

Auszug aus dem Protokoll

Sitzungsdatum	Traktandum	Beschlusnummer	Geschäftsnummer	Ordnungsnummer
28.04.2021	7	17	1416	09.04.02.02

Sekundarstufe I, Sanierung Verbindungswege, Abrechnung Verpflichtungskredit

Ausgangslage

Am 6. Juni 2016 hat der Gemeinderat einen Projektierungskredit für die Erarbeitung eines Vorprojektes mit Grobkostenschätzung für die Sanierung der Verbindungswege der Sekundarstufe I im Betrag von Fr. 10'000.00 genehmigt.

Am 29. November 2017 hat der Grosse Gemeinderat einen Verpflichtungskredit für die Sanierung der Verbindungswege der Sekundarstufe I im Betrag von Fr. 860'000.00 genehmigt.

Um den Schulbetrieb nicht unnötig durch Lärmimmissionen und Bauarbeiter auf der Anlage zu stören, wurden die Arbeiten, soweit möglich und sinnvoll, in den Ferienzeiten ausgeführt. Dadurch wurden die Sanierungsarbeiten in drei Phasen aufgeteilt.

In der ersten Phase wurde im Zeitraum zwischen Mai und August 2018 die Abdichtung zwischen der Turnhalle und der Sanitätshilfestelle erneuert. Dieses Vorgehen fand in Koordination mit der Sanierung der Turnhallen statt.

Mit den Hauptarbeiten (2. Phase) wurde im Mai 2019 begonnen. Diese Phase beinhaltete im Wesentlichen den Abbruch des bestehenden Belages, die neuen Abdichtungen, das Auftragen der Isolation und das Vergiessen der neuen Beläge. Der grösste Teil der Arbeiten konnte in den Sommerferien 2019 erledigt werden. Diverse Nach- und Schlussarbeiten, wie Metallbauarbeiten, Bepflanzungen, Ausbesserungen an der Fassade und Flickarbeiten an den Belägen, die nicht runderneuert wurden, fanden bis Ende 2019 statt.

Die Versiegelung der Belagsflächen konnte erst nach der vollständigen Aushärtung und einer Wartezeit von 12 Monaten in den Sommerferien 2020 vorgenommen werden (3. Phase).

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.	10'000.00
GGR	Verpflichtungskredit vom 29. November 2017	Fr.	860'000.00
Total		Fr.	870'000.00

Die Planer des Vorprojektes gingen bei der Kostenzusammenstellung für den Verpflichtungskredit davon aus, dass für das Ausführungsprojekt eine Fachbauleitung erforderliche sei. Die Bauverwaltung schrieb nach der Genehmigung des Kredites diverse Fachplaner an. Die Honorarofferten wichen massiv von den Vorgaben aus dem Verpflichtungskredit ab. Die Bauverwaltung holte in der Folge Offerten für die jeweiligen Arbeitsgattungen direkt bei diversen Unternehmern ein. Dieses Vorgehen hatte zur Folge, dass die Kosten um rund Fr. 250'000.00 verringert werden konnten. Die direkte Zusammenarbeit zwischen der Bauverwaltung und den Unternehmern führte zwar zu einem höheren Aufwand für den Bereich Bau und Umwelt, gleichzeitig konnten Schnittstellen vermieden, weitere Kosten optimiert und das Endprodukt zur Zufriedenheit der Gemeinde erstellt werden.

