpflichtenheft erarbeiten: Projektanforderungen / Projektziele / Grobkonzept eruieren
Impulse zu Projektpflichtenheft: Betreiber- und nutzerbedingte Projektanforderungen
Planerwahlverfahren: Preisgericht / Beurteilungsgremium / Bewertungsgremium zusammenstellen
Genehmigung Bericht: durch GR / ER
Schlussbericht / Ergebnis Planerwahlverfahren
Genehmigung Projektierungskredit: durch GR / ER
Antrag Projektierungskredit
Prognostizierte Projektierungs- und Baukosten ermitteln
Betriebskosten schätzen
Bedarf formulieren
Projekt SIA - Phase 3.1 auslösen und beauftragen
Vergabe: Zuschlagserteilung
Vergabe Planer durch GR / SA / RV
SIA - Phase 3
Vorprojekt / Bauprojekt / Baubewilligung
Steuerungsausschuss (SA)
Projekt führen: Baukommission Sitzungsleitung Bauher
Steuerungsausschuss (SA)
Steuerungsausschuss (SA)
Genehmigung Projekthandbuch: durch GR / ER
Projekthandbuch aktualisieren: Projektorganisation / Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung
Impulse zu Projekthandbuch: Kompetenzen, Kommunikation, Öffentlichkeitsarbeit, etc.
Projektpflichtenheft aktualisieren: Projektanforderungen (Rahmenbedingungen, offene / feste Projektziele)
Impulse zu Projektpflichtenheft: Betreiber- und nutzerbedingte Projektanforderungen
Vorprojekt mit Phasenabschluss Ausarbeitung Vorprojekt mit Kostenschätzung (KS)
Impulse zu Vorprojekt im Rahmen der Projektteamsitzungen
Vorprojekt im Rahmen der prognost. Baukosten
nein
ja
Finanzierbarkeit gegeben?
nein
ja
Nachtragskredit: Freigabe durch zuständige Instanz
Antrag Zusatzkredit zu Projektierungskredit
Genehmigung Vorprojekt durch GR / SA
Projektpflichtenheft festlegen: Projektanforderungen (Rahmenbedingungen, offene / feste Projektziele)
Impulse zu Projektpflichtenheft: Betreiber- und nutzerbedingte Projektanforderungen
Bauprojekt Ausarbeitung Bauprojekt mit Kostenvoranschlag (KV)
Impulse zu Bauprojekt im Rahmen der Projektteamsitzungen
Bauprojekt im Rahmen der prognost. Baukosten
nein
ja
Finanzierbarkeit gegeben?
nein
ja
Nachtragskredit: Freigabe durch zuständige Instanz
Antrag Zusatzkredit zu Projektierungskredit
Genehmigung Bauprojekt durch GR / SA
Baubewilligung
Baueingabe ausarbeiten
Finanzierung / Folgekosten ermitteln
Gesamtkosten für Antrag mit Vorlage ermitteln
Betriebskosten ermitteln
Bedarf für Antrag mit Vorlage formulieren
Genehmigung Investitionskredit: durch zuständige Instanz
Antrag mit Vorlage Investitionskredit


Phase
Input/Output
Bemerkungen
Prozesse / Rollen
Rollen / AKV
Eigentümer
Bauherr
Betreiber
Nutzer
Eigen-tümer
Bauherr
Betreiber
Nutzer
Ressortvorsteher
Portfoliomanager
Abteilungsleiter
Ressortvorsteher / SA
Projektleiter
Abteilungsleiter
Ressortvorsteher
Hauswart
Facilitymanager
Ressortvorsteher
Nutzervertreter
Abteilungsleiter
SIA - Phase 4
Ausschreibung, Offertvergleich, Vergabe
Steuerungsausschuss (SA)
Projekt führen:
Baukommission
Sitzungsleitung Bauher
Ausschreibungsplanung:
Ausschreibungs- und Detailpläne mit Nutzer und Betreiber koordinieren
Impulse zu Ausschreibungs- und Detailplänen im Rahmen der Projektteamsitzungen
Projektänderung?
