

## Auszug aus dem Protokoll

Sitzungsdatum	Traktandum	Beschlussnummer	Geschäftsnummer	Ordnungsnummer
31.05.2023	7	30	54	09.04.02.02

### Schulraumerweiterung Oberdorf, Abrechnung Verpflichtungskredit

#### Ausgangslage

Am 24. Juni 2019 hat der Gemeinderat einen Verpflichtungskredit von Fr. 100'000.00 für die Projektierung der Schulraumerweiterung Oberdorf genehmigt.

Am 27. Mai 2020 hat der Grosse Gemeinderat einen Verpflichtungskredit von Fr. 200'000.00 für die Ausarbeitung des Bauprojekts Neubau Schulraumerweiterung Oberdorf genehmigt.

Am 27. September 2020 stimmten die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger mit 87.75 % Ja und 12.25 % Nein einem Verpflichtungskredit in der Höhe von 5'300'000.00 für den Neubau Schulraumerweiterung Oberdorf zu. Die für die Volkabstimmung zugrunde liegende Kostenschätzung war eine Grobkostenschätzung mit einer Genauigkeit von  $\pm 25$  %. Diese basierte auf Referenzobjekten wie dem Neubau Kindergärten Häberlimatte und ähnlichen Bauten und einer Plausibilisierungsberechnung des Architekten.

Das Projekt wurde von der nichtständigen Kommission «Schulraumerweiterung Oberdorf» mit Mitgliedern aus dem Gemeinderat, der Kommission Bau und Umwelt und der Bildungskommission begleitet. An insgesamt 11 Sitzungen wurden Beschlüsse im Bereich der folgenden Zuständigkeiten gefasst:

- Genehmigung Wettbewerbsprogramm (inkl. Eignungs- und Zuschlagskriterien)
- Beurteilung und Bewertung der 1. Stufe der eingegangenen Angebote für die Architekturleistungen
- Beurteilung und Bewertung der 2. Stufe (Projekte) der eingegangenen Wettbewerbsbeiträge für die Architekturleistungen
- Zuschlagserteilung Architekturleistungen
- Genehmigung Konstruktion / Materialisierung
- Genehmigung Kostenvoranschlag
- Genehmigung Bauprojekt (Baueingabe)
- Genehmigung Ausführungsprojekt
- Beschaffungswesen (Unternehmerliste, Eignungs- und Zuschlagskriterien, Vergaben)
- Kreditabrechnung

In einem zweistufigen Wettbewerbsverfahren wurde das Projekt der Planrand Architekten GmbH aus Bern ausgewählt. Das Projekt «Baumhaus» bildet zusammen mit dem bestehenden Zentralschulhaus eine Einheit und integriert den markanten Bestand der Bäume auf dem Schulgelände in die Gestaltung der Aussenräume. Der Hauptzugang ist von der Schulhausstrasse erschlossen. Die Kindergärten im Erdgeschoss haben einen separaten Zugang ab dem Ökumenenweg. Ebenfalls im Erdgeschoss sind die Räume für die Schulleitung, die Schulsozialarbeit und das Sitzungszimmer. Im ersten und zweiten Obergeschoss liegen die Räumlichkeiten der Tagesschule und die Gruppenräume als Ergänzung zum Schulhaus Zentral. Das Zentralschulhaus ist im ersten und zweiten Obergeschoss

über eine «Brücke» an das neue Gebäude angebunden. Die Kommission «Schulraumerweiterung Oberdorf» bewertete dieses Projekt sowohl in baulicher wie auch in pädagogischer Sicht am besten.

Am 5. Juli 2021 wurde mit dem Abhumusieren begonnen. Bereits nach kurzer Zeit mussten die Arbeiten für den Aushub wieder eingestellt werden, da die vorgesehene Vorgehensweise im Bereich der Pfählungen nicht umgesetzt werden konnte. Zudem verzögerte sich die Lieferung für das im Untergeschoss benötigte Dämmmaterial. Mit rund sechs Wochen Verzögerung wurde mit dem Bau begonnen. Begünstigt durch das gute Wetter und Optimierungen am Bauablauf konnte eine Woche der verlorenen Zeit wieder eingeholt werden. Das Ziel, die Decke über dem zweiten Obergeschoss vor den Winterferien 2021/22 zu vollenden, konnte jedoch nicht realisiert werden. Zu diesem Zeitpunkt zeichnete sich ab, dass aufgrund von Mehraufwendungen bei der Kanalisation, der Baugrube, für Winterbaumassnahmen, der Teuerung im Baubereich, der längeren Bauzeit, Annahmen beim Kostenvoranschlag, die mit dem Baufortschritt widerlegt und berichtigt wurden, Differenzen bei der Ausschreibung und Diskrepanzen zum effektiven Ausmass ein Nachkredit erforderlich sein würde.

