



Geschäft	Bericht an den Einwohnerrat vom 28. Mai 2024
Vorstoss	Kreditabrechnung Schulraumplanung Neusatz
Info	<p>In der Vergangenheit wurden gemäss geltender Praxis dem Einwohnerrat Abrechnungen von Investitionskrediten jeweils in einer Sammelvorlage unterbreitet. So auch mit dem Einwohnerratsgeschäft 78/XII «Kreditabrechnung Schulraumplanung», welches der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 16.04.2018 behandelte und dabei diverse Kreditabrechnungen der Schulraumplanung genehmigte. Nicht genehmigt wurden damals jedoch drei vorliegende Abrechnungen, welche den Schulstandort Neusatz betrafen. Mit Blick auf die damals noch nicht abgeschlossene Sanierung des Wasserschadens, welcher bei der Unterkellerung der Turnhalle entstanden ist, und der daraus folgenden rechtlichen Auseinandersetzung forderte der Einwohnerrat zuerst eine (detaillierte) Gesamtsicht.</p> <p>Mit dieser Vorlage kommt der Gemeinderat nun der Forderung nach einer Gesamtübersicht nach und präsentiert dem Einwohnerrat sämtliche offenen Kreditabrechnungen zum Schulstandort Neusatz. Neben den bereits im 2018 präsentierten Abrechnungen zum Anbau Gruppenräume, der energetischen Sanierung und der Erdbebenertüchtigung (1-3) beinhaltet diese Vorlage neu auch den Kredit für den Ausbau des Sockelgeschosses (inklusive den beiden durch den Einwohnerrat genehmigten Nachtragskrediten für den Turnhallenboden und für die Behebung des Wasserschadens) sowie den Kredit für die Sanierung des Pausenplatzes (4-5).</p> <p>Zudem kommt der Gemeinderat mit dieser Vorlage auch der Forderung des Einwohnerrates nach einem Abschlussbericht über die Abwicklung des Schadenfalls nach, welchen er anlässlich der Kreditgenehmigung zur Behebung des Wasserschadens am 22.05.2017 forderte. Die rechtlichen Ausführungen dazu werden im Kapitel 2.2 dargelegt. Zuerst werden dem Einwohnerrat jedoch eine Gesamtübersicht und die einzelnen Kreditabrechnungen in Kapitel 2.1 präsentiert. Alle Kredite konnten innerhalb der bewilligten maximalen Kreditlimite (+/-20% bzw. +/-10%) abgerechnet werden. Über alle Kredite betrachtet resultiert eine Kreditüberschreitung von 5.9%.</p>

Antrag	<ol style="list-style-type: none">1. Die Abrechnung des Baukredites für den Anbau Gruppenräume am Schulstandort Neusatz mit Gesamtkosten von CHF 1'474'035.65 (inkl. MWSt) und Mehrkosten von CHF 174'035.65 (+13.4%) gegenüber dem bewilligten Kredit wird genehmigt.2. Die Abrechnung des Baukredites für die energetische Sanierung am Schulstandort Neusatz mit Gesamtkosten von CHF 818'723.55 (inkl. MWSt) und Mehrkosten von CHF 103'723.55 (+14.5%) gegenüber dem bewilligten Kredit wird genehmigt.3. Die Abrechnung des Baukredites für die Erdbebenertüchtigung der Turnhalle am Schulstandort Neusatz mit Gesamtkosten von CHF 521'079.75 (inkl. MWSt) und Minderkosten von CHF 148'920.25 (-22.2%) gegenüber dem bewilligten Kredit wird genehmigt.4. Die Abrechnung des Baukredites für den Ausbau Mittagstisch am Schulstandort Neusatz inklusive die beiden Nachtragskredite für den Turnhallenboden und die Sanierung des Wasserschadens mit Gesamtkosten von CHF 1'588'459.94 (inkl. MWSt) und Mehrkosten von CHF 118'459.94 (+8.1%) gegenüber dem bewilligten Kredit werden genehmigt.5. Die Abrechnung des Baukredites für die Sanierung des Pausenplatzes am Schulstandort Neusatz mit Gesamtkosten von CHF 260'671.95 (inkl. MWSt) und Mehrkosten von CHF 10'671.95 (+4.3%) gegenüber dem bewilligten Kredit wird genehmigt.
--------	--