Arbeitsgattung	Kredit bzw. KV	Vergabe	Abrechnung	Differenz Abrechnung / Kredit
Beträge in Fr.	inkl. MWST	inkl. MWST	inkl. MWST	inkl. MWST
0 Vorprojekt	10'000.00	8'694.00	9'829.90	-170.10
1 Vorbereitungsarbeiten	10'000.00	0.00	0.00	-10'000.00
211.5 Baumeister	315'000.00	351'155.65	400'371.75	85'371.75
222 Spenglerarbeiten	0.00	8'271.30	7'751.50	7'751.50
224.1 Asphaltbeläge	25'000.00	27'188.65	18'725.25	-6'274.75
225.3 Abdichtungen	415'000.00	74'737.35	73'131.10	-341'868.90
23 Elektroanlagen	0.00	874.90	1'395.50	1'395.50
272 Schlosserarbeiten	20'000.00	40'996.80	44'173.10	24'173.10
273 Schreinerarbeiten	0.00	9'967.15	11'402.15	11'402.15
274 Spezialverglasung	0.00	5'169.60	5'169.60	5'169.60
285 In. Oberflächenbeh.	0.00	0.00	774.10	774.10
288 Gärtnerarbeiten	10'000.00	23'075.65	21'271.85	11'271.85
291 Honorare (Arch. / Ing.)	50'000.00	0.00	471.20	-49'528.80
5 Baunebenkosten	15'000.00	0.00	2'419.25	-12'580.75
Total inkl. MWST	870'000.00	550'131.05	596'886.25	-273'113.75
Total gemäss Konto			596'886.25	

Im Laufe der Detailplanung und Ausführung kamen neue Arbeitsgattungen dazu, die zum Zeitpunkt des Kreditbeschlusses nicht vorgesehen waren, jedoch im Zusammenhang mit der Sanierung der Verbindungswege standen. Diese Arbeitsgattungen wurden in der Kostenkontrolle erfasst und um Transparenz zu schaffen in der Abrechnung ebenfalls aufgelistet.

Begründung der Minder-/Mehrkosten

Arbeitsgattung 0, Vorprojekt
Keine Bemerkungen.

Minderkosten Fr. 170.10

Arbeitsgattung 1, Vorbereitungsarbeiten

Minderkosten Fr. 10'000.00

Aufgrund der Vorabklärungen mussten durch die Unternehmer keine weiteren Vorarbeiten geleistet werden.

Arbeitsgattung 211.5, Baumeister

Mehrkosten Fr. 85'371.75

Während der Ausführung wurden insbesondere bei der Turnhalle Mängel festgestellt, die zum Zeitpunkt der Projektierung nicht bekannt waren. So wurden zum Beispiel Undichtigkeiten bei den Trögen auf der West- und Nordseite festgestellt. Um diese Mängel beheben zu können mussten die Tröge ausgeräumt, gesäubert, zum Teil neu betoniert und an die Entwässerung angeschlossen, abgedichtet und wieder befüllt werden. Die Undichtigkeit auf der Westseite hat auch zu den Schäden in der Turnhalle beigetragen.

Die Differenz zwischen der Vergabe und der Abrechnungssumme ist darauf zurückzuführen, dass einige Positionen in der Ausschreibung von Annahmen ausgingen, da zum Zeitpunkt der Ausschreibung das effektive Ausmass nicht genau beziffert werden konnte und einige Arbeiten zum Zeitpunkt der Vergabe nicht bekannt waren. So wurde zum Beispiel beim Ausräumen des Troges auf der Westseite der Turnhalle ein Schaden an der Entwässerung festgestellt, welcher in der Ausschreibung weder vorgesehen noch bekannt war. Dieser Schaden hatte auch Einfluss auf die Mehrkosten in der Arbeitsgattung 23.

Arbeitsgattung 222, Spenglerarbeiten *Mehrkosten* *Fr. 7'751.50*

In der Kostenzusammenstellung des Vorprojektes waren keine Spenglerarbeiten separat ausgewiesen. Um die Abdichtung an die Gebäudefassade anschliessen zu können mussten Fassadenbleche und Deckstreifen entfernt werden. Teilweise konnte das Material wiederverwendet werden. An einigen Stellen mussten neue Anschlüsse erstellt werden. Bei der Turnhalle musste in einem Bereich ein Wasserabweiser angebracht werden, um das Eindringen von Wasser über die Fenster der Garderobe zu verhindern.

Arbeitsgattung 224.1, Asphaltbeläge *Minderkosten* *Fr. 6'274.75*

Das ausgeführte Volumen fiel viel kleiner aus, als im Vorprojekt angenommen.

Arbeitsgattung 225.3, Abdichtungen *Minderkosten* *Fr. 341'868.90*

Ein grosser Teil der Arbeiten wurde in der Arbeitsgattung 211.5 eingerechnet und auch dort vergeben. Zudem konnte in Zusammenarbeit mit dem ausführenden Unternehmen eine einfachere, jedoch qualitativ gleichwertige Lösung gefunden werden.

