

## Auszug aus dem Protokoll

Sitzungsdatum	Traktandum	Beschlusnummer	Geschäftsnummer	Ordnungsnummer
22.09.2021	6	37	1666	09.04.02.02

### **Sekundarstufe I, Teilsanierung Aula und Raumerweiterung, Abrechnung Verpflichtungskredit**

#### **Ausgangslage**

Am 6. Juni 2016 hat der Gemeinderat einen Projektierungskredit für die Erarbeitung eines Vorprojekts mit einer Grobkostenschätzung für die Sanierung der Gebäudehülle der Aula der Sekundarschule inkl. Erweiterung der Küche im Betrag von Fr. 26'000.00 bewilligt.

Am 31. Januar 2018 hat der Grosse Gemeinderat einen Verpflichtungskredit für die Teilsanierung der Aula Sekundarstufe I und Raumerweiterung im Betrag von Fr. 1,38 Mio. bewilligt.

Zwischen Anfang Mai und Ende Juni 2018 wurde die Schadstoffsanierung ausgeführt. Hingegen konnten die Bauarbeiten zur Erweiterung der Aula nicht wie geplant während den Sommerferien begonnen werden. In der Ausführungsplanung zeigten sich unterschiedliche Sichtweisen zwischen dem beauftragten Architekturbüro und der Gemeinde als Bauherrin über wesentliche Punkte des Projekts. Das Ausführungsprojekt entsprach bezüglich Standard und Kosten nicht den Vorstellungen der Gemeinde. Der Kostenvoranschlag des Architekten zeigte Gesamtkosten von rund Fr. 2'100'000.00 auf. Die Zusammenarbeit mit dem Architekturbüro wurde vorzeitig beendet. In Folge mussten die Inhalte überarbeitet und ein neuer Zeitplan erstellt werden. Die Planungs- und Baubegleitungsarbeiten wurden grösstenteils von der Bauverwaltung übernommen.

Die Teilsanierung und der Ausbau der Aula erfolgten danach schrittweise. Ende November 2018 konnten die Arbeiten im „Aula-Raum“ abgeschlossen werden. In einem nächsten Schritt wurden die Umbauarbeiten im Erd- und Untergeschoss ausgeführt. Ab Mitte Februar 2019 war die Küche wieder benutzbar. Die Arbeiten für den neuen Anbau starteten im Januar 2019 und wurden grösstenteils bis Mitte 2019 abgeschlossen.

Die Kostenkontrolle zeigte im Frühsommer 2019 eine Kreditüberschreitung an, für die der Gemeinderat am 8. Juli 2019 einen Nachkredit im Betrag von Fr. 91'000.00 bewilligte. Dies auf Grund von Mehraufwendungen im Umbaubereich und Mehrkosten im Zusammenhang mit den Wiederherstellungsarbeiten nach der Schadstoffsanierung. Zudem bestand noch Bedarf an zusätzlichen Massnahmen zu Gunsten einer zweckmässigen Nutzung.

Die Sanierung des Parkplatzes wurde in den Herbstferien 2019 aufgeführt. Die mit dem Nachkredit bewilligten zusätzlichen Massnahmen und die Fertigstellungsarbeiten wurden in der zweiten Hälfte 2020 abgeschlossen.

#### **Rechtsgrundlagen**

- Gemeindeverordnung vom 16. Dezember 1998 (BSG 170.111) Art. 109
- Gemeindeverfassung vom 30. November 2003 (SSGZ 101.1); Art. 54 Abs. 2 lit. b

**Detailerläuterung zur Abrechnung**Kreditgenehmigung

GR	Verpflichtungskredit vom 6. Juni 2016	Fr.	26'000.00
GGR	Verpflichtungskredit vom 31. Januar 2018	Fr.	1'380'000.00
GR	Nachkredit vom 8. Juli 2019	Fr.	91'000.00
<b>Total</b>		Fr.	<b>1'497'000.00</b>

<b>Arbeitsgattung</b>	<b>Kredit bzw. KV</b>	<b>Vergabe</b>	<b>Abrechnung</b>	<b>Differenz Abrechnung / Kredit</b>
Beträge in Fr.	inkl. MWST	inkl. MWST	inkl. MWST	inkl. MWST
VP Vorprojekt	26'000.00	23'565.60	23'531.05	-2'468.95
TP1: Schadstoffsanierung	185'000.00	115'196.25	114'715.70	-70'284.30
TP2: Sanierung und Raumerweiterung (inkl. Nachkredit)	1'191'000.00	1'200'958.20	1'270'403.80	79'403.80
TP3: Pausenplatz	95'000.00	86'049.75	85'625.85	-9'374.15
<b>Total inkl. MWST</b>	<b>1'497'000.00</b>	<b>1'425'769.80</b>	<b>1'494'276.40</b>	<b>-2'723.60</b>
<b>Total gemäss Konto</b>			<b>1'494'276.40</b>	