Gemeinderat Binningen

Gemeindepräsident a.i.:
Caroline Rietschi

Verwaltungsleiter:
Christian Häfelfinger

1. Ausgangslage

In der Vergangenheit wurden gemäss geltender Praxis dem Einwohnerrat Abrechnungen von Investitionskrediten jeweils in einer Sammelvorlage unterbreitet. So auch mit ER-Geschäft 78/XII «Kreditabrechnung Schulraumplanung» der Legislatur 2016-2020, welches der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 16.04.2018 behandelte und dabei diverse Kreditabrechnungen der Schulraumplanung genehmigte. Nicht genehmigt wurden damals hingegen die drei vorliegenden Abrechnungen, welche den Schulstandort Neusatz betrafen. Mit Blick auf die damals noch nicht abgeschlossene Sanierung des Wasserschadens, welcher bei der Unterkellerung der Turnhalle entstanden ist, und der daraus folgenden rechtlichen Auseinandersetzung, forderte der Einwohnerrat zuerst eine detaillierte Gesamtsicht. Entsprechend genehmigte er beim Neusatzschulhaus nur die Kreditabrechnung für die Fotovoltaik Anlage auf dem Turnhallendach.

Mit dieser Vorlage kommt der Gemeinderat nun der Forderung nach einer Gesamtübersicht nach und präsentiert dem Einwohnerrat sämtliche offenen Kreditabrechnungen zum Schulstandort Neusatz. Neben den bereits im 2018 präsentierten Abrechnungen zum Anbau Gruppenräume, zur energetischen Sanierung und Erdbebenertüchtigung (1-3) beinhaltet diese Vorlage neu auch den Kredit für den Ausbau des Sockelgeschosses (inklusive die beiden durch den Einwohnerrat genehmigten Nachtragskredite für den Turnhallenboden und für die Behebung des Wasserschadens) sowie als letzten offenen Kredit die Sanierung des Pausenplatzes (4-5).

Übersicht über die bewilligten und noch offenen Kredite für das Neusatzschulhaus:

	Kredit für:	Datum der Kreditbewilligung	Betrag in CHF	Vorliegen der Kreditabrechnung
1	Anbau Gruppenräume	10.12.2012	1'300'000	16.04.2018
2	Energetische Sanierung	10.12.2012	840'000	16.04.2018
3	Erdbebenertüchtigung Turnhalle	29.06.2015	670'000	16.04.2018
4	Ausbau Sockelgeschoss zuzüglich Nachtragskredite	10.12.2012	915'000	Neu
	a) Turnhallenboden und	29.06.2015	130'000	
	b) Behebung Wasserschaden	22.05.2017	625'000	
			=	
			1'670'000	
5	Sanierung Pausenplatz	15.06.2020	250'000	Neu

Zudem wird mit dieser Vorlage auch der Forderung des Einwohnerrates nach einem Abschlussbericht über die Abwicklung des Schadenfalls nachgekommen, welche der Einwohnerrat anlässlich der Kreditgenehmigung zur Behebung des Wasserschadens am 22.05.2017 forderte. Die rechtlichen Ausführungen dazu werden im Kapitel 2.2 dargelegt.