Die Kommission «Schulraumerweiterung Oberdorf» behandelte den Nachkredit, zuhanden des Gemeinderats, an ihrer Sitzung vom 16. Februar 2022 im Beisein des Architekten. Der Nachkredit im Betrag von Fr. 400'000.00 wurde am 7. März 2022 vom Gemeinderat bewilligt.

Mitte Februar 2022 konnte die Hülle geschlossen und mit dem Innenausbau begonnen werden. Dank Mithilfe aller am Bau beteiligten Unternehmer konnten die Räumlichkeiten Anfang der Sommerferien 2022 durch die Nutzer eingerichtet werden, so dass der Schulbetrieb fristgerecht auf den Schuljahresbeginn am 15. August 2022 aufgenommen wurde. Am 3. September 2022 fand der Tag der offenen Tür statt. Die Umgebungsarbeiten wurden in den Herbstferien 2022 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 24. Juni 2019 (TO 1)	Fr. 100'000.00
GGR	Verpflichtungskredit vom 27. Mai 2020 (TO 2)	Fr. 200'000.00
UA	Verpflichtungskredit vom 27. September 2020 (TO 3)	Fr. 5'300'000.00
GR	Nachkredit vom 7. März 2022 (TO 3)	Fr. 400'000.00
<b>Total</b>		<b>Fr. 6'000'000.00</b>

Arbeitsgattung	Kredit bzw. KV	Vergabe	Abrechnung	Differenz Abrechnung / Kredit
Beträge in Fr.	inkl. MWST.	inkl. MWST.	inkl. MWST.	inkl. MWST.
Projektierung (TO 1)	100'000.00	84'300.00	85'003.95	-14'996.05
Bauprojekt (TO 2)	200'000.00	202'427.80	216'233.55	16'233.55
Vorbereitungsarbeiten (BKP 1)	20'000.00	900.00	3'270.50	-16'729.50
Gebäude (BKP 2)	5'070'000.00	5'194'720.75	5'300'456.78	230'456.78
Umgebung (BKP 4)	200'000.00	205'391.10	229'040.10	29'040.10
Baunebenkosten (BKP 5)	130'000.00	26'049.35	103'505.40	-26'494.60
Reserven	200'000.00	0.00	0.00	-200'000.00
Ausstattung (BKP 9)	80'000.00	62'926.55	61'256.20	-18'743.80
<b>Total inkl. MWST.</b>	<b>6'000'000.00</b>	<b>5'776'715.55</b>	<b>5'998'766.48</b>	<b>-1'233.52</b>
<b>Total gemäss Konto</b>			<b>5'998'766.48</b>	

Die Arbeitsgattung «Reserve» von 0.2 Mio. Franken wurde gebraucht, aber in der Vergabe resp. Abrechnung den jeweiligen Arbeitsgattungen (BKPs) zugeordnet.

Die ursprüngliche Aufteilung des Kostenvoranschlags (KV) wurde im Laufe der Detailplanung und der Ausführung angepasst, damit eine wirtschaftliche Kostenkontrolle geführt werden konnte. Die Kostenkontrolle wurde in drei Projektschritte (Projektierung, Bauprojekt und Ausführung) unterteilt und nach den Nummern des Baukostenplans (BKP) erfasst. In der nachfolgenden Auflistung werden die Projekte und die Abweichungen dazu einzeln aufgelistet. Zum besseren Verständnis werden einzelne BKPs eingehender umschrieben.

### **Begründung der Minder-/Mehrkosten (inkl. Begründungen Nachkredit)**

#### Teilobjekt 1 Projektierung (TO 1) *Minderkosten* *Fr. 14'996.05*

Die Kosten für die Wettbewerbsvorbereitung (Pläne und Modelle) und für den Beizug von Fachstellen und Experten fielen tiefer aus als angenommen. Zudem wurden die Reserven im Betrag von Fr. 5'000.00 nicht benötigt.