Arbeitsgattung 23, Elektronanlagen *Mehrkosten* *Fr. 1'395.50*

In der Kostenzusammenstellung des Vorprojektes waren keine Elektroarbeiten separat ausgewiesen. Die Arbeiten beinhalten einerseits die neue Beleuchtung der Stelen aus der Arbeitsgattung 274 und Reparaturen im Zusammenhang mit dem Ausräumen der Tröge aus der Arbeitsgattung 211.5. Beim Öffnen der Tröge wurden Mängel an den Kabelschutzrohren festgestellt, diese mussten behoben werden.

Arbeitsgattung 272, Schlosserarbeiten *Mehrkosten* *Fr. 24'173.10*

Um die Anlage an die heute geltenden Vorschriften bezüglich Absturzsicherung und Behindertengerechtigkeit anzupassen, mussten zusätzliche Geländer montiert werden. Zudem musste die Türe des Aussengeräteraums der Turnhalle aufgrund von Korrosionsschäden ersetzt werden.

Arbeitsgattung 273, Schreinerarbeiten *Mehrkosten* *Fr. 11'402.15*

In der Kostenzusammenstellung des Vorprojektes waren keine Schreinerarbeiten separat ausgewiesen. Die Arbeiten beinhalten die Ergänzung des Deckentäfers im Trakt I, welches aufgrund der Wasserschäden entfernt werden musste.

Arbeitsgattung 274, Spezialverglasung *Mehrkosten* *Fr. 5'169.60*

Die bestehenden Informationsstelen wurden für den Belagsersatz entfernt und sollten anschliessend wieder montiert werden. Im Zuge der Ausführung stellte sich heraus, dass diese bezüglich Beleuchtung (umrüsten auf LED) und Beschriftung erneuert werden mussten.

Arbeitsgattung 285, Innere Oberflächenbehandlung *Mehrkosten* *Fr. 774.10*

Im Zusammenhang mit einer Sondage musste ein kleiner Flick im Umkleideraum der Turnhalle ausgebessert werden.

Arbeitsgattung 288, Gärtnerarbeiten *Mehrkosten* *Fr. 11'271.85*

Die Ausräumarbeiten der Tröge (Arbeitsgattung 211.5) wurden durch das Gartenbauunternehmen erledigt. Aufgrund der örtlich beengten Gegebenheiten mussten diese Arbeiten grösstenteils von Hand ausgeführt werden.

Arbeitsgattung 291, Honorare (Arch. / Ing. / Spez.)

Minderkosten Fr. 49'528.80

Dank der phasenweisen Ausführung und der engen Absprache mit den beteiligten Unternehmern konnte auf eine externe Bauleitung verzichtet werden.

Arbeitsgattung 5, Baunebenkosten

Minderkosten Fr. 12'580.75

Da keine externe Bauleitung nötig war (Arbeitsgattung 291), entfiel ein grosser Teil der Baunebenkosten. Einzig die Markierungen bei den Zugängen wurde über diesen Budgetposten abgerechnet.

Stellungnahme Finanzkommission

Die Finanzkommission hat die vorliegende Abrechnung geprüft und der Verpflichtungskreditabrechnung mit einer Kreditunterschreitung von 31,4 % für die Sanierung der Verbindungswege auf der Schulanlage Sekundarstufe I zugestimmt.

Antrag Gemeinderat

Die Abrechnung mit Kosten von Fr. 596'886.25 und einer Unterschreitung von Fr. 273'113.75 wird zur Kenntnis genommen (Konto 2170.5040.05).

Beratung

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

GPK-Sprecher Markus Bacher (FDP): Die GPK nimmt die Abrechnung zur Kenntnis. Die ungewöhnlich grosse Kreditunterschreitung von gut 30 % wird darauf zurückgeführt, dass für das Ausführungsprojekt auf den Beizug eines Fachplaners verzichtet wurde.

