

Antrag des Gemeinderates an den Einwohnerrat

Pratteln, 10.02.2026/ ml

3520 Nachtragskredit CHF 1'107'700 infolge Teuerung für das Projekt Sanierung und Aufstockung Schulhaus Längi

1. Ausgangslage

1.1 Einführung

Mit der Volksabstimmung vom 24. September 2017 wurde der Baukredit über CHF 10'516'000 für die Sanierung und Aufstockung Schulhaus Längi bewilligt.

Die Arbeiten wurden im Jahre 2021 gestartet und im Jahr 2023 abgeschlossen. Zusätzlich wird auch der Kredit über die Planungsarbeiten und die Erarbeitung der Generalplaner (GP-Phase) über CHF 300'000 abgerechnet, welcher mittels Investitionsplanung im Jahre 2015 genehmigt wurde.

Im Gegensatz zum Kanton Basel-Landschaft, welcher Änderungen der Mehrwertsteuer und Teuerungsvereinigung bei Kreditvorlagen nicht als eigentliche Mehrkosten gegenüber den beantragten Kreditsummen betrachtet, ist für die Gemeinde Pratteln lediglich der Beschlussantrag, respektive die endgültige Beschlussfassung für die Gesamtsumme massgeblich.

Nach Abklärungen des Rechtsdienstes der Gemeinde Pratteln ist aufgrund der Beschlussfassung der Vorlage, eine Teuerung und die Mehrwertsteueränderung nicht ohne Nachtragskredit möglich. Diese Interpretation war der Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt im Vorfeld so nicht bewusst. Wie in der Ausgangslage beschrieben, handelt der Kanton Basel-Landschaft in dieser Thematik nach der Finanzhaushaltsverordnung des Kantons, welche folgenden Beschrieb enthält:

§ 37

Teuerungsbedingte Mehrausgaben (§ 39 Abs. 3 FHG)

1

Für den Zeitraum zwischen der Berechnung der bewilligungspflichtigen Ausgabensumme und dem Eingehen der finanziellen Verpflichtung wird die Teuerung auf der Basis des Landesindexes der Konsumentenpreise, bei Bauvorhaben auf der Basis des Schweizerischen Baupreisindex oder auf der Basis anderer relevanter Indices berechnet.

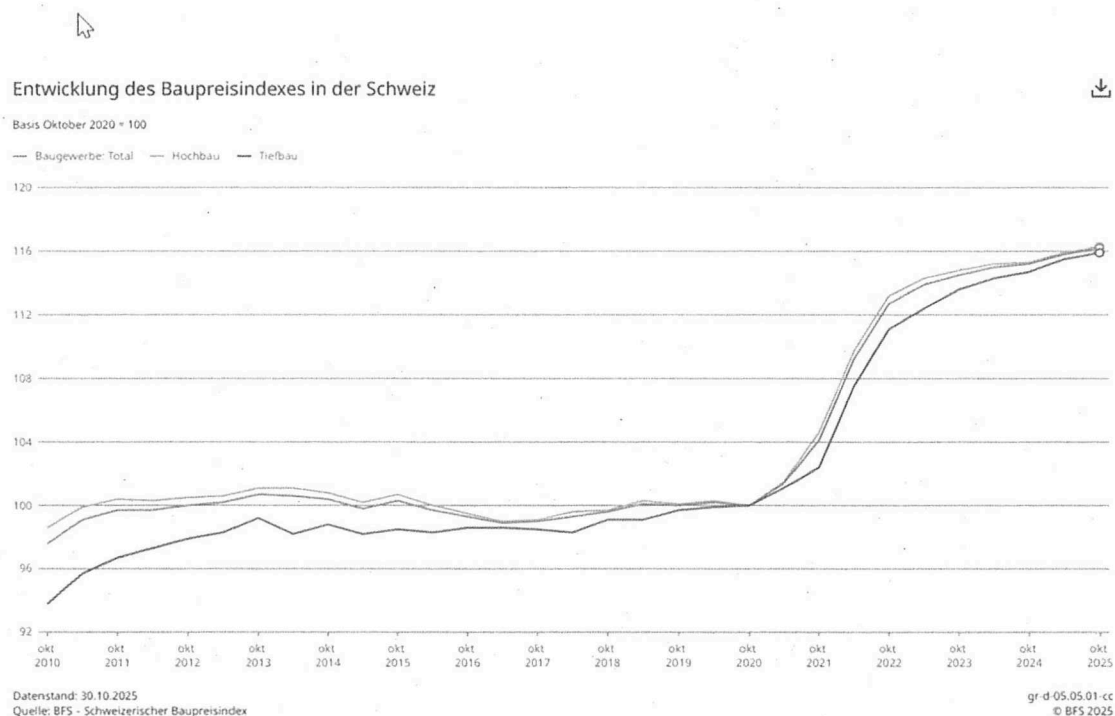
2

Für den Zeitraum zwischen dem Eingehen der finanziellen Verpflichtung und der Abrechnung sind jene teuerungsbedingten Mehrausgaben massgebend, zu deren Übernahme sich der Kanton vertraglich verpflichtet hat.