2. Beurteilung

Vorbemerkung zur Mehrwertsteuer

Alle hier behandelten Kredite wurden durch den Einwohnerrat jeweils inklusive der Mehrwertsteuer (MWST) bewilligt. Seit der ersten Kreditgenehmigung am 10.12.2012 wurde der für Bauprojekte massgebenden Normalsatz jedoch zwei Mal angepasst. In den letzten 12 Jahre galten somit jeweils folgende zu berücksichtigende Werte:

Gültigkeit	MWST-Satz
01.01.2011 - 31.12.2017	8.0 %
01.01.2018 – 31.12.2023	7.7 %
Ab 01.01.2024	8.1 %

Da bei den Krediten 1-3 sämtliche Aufwendungen vor dem 31.12.2017 und bei der Sanierung des Pausenplatzes (Kredit 5) nach dem 01.01.2018 angefallen sind, hat die Anpassung des Mehrwertsteuersatzes bei diesen Krediten jedoch keinen Einfluss. Dies gilt auch für die erneute Anpassung des Satzes per 01.01.2024, da bei allen Krediten im laufenden Jahr keine Kosten mehr anfielen.

Die Sanierung des Wasserschadens (als Nachtragskredit zum Kredit 4) erfolgte hingegen in den Jahren 2017 und 2018. Da aber nur eine Rechnung über CHF 19'059.05 im 2018 mit dem reduzierten Mehrwertsteuersatz fakturiert wurde, kann dies für die Überprüfung der Krediteinhaltung vernachlässigt werden.

Fazit: Der sich während der Projektlaufzeit verändernde MWST-Satz kann für die Beurteilung der Einhaltung der vorgegebenen Kreditlimite vernachlässigt werden.

Vorbemerkung zur Kostengenauigkeit

Während die drei Kredite im 2012 (1, 2 und 4) noch explizit mit einer Kostengenauigkeit von +/- 20% genehmigt wurden, ist dies bei den Beschlüssen im 2015 (3 und Nachtragskredit «Turnhallenboden») nicht mehr der Fall. Da der damalige Antrag des Gemeinderates jedoch auf +/-20% lautete und sich der Nachtragskredit auf einen Kredit bezog, welcher bereits mit dieser Kostengenauigkeit von +/- 20% genehmigt wurde, geht der Gemeinderat davon aus, dass diese Regelung auch hier noch gilt.

Der Kredit für die Sanierung des Wasserschadens (Nachtragskredit zu Kredit 4) im 2017 sowie für den Pausenplatz (6) im 2020 wurden dann mit einer Kostengenauigkeit von jeweils +/-10% beantragt und so - ohne explizite Nennung im Beschluss - genehmigt.

Fazit: Bei der Kreditabrechnung 4 «Ausbau Sockelgeschoss» inklusive der beiden Nachtragskredite sind zwei unterschiedliche Vorgaben betreffend Kostengenauigkeit zu beachten. Für den eigentlichen Ausbau und den Nachtrag für den Turnhallenboden über Total CHF 1'045'000 gilt eine Kostengenauigkeit von +/- 20%, für den Nachtragskredit zur Sanierung des Wasserschadens über CHF 625'000 jedoch eine Kostengenauigkeit von nur +/-10%.

Gesamtbetrachtung

Überblick und Gesamtbetrachtung

Objekt	ER-Geschäft	ER-Sitzung	Kredit	Ausführung
Anbau Gruppenräume	230	10.12.2012	1'300'000.00	2014-2016
Energetische Sanierung	230	10.12.2012	840'000.00	2014-2017
Erdbebenertüchtigung	142	29.06.2015	670'000.00	2015-2016
Ausbau Sockelgeschoss	230	10.12.2012	915'000.00	2014-2017
Turnhallenboden (Nachtragskredit)	142	29.06.2015	130'000.00	2015-2017
Sanierung Wasserschaden (NK)	37	22.05.2017	625'000.00	2017-2018
Sanierung Pausenplatz	206	15.06.2020	250'000.00	2020-2021