nein
ja
Projektänderungswesen
Projektänderung im Rahmen des KV?
nein
ja
Vorinformation an GPK
Finanzierbarkeit gegeben?
nein
ja
Nachtragskredit:
Freigabe durch zuständige Instanz
Antrag Zusatzkredit zu Baukredit
Impulse zur Submittentenliste
Submission / Vergabeantrag:
Durchführen der Submission gemäss submissionsrechtlichen Vorgaben
Impulse zur Submittentenliste
Vergabeantrag im Rahmen des KV?
nein
ja
Vorinformation an GPK
Finanzierbarkeit gegeben?
nein
ja
Nachtragskredit:
Freigabe durch zuständige Instanz
Antrag Zusatzkredit zu Baukredit
Vergabe:
Zuschlagserteilung
Werkvertrag durch GR / SA / RV
SIA - Phase 5
Ausführungsprojekt / Ausführung / Inbetriebnahme, Abschluss
Steuerungsausschuss (SA)
Projekt führen:
Baukommission
Sitzungsleitung Bauher
Ausführungsprojekt:
Werk- und Detailpläne mit Nutzer und Betreiber koordinieren
Impulse zu Werk- und Detailplänen im Rahmen der Projektteamsitzungen
Projektänderung?
nein
ja
Projektänderungswesen
Projektänderung im Rahmen des KV?
nein
ja
Vorinformation an GPK
Finanzierbarkeit gegeben?
nein
ja
Nachtragskredit:
Freigabe durch zuständige Instanz
Antrag Zusatzkredit zu Baukredit
Vergabe:
Zuschlagserteilung
Nachtrag zum Werkvertrag
durch GR / BK / RV
Realisierung
Abnahme / Mängelbehebung / Dokumentation
Inbetriebnahme Technik
Gebäude in Stratus aufnehmen oder nachführen
Übergabe Bauwerk an Eigentümer
Entgegennahme fertiges, mängelfreies Bauwerk
Zielvorgaben formulieren für Nutzung, Bewirtschaftung, Unterhalt (IH / IS)
Bauwerk fertiggestellt und an Nutzer übergeben
Übergabe Bauwerk
an Betreiber / Nutzer
Übernahme Bauwerk zum Betrieb
Übernahme Bauwerk zur Nutzung
Bauabrechnung erstellen
Genehmigung Baukredit-abrechnung:
durch zuständige Instanz
Antrag Baukreditabrechnung
Auftrag zur Mängelbehebung erteilen
Mängel rügen (2-Jahresgarantie)
Mängel rügen (2-Jahresgarantie)
Mängelbehebung


Phase
Input/Output
Bemerkungen
Prozesse / Rollen
Rollen / AKV
Eigentümer
Bauherr
Betreiber
Nutzer
Eigen-tümer
Bauherr
Betreiber
Nutzer
Ressortvorsteher
Portfoliomanager
Abteilungsleiter
Ressortvorsteher / SA
Projektleiter
Abteilungsleiter
Ressortvorsteher
Hauswart
Facilitymanager
Ressortvorsteher
Nutzervertreter
Abteilungsleiter
SIA - Phase 6 Bewirtschaftung
Datenerhebung / periodische Datenaktualisierung Stratus
QS sicherstellen (min. 1 x p.a.)
Monitoring, Portfoliomanagement: Auswertungen, Bericht
nein
Objekt(e) mit baut. Handlungsbedarf? Z/N <0.75
ja
Objektrating / Grundstrat. (Phase 0)
Massnahme prüfen
ja
Eingriffstiefe? >1% GVB, > 1 Bauteil, > IS, Rohbau?
nein
Priorisierung SIA Phase 1
nein
Sofort ausführen?
ja
Sonderkredit GR / GV
nein
Kredit im Budget?
ja
Beobachtung / Inspektion / Funktionskontrolle periodisch
Bestellung mit Bedarfsnachweis
periodischer Informationsaustausch Betreiber / Nutzer
ja
Bauliche Lösung erforderlich / nötig?