#### Teilobjekt 2 Bauprojekt (TO 2) *Mehrkosten* *Fr. 16'233.55*

- Zur Klärung der am Bau geeigneten Foundation (Pfählungen oder Plattenfundament) und der Sickerfähigkeit des Untergrunds, musste ein zusätzliches bodenkundliches Gutachten erstellt werden. Mehrkosten Fr. 11'405.20.
- Für das Bauprojekt mussten, nebst den Grundlagen aus dem TO 1, zusätzliche Angaben beim Geometer abgefragt werden. Mehrkosten Fr. 2'205.60.
- Für die Vorabklärungen und das Baugesuch mussten mehr Vervielfältigungen und Plankopien erstellt werden. Mehrkosten Fr. 2'865.60.
- Diverse Fachplaner schlossen leicht unter oder über den im KV angenommenen Beträgen ab.

#### Teilobjekt 3 Ausführung (TO 3) *Minderkosten* *Fr. 2'471.02*

- Der Aufwand für den Baugrubenaushub (BKP 201) fiel höher aus, da sich der Untergrund entgegen den Annahmen aus dem geologischen Gutachten teilweise als zu wenig geeignet für die Hinterfüllung erwies. Diese musste mit teurerem verdichtungsfähigem Material erstellt werden. Mehrkosten Fr. 21'237.30.
- Beim Baumeister (BKP 211) fiel das effektive Ausmass höher aus, als zum Zeitpunkt der Vergabe angenommen. Zudem mussten diverse Nachträge bewilligt werden. Diese betrafen zum Beispiel die Abdichtung für die Liftgrube vor Grundwasser, eine weiträumigere Erschliessung der Baustelle mit Baustrom, zusätzliche statische Verstärkungen aufgrund der Einlage der Lüftung in die Decke, stärkere statische Bewehrungen (Anschluss) an das Zentralschulhaus, Anschluss des Meteorwassers an den Teich in der Häberlimatte, Winterbaumassnahmen. Mehrkosten Fr. 138'757.80.
- Durch die Verzögerung beim Baustart musste zum Schutz der Fassade ein Schutzdach auf dem Gerüst erstellt werden. Zudem wurde eine zweimalige Umstellung von Teilen des Gerüsts notwendig (BKP 211.1). Mehrkosten Fr. 13'059.45.
- Im Montagebau in Holz (BKP 214) wies das Ausmass eine Differenz von Fr. 3'121.45 aus. Aufgrund der stark gestiegenen Teuerung beim Holz wurde dem Ausführenden ein einmaliger Betrag von Fr. 20'000.00 zugestanden. Mehrkosten Fr. 23'121.45.
- Die Arbeiten für Fenster und Aussentüren (BKP 221) konnten zu einem besseren Preis, bei gleichbleibender Qualität, vergeben werden. Bei der Überarbeitung der Ausschreibungsunterlagen wurden die Fensterbänke nicht berücksichtigt. Diese wurden nachgelagert im BKP 222 eingerechnet. Minderkosten Fr. 96'640.10.
- Die Spenglerarbeiten (BKP 222) konnten zu einem besseren Preis, bei gleichbleibender Qualität, vergeben werden. Bei der Überarbeitung der Ausschreibungsunterlagen für den BKP 221 wurden die Fensterbänke nicht berücksichtigt. Daher wurde ein Nachtrag im BKP 222 notwendig. Die Dachaufbauten mussten aufwändiger verkleidet werden als in der Ausschreibung angenommen. Mehrkosten Fr. 32'156.40