Abrechnung	Kredit +/- 20% bzw. +/- 10%	Abrechnung	Differenz	%
1 Anbau Gruppenräume	1'300'000.00	1'474'035.65	174'035.65	13.4
2 Energetische Sanierung	*715'000.00	818'723.55	103'723.55	14.5
3 Erdbebenertüchtigung	670'000.00	521'079.75	-148'920.25	-22.2
4 Ausbau Sockelgeschoss (inkl. NK)	**1'470'000.00	1'588'459.94	118'459.94	8.1
5 Sanierung Pausenplatz	250'000.00	260'671.95	10'671.95	4.3
Total Kredit / Baukosten	4'405'000.00	4'662'970.84	257'970.84	5.9

In einer Gesamtbetrachtung kann festgehalten werden, dass der Einwohnerrat für die diversen Bauprojekte am Schulstandort Neusatz Total Kredite im Umfang von CHF 4'730'000 bewilligt hat. Abzüglich der Korrektur für den Wegfall der kontrollierten Lüftung in der Turnhalle* (CHF 125'000) und der nicht benötigten Variante «Bodenplatte»** (CHF 200'000) ergibt dies einen Totalbetrag von CHF 4'405'000. Bei Ausgaben von Total CHF 4'662'967.84 entspricht dies Mehrausgaben von CHF 257'967.84 bzw. 5.9%. Das Total der Ausgaben befindet sich in der vorgegebenen Toleranzspanne von +/-10% bzw. +/-20%.

Alle Kredite wurden dem Einwohnerrat nach dem Bruttoprinzip zur Bewilligung vorgelegt, d.h. allfällige Erträge wurden darin nicht berücksichtigt. Entsprechend sind nun auch in den Abrechnungen der für die energetische Sanierung erhaltene Förderbeitrag (CHF 41'650) und die gemäss Gerichtsurteil erhaltene Entschädigung (Netto CHF 55'560) nicht berücksichtigt und werden lediglich textlich erwähnt.

* Für die energetische Sanierung wurde ein Verpflichtungskredit über CHF 840'000.00 genehmigt. Bei diesem Vorhaben war ursprünglich auch eine kontrollierte Lüftung in der Turnhalle geplant. Im Rahmen der Projektabwicklung wurde jedoch auf Anraten eines zugezogenen Lüftungsexperten darauf verzichtet, weshalb bei der Kreditabrechnung der dafür eingeplante Betrag abgezogen wird (CHF 840'000 – CHF 125'000 = 715'000).

** Der Betrag setzt sich zusammen aus dem ursprünglichen Verpflichtungskredit von CHF 915'000 für den Ausbau des Mittagstisches und den beiden Nachtragskrediten über CHF 130'000 (Turnhallenboden) bzw. CHF 625'000 (Behebung Wasserschaden), abzüglich der darin enthaltenen, letztlich aber nicht benötigten CHF 200'000 für die Variante «Bodenplatte».

2.1. Kreditabrechnungen: Detailbetrachtung und Abweichungsbegründungen

Die von den jeweiligen Architekten abgegebenen Unterlagen verfügen über eine teilweise sehr unterschiedliche Qualität und Detaillierungsgrad. Für ein besseres Verständnis wurden deshalb die hier präsentierten Abrechnungen auf eine Darstellung nach der 1-Stufige Baukostenplanung (BKP) vereinheitlicht.

1 Anbau Gruppenräume

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 10. Dezember 2012 einen Verpflichtungskredit über CHF 1'300'000.00 für den Anbau von Gruppenräumen genehmigt.

Abrechnung	Kredit +/- 20%	Abrechnung	Differenz	%
1 Anbau Gruppenräume	1'300'000.00	1'474'035.65	174'035.65	13.4

Abrechnung nach BKP

BKP	Arbeitsgattung	Kredit	Abrechnung	Differenz Kredit/Abrechn.	%
0	Grundstück	0	0	0	
1	Vorbereitungsarbeiten	20'000.00	1'166.40	-18'833.60	
2	Gebäude	1'142'000.00	1'450'102.80	308'102.80	
4	Umgebung	50'000.00	4'569.95	-45'430.05	
5	Baunebenkosten	40'000.00	18'196.50	-21'803.50	
8	Reserve	48'000.00	0	-48'000.00	
	Rundung			0.00	
Total		1'300'000.00	1'474'035.65	174'035.65	13.4%