3

Mehrausgaben aufgrund von Mehrwertsteuersatzänderungen sowie von Wechselkursänderungen sind den teuerungsbedingten Mehrausgaben gleichgestellt und bedürfen keiner Erhöhung der Ausgabenbewilligung. *

Der Kanton Basel-Landschaft trägt mit diesem Passus den Umgang einer unbeeinflussbaren Kostenentwicklung über die teilweise lange Umsetzungsdauer von Projekten der öffentlichen Hand Rechnung.



1.2 Ziel der Vorlage

Die Vorlage «3520 Nachtragskredit über CHF 1'107'700 infolge Teuerung für die Sanierung und Aufstockung Schulhaus Längi» soll die Kreditabrechnung ermöglichen und dem Einwohnerrat soll der künftige Umgang mit Teuerungen und weiteren nicht beeinflussbaren Kostenfaktoren aufgezeigt werden.

2. Erwägungen

2.1 Allgemeine Erwägungen

Die Teuerung zwischen dem ausgearbeiteten Projekt (2016) und der Ausführungsphase (2021-23) war massiv über den langjährigen Werten (+13.9%). Das Projektteam und die Begleitkommission gingen von der automatischen Berücksichtigung der Teuerung auf die Abrechnungskosten (analog Kanton Basellandschaft) aus. Ebenso hat die Bau- und Planungskommission in Ihrem Bericht zur Vorlage auf diesen Umstand hingewiesen:

Die BPK erachtet es als sinnvoll die Kostenungenauigkeit in der Projektierungsphase (gemäss SIA plus/minus 10%) im Baukredit aufzurechnen. Grundsätzlich hat der Baukredit den Charakter eines Kostendaches. Anzumerken ist, dass der Betrag indexiert ist (Zürcher Baukostenindex, Stand Juni/Juli 2016).

Auszug Bericht BPK zur Vorlage 3032

Die Teuerung sich zwischen den Jahren 2016 und dem Ausführungszeitraum wie folgt verändert:

<i>Baukostenindex Okt 2016 (Basis):</i>	101.7
<i>Baukostenindex April 2022 (Ausführungsphase)</i>	115.6
<i>Delta:</i>	13.9

Abrechnung Baukredit:

Baukredit (ERB Nr. 3036 vom 24.09.2017)	CHF 10'516'000.00
Planungskredit (mit Investitionsplanung genehmigt):	<u>CHF 300'000.00</u>
genehmigter Baukredit und Planungskredit (ohne Index)	CHF 10'816'000.00

Indexierte Baukosten 13.9 Punkte: CHF 11'975'639.00

Planungskredit (nicht indexiert): CHF 300'000.00

Gesamtkosten Indexiert inkl. Planungskredit: **CHF 12'275'639.00**

Total Baukosten gemäss Bauabrechnung: CHF **11'923'655.73**

Kreditüberschreitung gegenüber genehmigtem Kredit: CHF 1'107'655.73
(+10.24%)

Die Kreditabrechnung bei einem Bauprojekt des Kantons Basel-Landschaft würde gemäss der in der Einführung beschriebenen Ausgangslage mit eine Kreditunterschreitung erfolgen:

Kreditunterschreitung gegenüber indexiertem Kredit: CHF 351'983.27
(-3.2%)

Erfüllungsgrad der ausgeführten Arbeiten: **109%**

Abrechnungszusammenstellung nach Baukostenplan (BKP):

<i>BKP</i>			
1	Vorbereitungsarbeiten / Abbrüche	CHF	428'913.38
2	Gebäude	CHF	10'965'770.65
4	Umgebungsarbeiten	CHF	123'411.00
5	Baunebenkosten / Gebühren / MwSt.	CHF	141'045.40
9	Ausstattungen (Mobiliar Schule, Turnhalle)	CHF	264'515.30
<hr/>			
Total	Bauabrechnung per 6. Februar 2026	CHF	11'923'655.73
<hr/>			
	Gesamtsumme inkl. Kosten Vorprojekt / GP	CHF	11'923'655.73

Begründung für den höheren Erfüllungsgrad der Arbeiten:

Beim vorliegenden Projekt Sanierung und Aufstockung Schulhaus Längi wurde die Thematik «Teuerung» kurz nach dem Baustart von den beauftragten Unternehmungen angemeldet. Als Massnahme wurden bei den Unternehmern Teuerungsnachweise (z.B. Holzbau mit offenen Nachweisen der Einkaufskonditionen) einverlangt.