- Die Bedachungsarbeiten (BKP 224) konnten zu einem besseren Preis, bei gleichbleibender Qualität, vergeben werden. Minderkosten Fr. 16'744.40.
- Die speziellen Dichtungen und Dämmungen (Fugendichtungen, Brandschutz, Feuchtigkeitsabdichtungen, etc.) im BKP 225 mussten höher vergeben werden als im KV angenommen. Dabei spielte auch die Teuerung bei den auf Rohöl basierenden Dämmstoffen eine wesentliche Rolle. Zudem mussten mehr Brandschutzabschottungen und Verkleidungen angebracht werden als angenommen. Mehrkosten Fr. 71'474.64.
- Die äusseren Abschlüsse (Lamellenstoren, BKP 224) konnten zu einem besseren Preis, bei gleichbleibender Qualität, vergeben werden. Zudem wurde mit dem Unternehmer eine weitere Optimierung, bei gleichbleibender Qualität, an der Breite der Lamellen vorgenommen. Minderkosten Fr. 58'492.80.
- Die Elektroarbeiten (BKP 230) konnten zu einem besseren Preis, bei gleichbleibender Qualität, vergeben werden. Bei der Ausführung musste von der in der Ausschreibung vorgesehene Steuerung für die Lampen und Storen abgesehen werden, da die Wartung für dieses Modell nicht mehr gewährleistet werden konnte. Zudem fiel das Ausmass leicht höher aus als im KV angenommen. Mehrkosten 12'855.05.
- Die Leuchten und Lampen (BKP 233) für das Gebäude konnten zu einem besseren Preis, bei gleichbleibender Qualität, vergeben werden. Minderkosten Fr. 48'240.21.
- Im Projekt waren keine Schwachstromanlagen (BKP 236) wie zum Beispiel Telefonapparate vorgesehen. Mehrkosten Fr. 4'740.15.
- Die Photovoltaik-Anlage (BKP 239) konnte zu einem besseren Preis, bei gleichbleibender Qualität, vergeben werden. Minderkosten Fr. 49'369.50.
- Die Arbeiten für die Heizung und die Anpassung im Zentralschulhaus (BKP 24) konnten zu einem besseren Preis, bei gleichbleibender Qualität, vergeben werden. Aufgrund der Verzögerung beim Baustart musste für den Winter eine Notheizung installiert werden. Mehrkosten Fr. 1'011.10.
- Die Arbeiten für die Lüftungsanlagen (BKP 244) mussten zu einem höheren Preis als im KV angenommen, vergeben werden. Zudem mussten für die Erreichung des geforderten Minergie-Standards Anpassungen bei der Nachtauskühlung vorgenommen werden. Aufgrund der geringen Deckenhöhe mussten die Lüftungsleitungen zudem in der Decke eingelegt werden. Mehrkosten Fr. 51'413.70.
- Die Arbeiten für die Sanitäranlagen und die Anpassungen im Zentralschulhaus (BKP 250) konnten zu einem besseren Preis, bei gleichbleibender Qualität, vergeben werden. Aufgrund der höherliegenden öffentlichen Kanalisationsleitung muss das Schmutzwasser im UG hochgepumpt werden. Das Projekt ging davon aus, dass die Höhenkoten ausreichend wären. Dies bewahrheitete sich in der Ausführung jedoch nicht. Zudem fiel das Ausmass leicht höher aus, als in der Ausschreibung angenommen. Mehrkosten 13'661.00.
- Die Kücheneinrichtungen (BKP 258) mussten zu einem höheren Preis als im KV angenommen, vergeben werden. Mehrkosten Fr. 27'277.35.
- Der Aufzug (BKP 261) konnte zu einem besseren Preis, bei gleichbleibender Qualität, vergeben werden. Minderkosten Fr. 2'084.55.
- Die Gipserarbeiten (BKP 271) mussten zu einem höheren Preis als im KV angenommen, vergeben werden. Zudem fiel das Ausmass höher aus als angenommen. In dieser Arbeitsgattung war ein schalldämmender Deckenputz vorgesehen. Dieses Produkt war zum Zeitpunkt der Beschaffung jedoch nicht mehr erhältlich. Daher musste auf eine konventionelle Deckenverkleidung, mit entsprechenden Mehrkosten, ausgewichen werden. Diese finden sich im BKP 283. Mehrkosten Fr. 19'000.00.
- 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 den Brandschutz zum Zentralschulhaus und die zu tief angesetzte Anzahl Abdeckungen am Liftschacht im Neubau. Mehrkosten Fr. 34'814.45.
- Die Schreinerarbeiten (BKP 273) mussten höher vergeben werden als im KV angenommen. Zudem wurden die Beträge für Schiebe- und Faltwände sowie die feststehenden Elemente (ursprünglich BKP 273 in der Kostenzusammenstellung BKP 277) im KV zu tief angenommen. Mehrkosten Fr. 72'251.25.