nein
Betriebliche Lösung suchen
Massnahme planen
nein
Instandhaltung?
ja
ja
< 5'000 CHF?
nein
ja
Entscheid AL / RV Betrieb
nein
neue Massnahme finden
Baubegleitung durch Betrieb
Datenaktualisierung in Stratus
Projektierung Ausschreibung Realisierung
Impulse zu Projektierung / Ausschreibung / Realisierung
Baubegleitung durch Bauherrenvertretung
Datenaktualisierung in Stratus

Bau- und Verkehrsdepartement des Kantons Basel-Stadt
Städtebau & Architektur

Formulare & Hilfsmittel sind im Vademecum und auf der Homepage zu finden (vgl. www.hochbauamt.bs.ch > Formulare & Merkblätter).
Unterlagen ohne Formvorschriften sind mit "formfrei" bezeichnet.
KFöB = Kantonale Fachstelle für öffentliche Beschaffungen

Übersicht Submissionsverfahren (Schwellenwerte in CHF exkl. MWST)

		A Staatsvertragsbereich	B Binnenmarktbereich	C	D	E
		Gesamtwert aller Bauarbeiten > CHF 8'700'000 **Offenes/Selektives Verfahren Gatt/WTO** (KFöB führt durch)	Gesamtwert aller Bauarbeiten < CHF 8'700'000 **Offenes/Selektives Verfahren** (KFöB führt durch)	**Einladungsverfahren** (KFöB führt durch)	**Freihändiges Verfahren 2**	**Freihändiges Verfahren 1**
Grundlagen		www.kfoeb.bs.ch>vergabeverfahren>offenes-verfahren www.kfoeb.bs.ch>vergabeverfahren>selektives-verfahren	www.kfoeb.bs.ch>vergabeverfahren>offenes-verfahren www.kfoeb.bs.ch>vergabeverfahren>selektives-verfahren	www.kfoeb.bs.ch>vergabeverfahren>einladungsverfahren	www.kfoeb.bs.ch>vergabeverfahren>freihaendiges-verfahren	www.kfoeb.bs.ch>vergabeverfahren>freihaendiges-verfahren
Gesetz über die öffentl. Beschaffung (914.100) Weisung Submission und Vergabe von Aufträgen durch das BVD (WRM 101), 2_2101 Unterschriftenregelung Hochbauamt, 0_2001-3		. Staatsvertragsbereich - Bagatellklausel beachten . rekursfähig . Verhandlungen bzgl. Preisnachlässen nicht erlaubt . Vergabeantrag durch KFöB	. rekursfähig . Verhandlungen bzgl. Preisnachlässen nicht erlaubt . Vergabeantrag durch KFöB	. rekursfähig . Verhandlungen bzgl. Preisnachlässen nicht erlaubt . Vergabeantrag durch KFöB	. rekursfähig nur gegen Wahl des Verfahrens . Abgebotsrunde dokumentieren . Vergabeantrag durch KFöB	. rekursfähig nur gegen Wahl des Verfahrens . Abgebotsrunde dokumentieren . Auftragsvergabe durch Hochbauamt
Termine / Fristen Terminpläne zu den Verfahren siehe Link Grundlagen		Die mutmassliche Verfahrendauer beträgt: ca. 90 bzw. 130 Kalendertage (ohne / mit Begehung), Ablauf gemäss "Ablauf Verfahren im Staatsvertragsbereich" auf www.kfoeb.bs.ch	Die mutmassliche Verfahrendauer beträgt: ca. 75 bzw. 100 Kalendertage (ohne / mit Begehung), Ablauf gemäss "Ablauf Verfahren im Binnenmarktbereich" auf www.kfoeb.bs.ch	Die mutmassliche Verfahrendauer beträgt: ca. 60 Kalendertage (ohne / mit Begehung), Ablauf gemäss "Ablauf Einladungsverfahren" auf www.kfoeb.bs.ch	Die mutmassliche Verfahrendauer beträgt 40-50Tage, Ablauf gemäss "Ablauf freihändiges Verfahren" auf www.kfoeb.bs.ch	Die mutmassliche Verfahrendauer beträgt 7-14 Tage für: - Offertstellung, ggf. Abgebotsrunde - Zuschlag