Die GPK hat folgende Fragen:

- In welcher Grössenordnung lag der Zusatzaufwand der Bauverwaltung? Mussten andere Arbeiten zurückgestellt oder Arbeitspensen temporär erhöht werden?
- Sind die massiven Minderkosten bei der Arbeitsgattung „Abdichtungen“ resp. das Finden einer einfacheren Lösung darauf zurückzuführen, dass die Bauverwaltung direkt mit dem ausführenden Unternehmen zusammengearbeitet hat?
- Welche Lehren werden aus der signifikanten Abweichung von Verpflichtungskredit und Abrechnung für kommende Projekte gezogen? Was unternimmt die zuständigen Behörde, um das Risiko von Abweichungen in der Grössenordnung (über 20 %) bei zukünftigen Projekten zu reduzieren?

Vizegemeindepräsidentin Mirjam Veglio (SP): Ergänzend zum Geschriebenen und zur Einstimmung auf die GPK Fragen möchte ich Folgendes kundtun:

- Die Kostenunterschreitung von über 30 % ist hoch und unüblich. Verständlich, dass dies Fragen aufwirft. Ich gehe noch etwas näher darauf ein.
- Die Sanierung der Verbindungswege: Man kann sagen, es ist wirklich ein ausserordentliches Sanierungsprojekt. Es ist nicht einfach ein Haus, das gebaut wird, sondern, es geht um Verbindungen von Durchgängen und Gebäuden, von Abdichtungen und Übergängen. Es ist ein Projekt, bei welchem nicht einfach auf andere geschlossen werden kann. Man kann diese Sanierung auch ein bisschen als Wundertüte bezeichnen. Man wusste nämlich von Anfang an nicht wirklich, was man antreffen wird, wenn die Baustelle geöffnet/sichtbar ist. Erst dann hat man den Zustand gesehen und erkannt, was gemacht werden muss. Z. B. Abdichtung vom einen Abschnitt zum anderen, etc.
- Auf welcher Grundlage wurde die Budgetierung ursprünglich gemacht: Es hat im Trakt 2 eine Aufbruchstelle gehabt, dort konnte man sehen, wie der Aufbau überhaupt ist. Zusammen mit dem Architekturbüro und Unternehmer konnte dann eine Kostenschätzung erstellt werden. Bewusst wurde auf teure Voruntersuchungen, also Sondierbohrungen, verzichtet. Weil, dies hätte zusätzliche Kosten verursacht.
- Die Arbeiten sind dann über drei Jahre, in Etappen, erfolgt.

- Aufgrund des geringen Koordinationsaufwands – es sind vorgängig zwei Unternehmen beteiligt gewesen – hat man auf eine externe Bauleitung verzichtet. Aber auch das kann man nicht beliebig bei jedem Projekt durchführen.
- Im Zuge der Arbeiten hat man dann festgestellt, was gemacht werden muss. Relativ rasch hat man gemerkt, dass die Aufwände eigentlich tiefer sind als ursprünglich angenommen. Der Gemeinderat ist dann frühzeitig über die Minderkosten informiert worden. **Zu den GPK-Fragen:**
- Die Bauverwaltung rechnet nicht explizit mit Stunden direkt auf Projekte ab. Wie gesagt, die Arbeiten sind über 3 Jahre, durchgeführt worden, teilweise gleichzeitig mit der Sanierung der Aula. Die Bauleute waren bereits vor Ort, konnten so hier und dort schauen, was weniger aufwändig war. Man kann sagen, dass keine anderen Arbeiten zurückgestellt werden mussten. Arbeitspensen wurden nicht erhöht und die Arbeitszeiten waren innerhalb der zulässigen Höchstarbeitszeiten.
- Die Frage könnte man im Umkehrschluss so verstehen, als dass externe Bauleiter nicht einfache Lösungen finden könnten. Das wäre ein Trugschluss. Ich möchte darauf verweisen, was ich eingangs erwähnt habe, dass es wirklich eine "Wundertüte" ist, diese Sanierung. Eben, dass man erst, als die jeweiligen Stellen offen lagen, effektiv gesehen hat, welche Arbeiten nötig waren. Und erst dadurch konnten "einfache Lösungen" gefunden werden.
- Dieses Projekt ist so einzigartig, so dass es sich nicht eignet, um Lehren daraus zu ziehen. Ich würde sogar sagen, wir haben so ziemlich alles richtig gemacht. Beim Bauen und eben gerade bei Sanierungen ist eine Budgetierung immer mit gewissen Unsicherheiten behaftet. Es wird sicher auch künftig kleinere oder grössere Abweichungen geben. Wichtig sind dann im Anschluss die Begründungen. Und, bei diesem Projekt liegen diese vor. Möchte man wirklich verlässlichere Budgetierungen, dann müsste man bei jedem Projekt teure Vorabklärungen machen, was nicht überall immer sinnvoll ist.