- Die Schiebe- und Faltwände sowie die feststehenden Elemente (ursprünglich BKP 273 in der Kostenzusammenstellung BKP 277) wurden im KV zu tief angenommen. Mehrkosten Fr. 52'661.00.
- Im KV waren keine Beschriftungen (BKP 278) der Räume (Küche, WC, Lehrerzimmer, etc.) und Glasfronten (gemäss BehiG) vorgesehen. Mehrkosten Fr. 1'890.15.
- Die Bodenbeläge (BKP 281) mussten höher vergeben werden als im KV angenommen, weil durch die Anpassung des Bodenbelags der Unterlagsboden höher eingebracht werden musste. Um den Zeitplan einhalten zu können, musste eine schnell trocknende Zwischenschicht eingebaut und ein Sperrgrund unter den Holzböden aufgetragen werden. Zudem fiel das Ausmass höher aus, als in der Ausschreibung angenommen. Mehrkosten Fr. 23'140.75
- Die Wandbeläge (BKP 282) konnten zu einem besseren Preis, bei gleichbleibender Qualität, vergeben werden. Zudem fiel das Ausmass tiefer aus, als in der Ausschreibung angenommen. Minderkosten Fr. 20'328.65.
- Wie im BKP 271 ausgeführt, war das ursprünglich vorgesehene Schalldämmprodukt nicht mehr lieferbar. Der Schallschutz (BKP 283) wurde daher mit herkömmlichen Plattenkonstruktionen an der Decke erstellt. Um den Zugang zu den Lüftungen in den WC-Bereichen garantieren zu können, mussten Installationsdecken montiert werden. Mehrkosten Fr. 98'410.15.
- Die Malerarbeiten (BKP 285) konnten zwar zu einem besseren Preis, bei gleichbleibender Qualität, vergeben werden. Das Ausmass fiel jedoch höher aus, als in der Ausschreibung angenommen. Mehrkosten Fr. 3'844.25.
- Die Bautrocknung (BKP 286) war nicht erforderlich. Sie konnte über die Bodenheizung gewährleistet werden. Minderkosten Fr. 10'000.00.
- Die Baureinigung (BKP 287) musste höher vergeben werden als im KV angenommen. Mehrkosten Fr. 3'125.05.
- Das Honorar des Architekten (BKP 291) fiel aufgrund der höheren Bausumme höher aus. Mehrkosten Fr. 14'000.00.
- Die Vergaben der Fachingenieure (BKP 292-296) erfolgten mehrheitlich innerhalb der im KV vorgesehenen Beträge. Die Abrechnungen schlossen leicht unter oder über den im KV angenommenen Beträgen ab. Minderkosten Fr. 4'237.65.
- Die Umgebungsarbeiten (BKP 400) mussten höher vergeben werden als im KV angenommen. Zudem fiel das Ausmass höher aus als in der Ausschreibung angenommen. Mehrkosten Fr. 89'040.10.
- Die Anschlussgebühren (BKP 512) für Wasser, Abwasser und Elektrizität wurden im KV zu tief angesetzt. Mehrkosten Fr. 50'190.50.
- Muster (BKP 521) waren nicht erforderlich. Das Muster für die Fassade war im BKP 214 eingerechnet und wurde auch über dieses abgerechnet. Minderkosten Fr. 3'000.00.
- Auf eine Dokumentation der Bauakten (BKP 525) wurde verzichtet, da alle Unterlagen wie zum Beispiel Revisionspläne, Betriebsanleitungen, etc. in digitaler Form vorliegen und in der Verwaltung gesichert werden. Minderkosten Fr. 5'000.00.
- Die Bauzeitversicherungen (BKP 531) fielen aufgrund der Bauverzögerung leicht höher aus als im KV angenommen. Mehrkosten Fr. 765.95.
- Die Kosten für die Einweihung (BKP 566) fielen bedeutend tiefer aus als im KV angenommen. Minderkosten Fr. 4'400.30.
- Für Ausstattungen und Möbel (BKP 9) waren gemäss KV Fr. 80'000.00 vorgesehen. Dank einer umsichtigen Beschaffung durch die Abteilung Bildung wurde dieser Betrag unterschritten. Minderkosten 18'743.80.

### **Subventionen oder Beiträge Dritter**

Das kantonale Förderprogramm für erneuerbare Energie und Energieeffizienz richtet sich an Personen mit Wohneigentum und an Unternehmen, die ihre Liegenschaft zeitgemäss bauen oder sanieren wollen. Gemeinden sind nur förderberechtigt für Beiträge an grosse Wärmeerzeugungsanlagen und Wärmenetze mit erneuerbarer Energie. Für den Neubau gab es deshalb keine Subventionen.