Die ursprüngliche Aufteilung der Arbeitsgattungen und des Kostenvoranschlages (KV) wurden im Laufe der Detailplanung und Ausführung angepasst, damit eine wirtschaftliche Kostenkontrolle geführt werden konnte. Die Kostenkontrolle wurde in vier Projektschritte (Vorprojekt und Teilprojekte 1 – 3) unterteilt und nach den Nummern des Baukostenplans (BKP) erfasst. In der nachfolgenden Auflistung werden die Projekte einzeln und die Abweichungen dazu aufgelistet. Zum besseren Verständnis werden einzelne BKP's eingehender umschrieben.

**Begründung der Minder-/Mehrkosten gegenüber KV**VP Vorprojekt*Minderkosten Fr. 2'468.95*

Die Nebenkosten für den Architekten und die Spezialisten fielen bedeutend tiefer aus als im Kredit angenommen.

TP1 Schadstoffsanierung*Minderkosten Fr. 70'284.30*

Durch die Submission im Bereich Sanierungsarbeiten (BKP 112) konnte ein besserer Preis, bei gleichbleibender Qualität, erzielt werden.

TP2 Sanierung und Raumerweiterung*Mehrkosten Fr. 170'403.80*

- Der Aufwand für den Baugrubenaushub (BKP 201) fiel höher aus. Mehrkosten Fr. 5'324.15.
- Beim Baumeister (BKP 211) fiel das effektive Ausmass höher aus, als zum Zeitpunkt der Vergabe angenommen. Mehrkosten Fr. 17'852.10.
- Die Arbeiten für Fenster und Aussentüren (BKP 221) konnten zu einem besseren Preis, bei gleichbleibender Qualität, vergeben werden. Minderkosten Fr. 4'678.05.
- Die Bedachungsarbeiten (BKP 224) mussten höher vergeben werden als im KV vorgesehen. Mehrkosten Fr. 34'325.10.
- Aufgrund der Schadstoffsanierung musste ein grösserer Teil der Elektroanlagen (BKP 23) ersetzt werden. Mehrkosten Fr. 11'945.85.
- Ebenfalls im Bereich der Schwachstromanlagen (BKP 236), wie zum Beispiel Verkabelung der Lautsprecher, der Bühnenbeleuchtung und der Beamer, mussten aufgrund der Schadstoffsanierung Ersatzbeschaffungen getätigt werden. Diese waren im KV nicht in diesem Ausmass, respektive im BKP 23, vorgesehen. Mehrkosten Fr. 32'530.40.
- Die Arbeiten für die Anpassung der Heizung (BKP 24) konnten zu einem besseren Preis, bei gleichbleibender Qualität, vergeben werden. Minderkosten Fr. 7'896.75.