Anmeldung der Submissionen		elektronisch	elektronisch	elektronisch	elektronisch	<u>keine</u> elektronische Anmeldung nötig, läuft nicht über KFöB
1	**Bauhauptgewerbe**	**> 500'000**	**> 500'000** (Gesamtwert Bauarbeiten < 8'700'000)	**500'000 - 300'000**	**300'000 - 100'000**	**< 100'000**
Anzahl Offerten		Anzahl abgegebene Offerten		7 schriftliche Offerten Firmenwahl in Absprache mit KFöB	3 schriftliche Offerten (formfrei) Firmenwahl in Absprache mit KFöB	1 Offerte (wenn möglich 3, formfrei) > CHF 50'000 Firmenwahl in Absprache mit KFöB
Benötigte Unterlagen		*Verfahren A -C :* _ Allg. Informationen zum Ausschreibungsverfahren, 2_3003 (Antragsformular für Auftraggebende online ausfüllen, Unterschriften nicht erforderlich) _ Angebotsdeckblatt und Unternehmerangaben (erstellt KFöB) _ GAV-Formular (erstellt KFöB) _ Merkblatt für anbietende Unternehmen / Fragebogen / Selbstdeklaration zur Lohngleichheit von Frauen und Männer _ Werkvertrag (vorausgefüllt), 4_3601 _ ggf. Besondere Bestimmungen Werkvertrag, 4_3701 _ Leistungsverzeichnis (formfrei)		_Titelblatt Preisangebot Freihändiges Verfahren, 4_2101 _Werkvertrag (vorausgefüllt), 4_3601 _ggf. Besondere Bestimmungen Werkvertrag, 4_3701 _Leistungsverzeichnis (formfrei)	_Titelblatt Preisangebot Freihändiges Verfahren, 4_2101 *_mit <u>externer Planung/Bauleitung</u> ab CHF 10'000.- :* _Werkvertrag, 4_3601 (vorausgefüllt) ab CHF 50'000.- _ggf. Besondere Bestimmungen Werkvertrag, 4_3701 _Leistungsverzeichnis (formfrei) oder Ortsbegehung _pkc-Bestellung bis CHF 50'000.-
2	**Baunebengewerbe**	**> 250'000**	**> 250'000** (Gesamtwert Bauarbeiten < 8'700'000)	**250'000 - 150'000**	**150'000 - 50'000**	**< 50'000**
Anzahl Offerten		Anzahl abgegebene Offerten		5 schriftliche Offerten Firmenwahl in Absprache mit KFöB	3 schriftliche Offerten (formfrei) Firmenwahl in Absprache mit KFöB	1 Offerte (wenn möglich 3, formfrei)
Benötigte Unterlagen		*Verfahren A -C:* _ Allg. Informationen zum Ausschreibungsverfahren, 2_3003 (Antragsformular für Auftraggebende online ausfüllen, Unterschriften nicht erforderlich) _ Angebotsdeckblatt und Unternehmerangaben (erstellt KFöB) _ GAV-Formular (erstellt KFöB) _ Merkblatt für anbietende Unternehmen / Fragebogen / Selbstdeklaration zur Lohngleichheit von Frauen und Männer _ Werkvertrag (vorausgefüllt), 4_3601 _ ggf. Besondere Bestimmungen Werkvertrag, 4_3701 _ ggf. Alternative Produktvorschläge, 4_1503 _ ggf. Preiszusammenstellung HLK, 4_1505 _ Leistungsverzeichnis (formfrei)		_ Titelblatt Preisangebot Freihändiges Verfahren, 4_2101 _ Werkvertrag (vorausgefüllt), 4_3601 _ ggf. Besondere Bestimmungen Werkvertrag, 4_3701 _ ggf. Preiszusammenstellung HLK, 4_1505 _ Leistungsverzeichnis (formfrei)	_ Titelblatt Preisangebot Freihändiges Verfahren, 4_2101 _ mit <u>*externer Planung/Bauleitung*</u> ab CHF 10'000.