## **Fazit**

Der Erfolg von Bauprojekten kann nach den drei Dimensionen Kosten, Termine und Qualität beurteilt werden. Beim Projekt «Schulraumerweiterung Oberdorf» traten bereits zu Beginn Probleme auf der Terminachse auf, welche auf die vorgesehene Ausführung bei der Pfählung, aber auch auf die zu diesem Zeitpunkt auftretenden Lieferengpässen bei rohölbasierten Baustoffen zurück zu führen sind. Weiter spielte die Teuerung bei Holz- und Metallprodukten eine wesentliche Rolle in Bezug auf die Kostenentwicklung. Bei einigen Ausschreibungen wurden zudem Arbeitsschritte oder Materialien nicht oder in ungenügender Anzahl berücksichtigt, was sich bei der anschliessenden Ausführung zeigte und zusätzliche Kosten verursachte. Hier kann die Bauverwaltung nur bedingt Einfluss nehmen, da es wegen fehlendem Know-How und Ressourcen nicht möglich ist, alle Ausschreibungen auf Vollständigkeit zu überprüfen. Gerne hätte man die Architekten mehr in die Verantwortung genommen. Die zum Teil sehr komplexen Zusammenhänge eines Bauprojekts sind auch für die Fachleute schwierig. Ein Architekturprojekt ist immer eine einmalige Sache und somit ist es auch schwierig, die Erfahrungen aus einem Projekt am nächsten anzuwenden. Jedoch ist zu sagen, dass die Kommunikation immer hervorragend war und Fehler und Ungenauigkeiten transparent aufgezeigt wurden. Dies hat dazu geführt, dass der Architekt, die Fachplanenden, die Unternehmungen und die Bauverwaltung zusammen Lösungen gesucht haben, um die verlorene Zeit aufzuholen und die Kosten, ohne Qualitätsverlust, weiter zu optimieren. Dies konnte in Bezug auf die Termine, dank der tatkräftigen Mithilfe des Baumeisters und des Holzbauers, aber auch aller anderen am Bau beteiligten Unternehmungen, sichergestellt werden. Bei den Kosten konnten teilweise Erfolge erzielt werden. Diese konnten aber nicht verhindern, dass ein Nachkredit notwendig wurde. Die Kosten für dieses Projekt wurden bei einer Genauigkeit von  $\pm 25\%$  nur grob berechnet. Eine exaktere Kostenrechnung ( $\pm 10\%$ ) zum Zeitpunkt des Bauprojekts und der Urnenabstimmung hätte weitere Planungskosten zur Folge gehabt, aber den Nachkredit möglicherweise vermindern oder gar verhindern können.

## **Stellungnahme Finanzkommission**

Das Projekt wurde angesichts der verfügbaren Zeit zügig realisiert und rechtzeitig auf das Schuljahr 2022/23 nutzbar. Die Kreditabrechnung weist angesichts der stattlichen Kreditsumme von total 6.0 Mio. Franken lediglich eine Kostenabweichung von gesamthaft Fr. 1'233.52 aus. Innerhalb der verschiedenen Arbeitsgattungen sind doch grössere Abweichungen ersichtlich und auch dokumentiert. Es erstaunt, dass verschiedene Arbeitsgattungen (u. a. Lüftungsleitungen für Minergie-Standard, Fensterbänke, Brandschutzvorschriften, Anschlussgebühren) bei der Planung vergessen gingen oder vom Architekturbüro zu wenig beachtet wurden (u. a. Versickerung Meteorwasser bedingt durch den Baugrund, Umgebungsarbeiten). Im März 2022 musste der Gemeinderat in seiner Kompetenz einen Nachkredit von 0.4 Mio. Franken für verschiedene Arbeitsausführungen bewilligen. Damit konnten die Bauarbeiten weitergeführt und beendet werden. Von einem «reibungslosen Bau» bzw. einem «Vorzeigeprojekt» kann angesichts der zahlreichen Kostenabweichungen bei der Baurealisierung jedoch nicht gesprochen werden. Das Vorgehen mit einer Kostengenauigkeit von  $\pm 25\%$  im Zeitpunkt der Kreditbewilligung wird von der Kommission jedoch als gerechtfertigt bzw. als zielführend angesehen. Die Finanzkommission hat die vorliegende Abrechnung geprüft und der Verpflichtungskreditabrechnung mit einer Kreditunterschreitung von Fr. 1'233.52 (-0.02 %) zugestimmt.