Peter Nussbaum (SVP): Mit Erstaunen stellen wir fest, dass die Sanierung der Verbindungswege der Sek fast einen Drittel unter dem bewilligten Kredit abgeschlossen werden konnte.

Selbstverständlich ist es erfreulich, dass wir hier nicht über einen Nachkredit in dieser Grössenordnung beraten müssen.

Noch erfreulicher ist die Tatsache, dass die Kostenersparnis zustande kam, weil entgegen der ersten Planung keine Fachbauleitung beigezogen wurde, sondern die Bauverwaltung die Arbeiten selbst an die Unternehmer vergab und die Koordination übernahm. So hat man sich einerseits Fr. 50'000.00 an Honoraren eingespart und konnte andererseits durch die direkte Zusammenarbeit mit den Unternehmern erst noch einfachere und kostengünstigere Lösungen bei der Ausführung realisieren. Eine klassische Win-Win-Situation.

Es ist gut zu wissen, dass das Know-How und die benötigten Ressourcen für solche Projekte auf der Bauverwaltung vorhanden sind. Wir hoffen, dass ein solches Vorgehen in Zukunft vermehrt angewendet werden kann und damit entsprechende Kosteneinsparungen realisiert werden können.

In diesem Sinne: Gratulation an die Bauverwaltung zu diesem Ergebnis und weiter so.

Andrea Julien Bersier (SP): Die SP-Fraktion dankt den Zuständigen für die Arbeit rund um die Sanierung. Wir begrüssen, dass die Kosten verringert werden konnten und dass nach optimalen Möglichkeiten gesucht wurde, diese Sanierung durchzuführen. Anbei noch einige Gedanken:

- Das erste wurde bereits angesprochen, wegen den 30 %. Es ist natürlich positiv, wenn man einsparen kann, problematisch wäre es, wenn die Kosten höher wären. Vielleicht künftig, wenn man die Kredite bestimmt, dass man gut prüft, ob alles berücksichtigt ist und dass optimale Lösungen gefunden worden sind. Insbesondere, da die Einsparungen hier auf unvorhersehbare Gründe zurückzuführen sind. Es hätte auch passieren können, dass optimalere Lösungen nicht gefunden worden und die Kosten höher ausgefallen wären. Wir hoffen, dass künftig eben genauer hingeschaut wird, ob es bessere und kostensparendere Varianten gibt.
- Was der SP-Fraktion auch sehr wichtig ist: Die Verwaltungsmitglieder können nicht alles selber machen. Hier haben sie sehr gute Arbeit geleistet und das ist auch zu begrüssen. Aber, uns ist es auch eine Herzensangelegenheit, dass besonders bei der Bauverwaltung, welche einen sehr komplexen Aufgabenkatalog zu bewältigen hat, wo nötig externes Fachwissen herbeigeholt wird. So wurde bereits in der Antwort auf die Motion Bruno Vanoni (GFL), Velo-Offensive Zollikofen, darauf aufmerksam gemacht. Wenn Aufgaben, welche eigentlich durch Externe erledigt werden

sollten auf die Verwaltung abgewälzt werden muss hingeschaut werden, wie gross die zeitliche Belastung ist und ob genügend Know-How vorhanden ist, um diese Aufträge zu bewältigen. Ansonsten nimmt die SP-Fraktion die Abrechnung zur Kenntnis.

Kenntnisnahme

Die Abrechnung mit Kosten von Fr. 596'886.25 und einer Unterschreitung von Fr. 273'113.75 wird zur Kenntnis genommen (Konto 2170.5040.05).