-: ggf. Werkvertrag (vorausgefüllt), 4_3601 ggf. Besondere Bestimmungen Werkvertrag, 4_3701 _ ggf. Preiszusammenstellung HLK, 4_1505 _ Leistungsverzeichnis (formfrei) oder Ortsbegehung _ pkc-Bestellung bis CHF 50'000.-
3	**Dienstleistung**	**> 350'000**	**350'000 - 250'000**	**250'000 - 150'000**	**150'000 - 50'000**	**< 50'000**
Anzahl Offerten		Anzahl abgegebene Offerten		5 schriftliche Offerten Firmenwahl in Absprache mit GL & KFöB	3 schriftliche Offerten (formfrei) Firmenwahl in Absprache mit GL & KFöB	1 Offerte (wenn möglich 3, formfrei) Firmenwahl in Absprache mit GL-Mitglied
Benötigte Unterlagen		*Verfahren A -C:* _ Allg. Informationen zum Ausschreibungsverfahren, 2_3003 (Antragsformular für Auftraggebende online ausfüllen, Unterschriften nicht erforderlich) _ Angebotsdeckblatt und Unternehmerangaben (erstellt KFöB) _ GAV-Formular (erstellt KFöB) _ Merkblatt für anbietende Unternehmen / Fragebogen / Selbstdeklaration zur Lohngleichheit von Frauen und Männer _ Planerfragebogen, 2_3505 _ KBOB-Planervertrag (vorausgefüllt inkl. Beilagen), 2_3407 _ Planerausschreibung, 2_3501		_ KBOB-Planervertrag, 2_3407 (vorausgefüllt inkl. Beilagen)	_ ggf. KBOB-Planervertrag, 2_3407 (vorausgefüllt inkl. Beilagen) _ pkc-Bestellung bis CHF 50'000.-
4	**Lieferung**	**> 350'000**	**350'000 - 250'000**	**250'000 - 100'000**	**100'000 - 50'000**	**< 50'000**
Anzahl Offerten		Anzahl abgegebene Offerten		5 schriftliche Offerten Firmenwahl in Absprache mit KFöB	3 schriftliche Offerten (formfrei) Firmenwahl in Absprache mit KFöB	1 Offerte (wenn möglich 3, formfrei)
Benötigte Unterlagen		*Verfahren A -C:* _ Allg. Informationen zum Ausschreibungsverfahren, 2_3003 (Antragsformular für Auftraggebende online ausfüllen, Unterschriften nicht erforderlich) _ Angebotsdeckblatt und Unternehmerangaben (erstellt KFöB) _ GAV-Formular (erstellt KFöB) _ Merkblatt für anbietende Unternehmen / Fragebogen / Selbstdeklaration zur Lohngleichheit von Frauen und Männer _ Werkvertrag (vorausgefüllt), 4_3601 _ ggf. Besondere Bestimmungen Werkvertrag, 4_3701 _ ggf. Alternative Produktvorschläge, 4_1503 _ Leistungsverzeichnis (formfrei)		_ Titelblatt Preisangebot Freihändiges Verfahren, 4_2101 _ Werkvertrag (vorausgefüllt), 4_3601 _ ggf. Besondere Bestimmungen Werkvertrag, 4_3701 _ Leistungsverzeichnis (formfrei)	_ Titelblatt Preisangebot Freihändiges Verfahren, 4_2101 _ *mit <u>externer Planung/Bauleitung</u> ab CHF 10'000.-:* ggf. Werkvertrag (vorausgefüllt), 4_3601 ggf. Besondere Bestimmungen Werkvertrag, 4_3701 _ Leistungsverzeichnis (formfrei) _ pkc-Bestellung bis CHF 50'000.-