## **Antrag Gemeinderat**

Die Abrechnung mit Kosten von Fr. 5'998'766.48 und einer Unterschreitung von Fr. 1'233.52 wird zur Kenntnis genommen (Konto 2170.5040.11).

## **Beratung**

**GGR-Präsidentin Esther Schwarz (SP):** Das Eintreten ist vorgegeben.

**GPK-Sprecherin Ruth Kaufmann (GFL):** Wäre es nicht sinnvoll, bei so grossen Projekten eine externe Fachperson für die Überprüfung der Vollständigkeit und Genauigkeit der Ausschreibung beizuziehen?

**Vizegemeindepräsidentin Mirjam Veglio (SP):** Das Wichtigste vorab: Der Schulraum konnte rechtzeitig auf Sommer 2022 der Schule zur Nutzung übergeben werden.

Auf dem Weg zwischen Volksabstimmung im 2020 und der heutigen Abrechnung sind jedoch einige Punkte zum Projektverlauf zu erwähnen:

Die Bevölkerung hat mit hoher Zustimmung dem Kredit von 5.3 Mio. Franken zugestimmt. Wichtig ist zu wissen, in der ganzen Diskussion, dass

- der Kredit einer Grobkostenschätzung von +/- 25 % entspricht und auf Referenzobjekten wie z. B. dem Kindergarten Häberlimatte und auch einer Plausibilisierungsberechnung des Architekten basiert. Das ist ganz wichtig zu wissen bei diesem Projekt.
- Der Baustart ist im Juli 2021, sehr unglücklich, mitten in die Zeit der Lieferengpässe gefallen und auch die Bauteuerung hat uns zu schaffen gemacht; mit entsprechenden Auswirkungen: Lieferverzögerungen beim Dämmmaterial verzögerten den Baustart um sechs Wochen. Dieses Material hätte zuunterst in der Baugrube eingebaut werden müssen. Auch bei Holz- und Metallprodukten erhöhten sich die Preise teilweise massiv und haben sich kostentreibend ausgewirkt.
- Ihr konntet auch lesen, einige der Vergaben konnten unter dem Kostenvoranschlag, andere über dem Kostenvoranschlag vorgenommen werden. In verschiedenen Teilen hat es Verschiebungen gegeben, die Abweichungen sind im Detail aufgeführt. Es ist eine dynamische Sache, ein solches Bauprojekt und es erfolgt nicht immer so, wie man es gerne hätte.
- Kritisch zu bewerten ist sicher und das geht vielleicht ein bisschen in die Richtung der Aussage der GPK, dass bei einigen Ausschreibungen Arbeitsschritte oder Materialien vergessen gingen oder in ungenügender Menge berücksichtigt wurde, was zusätzliche Kosten verursachte. Im Grossen Gemeinderat haben wir das auch schon diskutiert. Die Frage ist, wie könnte das verhindert werden. Ich bin nicht sicher, ob wir es wirklich gänzlich – so quasi mit Null Fehler – verhindern können, aber daraufhin zielt auch die Frage der GPK, worauf ich gerne an dieser Stelle eingehen möchte, ob allenfalls eine externe Begleitung oder eine Bauherrenvertretung würde man dem sagen, Abhilfe schaffen könnte. Die Antwort lautet Ja, vermutlich, aber: Auch eine Bauherrenvertretung generiert Kosten – sie müssen sich in das Projekt einlesen etc. Es gilt abzuwägen: Durch mehr Kontrollen können vielleicht Fehler, die Kosten auslösen vermieden werden, aber die Kontrolle kostet dann eben auch. Aber es ist sicher etwas, was geprüft werden kann. Ich möchte es nicht kategorisch ausschliessen.
- Im Winter 2021/22 zeichnete sich ab, dass der gesprochene Kredit nicht ausreichen wird. Der Gemeinderat musste daraufhin einen Nachkredit von Fr. 400'000.00 sprechen. Das entspricht rund 7.5 % des ursprünglichen Kredits und liegt damit in der Ungenauigkeit von 25 %.

Schaut man jetzt die Schlussabrechnung an mit einer Unterschreitung von Fr. -1'233.52, wie es resultiert, in der Relation zum Gesamtkredit von 6 Mio. Franken, könnte diese quasi als Punktlandung bezeichnet werden.