- Die Arbeiten für die Anpassung der Sanitäranlagen (BKP 25) konnten zu einem besseren Preis, bei gleichbleibender Qualität, vergeben werden. Minderkosten Fr. 36'590.10.
- Die Abweichung bei der Kücheneinrichtung (BKP 258) ist auf die Beschaffung der Gläserpülmaschine zurückzuführen. Mehrkosten Fr. 5'187.45.
- Trotz Ausschreibung der Arbeiten für den Aufzug (BKP 261), fiel der Betrag höher aus als im KV vorgesehen. Mehrkosten Fr. 4'019.70.
- Aufgrund der zum Teil massiven Eingriffe in die Bausubstanz im Zusammenhang mit der Schadstoffsanierung mussten grössere Teile durch den Gipser (BKP 271) wiederhergestellt werden. Mehrkosten Fr. 4'325.95.
- Die Metallbauarbeiten (BKP 272) fielen bedeutend höher aus als im KV angenommen. Dazu beigetragen haben insbesondere auch diverse Anpassungen an die heute geltenden Vorschriften in Bezug auf Absturzsicherung und Brandschutz. Mehrkosten Fr. 17'935.30.
- Durch die Schadstoffsanierung mussten grosse Teile der Schiebefronten, Trennwände und des Vorhangsystems ersetzt werden. Die Schreinerarbeiten (BKP 273) fielen deshalb und aufgrund der Anpassung an die Brandschutzvorschriften höher aus als im KV angenommen. Mehrkosten Fr. 17'499.80.
- Die Anpassung der Türen an das bestehende Schliesssystem und die zusätzlichen elektrischen Anpassungen im Bereich Fluchttüre führten bei den Schliessanlagen (BKP 275) zu einer Überschreitung des KV's. Mehrkosten Fr. 3'645.25.
- Die brandschutzkonforme Abtrennung zwischen der Küche und der Aula wurde mittels eines Brandschutzvorhangs (BKP 276) gelöst. Diese Arbeiten waren nicht im KV erfasst worden. Mehrkosten Fr. 16'764.30.
- Aufgrund der Schadstoffsanierung und Unebenheiten zwischen den verschiedenen Böden mussten für die Bodenbeläge (BKP 281) teilweise aufwändig Ausgleichsarbeiten geleistet werden. Bei den Wandbelägen (BKP 282) fiel die Abweichung bei den zu belegenden Flächen in der Abrechnung ins Gewicht. Mehrkosten Fr. 8'122.80.
- Die Deckenverkleidung (BKP 283) wurde innerhalb des KV's vergeben. Durch Anpassungen an die Beleuchtung und den zusätzlich zu verkleidenden Flächen fiel die Abrechnung höher aus. Mehrkosten Fr. 6'300.10.
- Aufgrund der zum Teil massiven Eingriffe im Zusammenhang mit der Schadstoffsanierung mussten grössere Teile durch den Maler (BKP 285) wiederhergestellt werden. Mehrkosten Fr. 14'767.80.
- Aufgrund der Vertragsauflösung zwischen dem Architekten und der Gemeinde fielen die Kosten für die Phase 41-52 (Ausschreibung, Ausführung) nicht an. Minderkosten Fr. 48'802.35.
- Im Zusammenhang mit der Vertragsauflösung zwischen dem Architekten und der Gemeinde, wurde der Bauingenieur (BKP 292) für die Bauleitung (Phase 51-52 Ausführung) im Bereich Baumeister engagiert. Mehrkosten Fr. 23'025.55.
- Nach dem Abschluss der Phasen 31-41 (Vorprojekt, Bauprojekt, Baubewilligung und Ausschreibung) wurden die Verträge mit dem Fachplaner (BKP 293 + 294) für die Phase 51-52 (Ausführung) nicht erweitert. Die Begleitung erfolgte durch die Bauverwaltung. Minderkosten Fr. 11'770.25.
- Dem Fachplaner für Gastroküchen wurde der Auftrag für die Phase 51-52 (Ausführung) erteilt. Damit wurde der KV Betrag überschritten. Mehrkosten Fr. 3'416.65.
- Die Nebenkosten (BKP 5) fielen bedeutend tiefer aus als im KV angenommen. Dies resultiert einerseits aus der Auflösung des Vertrags mit dem Architekten und dem Verzicht auf die Fachplaner. Andererseits auf die tieferen Gebühren (Baubewilligung, Anschlussgebühren, etc.). Minderkosten Fr. 19'603.80.

#### TP3 Pausenplatz

*Minderkosten Fr. 9'374.15*

Durch die Submission konnte ein besserer Preis, bei gleichbleibender Qualität, erzielt werden. Die Abrechnung für die Beleuchtung des Platzes fiel tiefer aus als das Angebot.

#### **Subventionen oder Beiträge Dritter**

Keine.

## Fazit Bauverwaltung

Der Erfolg von Bauprojekten kann nach den drei Dimensionen Kosten, Termine und Qualität beurteilt werden. Beim Projekt «Sanierung Aula» traten vorwiegend Probleme auf der Terminachse auf, welche auf die prognostizierten massiven Mehrkosten im Kostenvoranschlag zurück zu führen sind.

Um die geplante Bauzeit einhalten zu können, wurde bewusst mit der Schadstoffsanierung begonnen, bevor der gesamte Kostenvoranschlag vorlag. Die prognostizierte Kreditüberschreitung von rund Fr. 600'000.00 zwang die Bauverwaltung zu einem Baustopp und eine längere Überarbeitungszeit (Neustart Ausführungsplanung) war notwendig. Dieses Vorgehen führte zu einer längeren Schliessung der Aula und zu grossen Beeinträchtigungen für die Nutzenden.

Der Terminverzug und die Auflösung des Vertragsverhältnisses mit dem Architekten führten hingegen zu keinen nennenswerten Mehrkosten. Der Nachkredit von rund Fr. 100'000.00 wäre zur Erfüllung des Raumprogramms und zu Gunsten einer zweckdienlichen Nutzung unabhängig der Vertragsauflösung mit dem Architekten notwendig geworden. Möglicherweise hätte der Fehlbetrag früher erkannt und noch vor Inangriffnahme der Bauarbeiten ein Nachkredit beantragt werden können.

Lehren aus dem Geschehen werden gezogen und fliessen in kommende Projekte ein.

## Stellungnahme Finanzkommission

Die Finanzkommission hat die vorliegende Abrechnung geprüft und der Verpflichtungskreditabrechnung mit einer Kreditunterschreitung von 0,18 % zugestimmt.