Neben den Teuerungsargumentationen wurden auch (zum Teil baulich bedingte) Mehrleistungen erbracht. Entgegen dem ursprünglichen Bauvorhaben wurde ein Schulraumprovisorium erstellt. Die angedachte Aufstockung und Sanierung im laufenden Betrieb wären sicherheits- und termintechnisch nicht umsetzbar gewesen. Das Provisorium am Standort Längi wurde nach der erfolgten Sanierung für den Kanton Basel-Landschaft als temporäre Unterkunft für schutzbedürftige Flüchtlinge infolge des Ukrainekrieges vermietet. Die Erträge, welche dies Miete erbrachte, wurden nicht in die Investitionen verbucht, sondern in die laufende Rechnung. Dies verfälscht die von der Abteilung Bau, Verkehr und Umwelt (BVU) angedachte Teilkompensation der Mehrkosten.

Weiter war die ursprüngliche Planung der Fassadensanierung mit einer Demontage der äussersten Betonfassade, einer Zusatzdämmung und einer neuen Verkleidung angedacht. Während Vorbereitung der Bauphase wurde festgestellt, dass sich die äusseren Betonfassaden nicht ohne tiefe und teure Eingriffe demontieren lassen. Die Kostennutzenabwägung ergab, dass die bestehende Betonfassade komplett demontiert werden und mittels neuem Holzelementkonstruktionen ersetzt werden soll. Dabei mussten die über 40-jährigen Bodenbeläge in den bestehenden Klassenzimmern durch neue Linoleumbeläge ersetzt werden. Diese Massnahmen mit einem Gesamtwert von rund CHF 600'000 (+5.7%) waren mit den besseren Dämmwerten der Fassade und den neuen Gebäudeteilen günstiger als die Fortführung der ursprünglich vorgesehenen Massnahme.

Zuletzt wurde durch den Auszug des externen Mieters der ehemaligen Hauswarts-Wohnung noch der Bedarf der Musikzimmer ermöglicht (ca. CHF 300'000 / +3.2%). Dieser Unterricht fand davor im kleinen Provisorium auf der Turnhalle statt. Dieses Provisorium konnte dadurch für die temporäre Nutzung der provisorischen Gemeindeverwaltung eingesetzt werden und die bestehende Pausenplatzfläche auf dem Turnhallendach beim Schulhaus Längi saniert und abgedichtet werden.

Durch die Annahme der Begleitkommission und externen und internen Projekt- und Bauleitungen, dass die Baukosten indexiert werden können, wurde die Massnahmen als innerhalb der Baukosten beurteilt. Der Erfüllungsgrad erhöhte sich durch die beschriebenen Massnahmen auf 109%.

2.2 Künftiger Umgang mit nicht beeinflussbaren Kostenfaktoren bei mehrjährigen Sondervorlagen

Die Thematik wurde im Zusammenhang mit dem Neubau Gemeindezentrum und Bibliothek in den Kommissionen des Einwohnerrats (Bau- und Planungskommission (BPK) und der Rechnungsprüfungskommission (RPK)) kommuniziert und der Nachtrag beim Projekt Neubau Gemeindezentrum und Bibliothek angekündigt.

Aus der rechtlichen Beurteilung wird der verwaltungsintern angestossene Prozess für den künftigen Umgang mit den Kreditanträgen über längeren Zeitraum angepasst und besteht künftig aus einer vorformulierten Beschlussfassung mit den jeweiligen Beschlusspunkten:

Für die XXXXX wird ein Baukredit in der Höhe von CHF XXXXX (inkl. MWST von zurzeit XXXXX %) mit einer Kostengenauigkeit von +/- XXXXX % bewilligt.

2. Der Beschluss gemäss Ziffer 1 unterliegt gemäss § 120 Abs. 2 Gemeindegesetz (GG; SGS 180) i. V. m. § 10 lit. g Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum.

3. Zusätzlich zum Verpflichtungskredit gemäss Ziffer 1 werden die nachgewiesenen Lohn- und Materialpreisänderungen gegenüber der Preisbasis (Baupreisindex Nordwestschweiz, Hochbau, Oktober 2021) bewilligt.

Diese Beschlussfassung wurde erstmals bei der Sondervorlage «3500 Sondervorlage über CHF 3.6 Mio für die Umsetzung der 1. Etappe Schulhaus Münchacker/Zentrale» verwendet.

3. Beschluss


Dem Nachtragskredit über CHF 1'107'700 infolge Teuerung für die Sanierung und Aufstockung Schulhaus Längi» wird zugestimmt.

Gemeindepräsident



Stephan Burgunder

Gemeindevorwalter



Beat Thommen