Abweichungsbegründung

Bei den Baumeisterarbeiten traten Erschwernisse beim Baugrund / Unterfangungen auf (CHF 70'000) und nötige Anpassungen bei den elektronischen Anlagen aufgrund der Lüftungsverkleidungen wurden nicht budgetiert (CHF 50'000). Infolge der Etappierung kam es bei der Heizung, Lüftung und den Gipserarbeiten zudem zu Mehrkosten (CHF 50'000) und die Lamellenstoren mussten nachträglich durch Stoffstoren ersetzt werden (CHF 15'000).

2 Energetische Sanierung

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 10. Dezember 2012 einen Verpflichtungskredit über CHF 840'000.00 für die energetische Sanierung des Neusatzschulhauses genehmigt. Bei diesem Vorhaben war ursprünglich der Einbau einer kontrollierten Lüftung in der Turnhalle geplant. Im Rahmen der Projektumsetzung wurde jedoch auf Anraten eines zugezogenen Lüftungsexperten darauf verzichtet, weshalb bei der Kreditabrechnung korrekterweise der dafür eingeplante Betrag abgezogen werden muss (CHF 840'000 – CHF 125'000 = 715'000).

Abrechnung	Kredit +/- 20%	Abrechnung	Differenz	%
2 Energetische Sanierung	715'000.00	818'723.55	103'723.55	14.5

Abrechnung nach BKP

BKP	Arbeitsgattung	Kredit	Abrechnung	Differenz Kredit/Abrechn.	%
0	Grundstück	0	0	0	
1	Vorbereitungsarbeiten	30'000.00	0	-30'000.00	
2	Gebäude	600'000.00	848'439.45	248'439.45	
4	Umgebung	20'000.00	4'884.10	-15'115.90	
5	Baunebenkosten	30'000.00	5'400.00	-24'600.00	
8	Reserve	35'000.00	-40'000.00	-5'000.00	
	Rundung			0.00	
Total		715'000.00	818'723.55	103'723.55	14.5%

Abweichungsbegründung

Bei der Baubewilligung wurden zusätzliche Auflagen betreffen Behindertengerechtigkeit gemacht, welche zu Mehrkosten bei den Baumeisterarbeiten (Eingang Rampe, IV-WC) führten (CHF 40'000). Zusätzliche Kosten entstanden zudem durch Anpassungen im Lehrerzimmer, Mehrasphaltierung beim Haupteingang und die Instandsetzung des Dachs (CHF 50'000). In der Kreditabrechnung nicht berücksichtigt wird der Förderbeitrag aus dem Baselbieter Energiepaket über CHF 41'650, welche die Differenz fast halbieren würde.

3 Erdbebenertüchtigung

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 29. Juni 2015 einen Verpflichtungskredit über CHF 670'000.00 für die Erdbebenertüchtigung der Turnhalle genehmigt.

Abrechnung	Kredit +/- 20%	Abrechnung	Differenz	%
3 Erdbebenertüchtigung	670'000.00	521'079.75	-148'920.25	-22.2

Abrechnung nach BKP

BKP	Arbeitsgattung	Kredit	Abrechnung	Differenz Kredit/Abrechn.	%
0	Grundstück	11'000.00	0	-11'000.00	
1	Vorbereitungsarbeiten	17'000.00	237.60	-16'762.40	
2	Gebäude	597'000.00	514'299.55	-82'700.45	
4	Umgebung	0	2'395.40	2'395.40	
5	Baunebenkosten	21'000.00	4'147.20	-16'852.80	
8	Reserve	24'000.00	0	-24'000.00	
	Rundung			0.00	
Total		670'000.00	521'079.75	-148'920.25	-22.2%

Abweichungsbegründung

Neben erzielten Synergien in der Planung mit den beiden parallellaufenden Projekten (Anbau Gruppenräume und energetische Sanierung) konnten Kosteneinsparungen durch eine wesentliche Projektvereinfachung (statische Vereinfachung) und einen Vergabeerfolg erzielt werden.