## Medienmitteilung

- Ja: Erscheinungsdatum:
- Nein: Begründung: Die Abrechnung steht nicht im Interesse der Öffentlichkeit.

## Antrag Gemeinderat

Die Abrechnung mit Kosten von Fr. 1'494'276.40 und einer Unterschreitung von Fr. 2'723.60 wird zur Kenntnis genommen (Konto 2170.5040.02).

## Beratung

**GGR-Präsidentin Annette Tichy-Gränicher (GFL):** Das Eintreten ist vorgegeben.

**GPK-Sprecher Markus Bacher (FDP):** Die GPK hat folgende Fragen und Bemerkungen:

- Was für Lehren wurden aus dem Geschehenen (Vertragsauflösung mit dem Architekten) gezogen?
- Ist vorgesehen, dass aufgrund dieser Ereignisse künftig Baukostenkontrollen vermehrt via Bauverwaltung vollzogen werden?
- Die GPK begrüsst die hohe Transparenz in diesem Geschäft. Infolge des hohen Detailgrads hat die GPK keine weiteren Fragen oder Bemerkungen.

**Vizegemeindepräsidentin Mirjam Veglio (SP):** Es ist nicht ungewöhnlich, dass es bei Sanierungen von Gebäuden zu Überraschungen kommen kann. In dem Fall der Sanierung der Aula ist es aber eine Überraschung der etwas speziellen Art.

Die Sanierung hat mit der Schadstoffsanierung planmässig, sowohl inhaltlich als auch zeitlich, begonnen. Während der Ausführungsplanung sind jedoch ernsthafte Differenzen zwischen dem Architekturbüro und der Gemeinde aufgekommen, bei der keine Einigung gefunden werden konnte. Deshalb ist die Zusammenarbeit vorzeitig beendet worden.

Die Gemeinde hat sich in der Folge für ein pragmatisches, wenn auch nicht ganz einfaches Vorgehen für die Bauverwaltung ausgesprochen. Die Planungs- und Baubegleitungsarbeiten sind zum grössten

Teil von der Bauverwaltung übernommen worden, was ja nicht üblich ist für ein Projekt in diesem Ausmass. Man hat dann entschieden, die Teilsanierung in Etappen durchzuführen, eben auch aufgrund der beschränkten personellen Ressourcen. Zuerst sind die Arbeiten hier in der Aula abgeschlossen worden, so dass erste Anlässe wieder stattfinden konnten. Erst in einem zweiten Schritt hat man weitere Arbeiten im Erd- und Untergeschoss ausgeführt.

Aufgrund der Wiederherstellungsarbeiten der Schadstoffsanierung – welche viel grösser ausgefallen sind als geplant – und in Rücksprache mit den Nutzenden hat es noch gewisse Anpassungen, vor allem im Bereich der Küche, gebraucht. Für eine bessere Zweckmässigkeit hat der Gemeinderat dann noch einen Nachkredit gesprochen, ihr konntet das lesen im Bericht und Antrag.

Heute wird die Aula wieder rege genutzt, wenn man das so sagen darf. Ich glaube, langsam gibt es auch wieder Veranstaltungen, die durchgeführt werden dürfen. Im Nachgang kann man die Sanierung als gelungen bezeichnen, trotz einem schwierigen Ablauf.

Zu den Fragen der GPK: Künftig muss man sicher bei der Auswahl der Planungsbüros noch mehr Gewicht beimessen, also, man muss genau schauen, mit wem man eine Zusammenarbeit eingeht, auch wenn man nicht immer alles sehen kann. Und ganz sicher auch, dass mit den Bauarbeiten nicht begonnen wird, bevor der komplette Kostenvoranschlag vorliegt. Das hat man seinerzeit gemacht wegen der Schadstoffsanierung und vor allem wegen dem ambitiösen Zeitplan.

Zur zweiten Frage der GPK: Die Probleme sind ja nicht bei der Baukostenkontrolle gewesen, sondern im Vorfeld beim Kostenvoranschlag des Architekten. Schon heute führt ja die Bauverwaltung eine rollende Kontrolle, damit man die Ausgaben im Griff hat und schlussendlich der Kredit nicht überschritten wird. Falls jedoch die Frage dahingehend wäre ob die Bauverwaltung künftig weitere Aufgaben, die sie heute nicht wahrnimmt, übernehmen sollte, dann ist das ganz klar, aufgrund der fehlenden Kapazitäten, mit Nein zu beantworten.

### **Kenntnisnahme**

Die Abrechnung mit Kosten von Fr. 1'494'276.40 und einer Unterschreitung von Fr. 2'723.60 wird zur Kenntnis genommen (Konto 2170.5040.02).