Im Bericht und Antrag ist ein Fazit der Bauverwaltung zu lesen bezüglich Kosten, Termine und Qualität. Daraus lesen kann man, dass Termine und Kosten inkl. Nachkredit im grünen Bereich sind und eben auch mit einem grossen Einsatz seitens Bauverwaltung konnte der Bau rechtzeitig fertiggestellt werden und das in einer guten Qualität.

Wie sind die Kosten zu beurteilen? Eben – wir hatten eine grobe Kostenschätzung mit +/- 25 %. Damit hat man bewusst eine höhere Ungenauigkeit in Kauf genommen. Diese Vorgehensweise hat sich bei anderen Projekten bewährt, eben z. B. beim Kindergarten Häberlimatte, dort sind die Kosten aufgegangen. Es kann aber auch anders laufen, wie wir jetzt bei dieser Abrechnung sehen. Natürlich ist es auch möglich, im Vorfeld detaillierter zu planen und eine genauere Berechnung der Baukosten auf bis zu +/- 10 % vorzunehmen. Aber auch diese Berechnung und Planung hat ihren Preis und bedeutet zusätzliche Planungskosten und bedeutet auf keinen Fall, aus meiner Sicht, dass die Baukosten unter dem Strich dadurch tiefer ausfallen werden. Man hat dadurch vielleicht eine genauere Schätzung.

Aber auch hier gilt es künftig immer wieder abzuwägen, welchen Weg man gehen will: Grobe oder detailliertere Kostenberechnung mit höheren Planungskosten, der Weg muss je nach Projekt gewählt werden. Soweit meine Ausführungen.

Der Gemeinderat beantragt die Kenntnisnahme der Kreditabrechnung.

**Annamaria Badertscher (GFL):** Das Projekt wurde im vorgegebenen Zeitraum, trotz der gegebenen Verzögerungen realisiert und lässt sich sehen. Uns freut es auch sehr, dass das Gebäude im Minergie P Standard gebaut wurde. Mirjam Veglio hat unsere wichtigsten Anliegen schon aufgenommen. Besonders eben auch, dass der Architekt noch mehr hätte in die Planung miteinbezogen werden können. Wir haben es aber auch gehört, daraus können auch Mehrkosten entstehen. Es gilt, das Vorgehen jeweils abzuwägen. Wir nehmen die Abrechnung ebenfalls zur Kenntnis.

**Michael Fust (SP):** Nach den Ausführungen des Gemeinderats kann ich es ein bisschen kürzer machen. Einige Kritikpunkte haben wir schon gehört. Die können wir durchaus auch teilen, dass z. B. die Fensterbänke bei der Ausschreibung vergessen gingen oder dass auch punkto Brandschutz die Planung unzureichend gewesen zu sein scheint. Punkto Nachkredit sind wir seitens SP-Fraktion nicht so kritisch, auch wenn es natürlich unschön ist, wenn ein Nachkredit in diesem Umfang gemacht werden muss. Das ist auch eine Folge der Praxis, dass man bewusst mit einer höheren Ungenauigkeit, also mit einer Grobkostenschätzung in die Projekte einsteigt und damit im Vorfeld Kosten reduziert.

Den Hinweis der GPK, Überlegungen anzustellen, wie man bei grösseren Projekten die Vollständigkeit der Ausschreibungen sicherstellen kann, finden wir ebenfalls prüfenswert.

Wir sollten aber auch sicherstellen, dass wir seitens der Verwaltung die notwendigen Ressourcen und das Know-How für das Gros der Projekte und der Aufgaben sicherstellen können. Das sollte ebenfalls angegangen werden.

Wichtig ist es uns aber auch festzuhalten, dass wir froh sind, dass der Bau trotz Lieferschwierigkeiten und Unwägbarkeiten und den damit verbundenen Verzögerungen rechtzeitig auf den Beginn des Schuljahrs in Betrieb genommen werden konnte. Dies sicherzustellen war nur dank einem Sondererfort der Beteiligten überhaupt möglich und dafür möchten wir allen explizit danken.

Wir werden die Abrechnung zur Kenntnis nehmen.

### **Kenntnisnahme**

Die Abrechnung mit Kosten von Fr. 5'998'766.48 und einer Unterschreitung von Fr. 1'233.52 wird zur Kenntnis genommen (Konto 2170.5040.11).