4 Ausbau Mittagstisch inkl. Nachtragskredit (NK) für Turnhallenboden und Sanierung Wasserschaden
 Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 10. Dezember 2012 einen Verpflichtungskredit für den Ausbau des Mittagstisches (Unterkellerung Turnhalle) von CHF 915'000.00 und an der Sitzung vom 29. Juni 2015 ein Nachtragskredit zu Lasten dieses Kredites über CHF 130'000 (Ersatz Turnhallenboden) bewilligt. Ebenfalls als Nachtragskredit zum ursprünglichen Kredit wurde schliesslich an der Sitzung vom 22. Mai 2017 für die Behebung des Wasserschadens ein Investitionskredit über total CHF 625'000 gesprochen. Dabei handelte es sich um CHF 425'000 für die Variante „Aussenisolation“ und zusätzliche CHF 200'000 für die Variante „Bodenplatte“.

Üblicherweise werden Nachtragskredite zum ursprünglichen Kredit dazugeschlagen und nicht separat abgerechnet. Dies wurde beim NK «Turnhalle» auch so gehandhabt. Beim NK «Sanierung Wasserschaden» wurde jedoch im Hinblick auf eine mögliche rechtliche Auseinandersetzung bewusst eine separate Kontoführung vorgenommen. Im Sinne einer erhöhten Transparenz wird deshalb auch dem Einwohnerrat hier eine aufgeschlüsselte Abrechnung präsentiert.

Abrechnung	Kredit +/- 20% bzw. +/- 10%	Abrechnung	Differenz	%
4 Ausbau Sockelgeschoss inkl. TH	1'045'000.00	1'117'023.17	72'023.17	6.9
NK Sanierung Wasserschaden	425'000.00	471'436.77	46'436.77	10.9
Total	1'470'000.00	1'588'459.94	118'459.94	8.1

a) Ausbau Sockelgeschoss

Abrechnung nach BKP

BKP	Arbeitsgattung	Kredit	Abrechnung	Differenz Kredit/Abrechn.	%
0	Grundstück	0	0	0	
1	Vorbereitungsarbeiten	0	0	0	
2	Gebäude	1'027'000.00	1'104'552.12	77'552.12	
4	Umgebung	10'000.00	5'866.35	-4'133.65	
5	Baunebenkosten	8'000.00	6'604.70	-1'395.30	
8	Reserve	0	0	0	
	Rundung			0.00	
Total		1'045'000.00	1'117'023.17	72'023.17	6.9%

Abweichungsbegründung

Die Mehrkosten entstanden im Wesentlichen durch den Beizug von zusätzlichen Fachpersonen für Expertisen und Zweitmeinungen (CHF 35'000), räumliche Anpassungen im Projekt (Faltwand und Doppeltüre, CHF 20'000) und bereits auf diesen Kredit verbuchten Aufwendungen für die Austrocknung (CHF 17'000). In der Kreditabrechnung nicht berücksichtigt werden die Entschädigungszahlungen gemäss dem Entscheid des Zivilkreisgerichts vom 24.08.2021. Netto hat die Gemeinde daraus eine Entschädigung von CHF 55'560 erhalten.

b) Sanierung Wasserschaden

Abrechnung nach BKP

BKP	Arbeitsgattung	Kredit	Abrechnung	Differenz Kredit/Abrechn.	%
0	Grundstück	0	0	0	
1	Vorbereitungsarbeiten	0	0	0	
2	Gebäude	238'000.00	375'934.90	137'934.90	
4	Umgebung	27'000.00	0	-27'000.00	
5	Baunebenkosten	160'000.00	95'501.87	-64'498.13	
8	Reserve	0	0	0	
	Rundung			0.00	
Total		425'000.00	471'436.77	46'436.77	10.9%

Abweichungsbegründung

Bei der Umsetzung der Sanierung des Wasserschadens konnte letztlich auf den Ersatz der Bodenplatte, d.h. die Variante mit zusätzlichen Mehrkosten von CHF 200'000 verzichtet werden. Daneben entstanden noch weitere Mehrkosten für Auflagen im Zusammenhang mit der nötigen Tiefenversickerung (CHF 28'000 Baukosten und CHF 10'000 Baunebenkosten). Die Umgebungsarbeiten wurden zudem dem Baumeister vergeben und erscheinen deshalb in der BKP-Position 2.

5 Sanierung Pausenplatz

Der Einwohnerrat hat an seiner Sitzung vom 15. Juni 2020 für die Sanierung des Pausenplatzes einen Kredit über CHF 250'000 bewilligt.

Abrechnung	Kredit +/- 10%	Abrechnung	Differenz	%
5 Sanierung Pausenplatz	250'000.00	260'671.95	10'671.95	4.3

Abrechnung nach BKP

BKP	Arbeitsgattung	Kredit	Abrechnung	Differenz Kredit/Abrechn.	%
1	Vorbereitungsarbeiten	16'500.00	15'002.53	-1'497.47	
4	Umgebung	179'000.00	202'409.12	23'409.12	
5	Baunebenkosten	54'500.00	43'260.30	-11'239.70	
	Rundung			0.00	
Total		250'000.00	260'671.95	10'671.95	4.30%

Abweichungsbegründung

Für die Ausführungsplanung, Ausschreibung und das Bewilligungsverfahren «Kanalisation» musste zusätzlich ein Ingenieurbüro beauftragt werden. Die Garten- und Landschaftsbauarbeiten wurden gemeinsam mit den Tiefbauarbeiten (Kanalisation und Erneuerung Hartbelag) ausgeschrieben und an eine Unternehmung vergeben. Durch das geänderte Vergabeverfahren unterscheidet sich die Kostengliederung in der Abrechnung gegenüber dem Kreditantrag. Die Mehrkosten von CHF 10'671.95 (+4.3%) begründen sich durch die zusätzlichen Leistungen Bauingenieur und einen etwas höheren Aufwand bei den Garten- und Landschaftsbauarbeiten.

2.2. Rechtliche Ausführungen zur Abwicklung des Wasserschadens Neusatz

Einleitung

Beim eigentlichen Bauvorhaben ging es darum, das Sockelgeschoss unter der Turnhalle des Schulhauses Neusatz für den Mittagstisch nutzbar zu machen. Die Turnhalle war davor ein ebenerdiger Bau ohne eigentliches Untergeschoss, wobei durch das Abteufen der Foundation ein vollflächiger Hohlraum bzw. Kriechkeller bestand. Für die planerische Umsetzung dieses Vorhabens hat die Gemeinde mit drei Parteien Verträge abgeschlossen:

1. Bauherrenvertretung (19. September 2012)
2. Architekten (5. April 2013)
3. Ingenieurbüro (14. Oktober 2013)

Der Ausbau des Sockelgeschosses wurde im Herbst 2014 beendet. Die Abnahme des Werkes anlässlich einer Begehung vor Ort wurde jedoch von der Gemeinde nicht unterschrieben, da der Boden Unebenheiten aufwies. Bald nach der Inbetriebnahme der neuen Unterkellerung am 13. Oktober 2014 musste die Gemeinde feststellen, dass Feuchtigkeit in die neuen Räumlichkeiten eindrang, was zur Schimmelbildung führte. Ein von der Gemeinde in Auftrag gegebenes Gutachten vom 16. April 2015 kam zum Schluss, dass der Ausbau des Sockelgeschosses ohne das Aufbringen einer vollflächigen Abdichtung vorgenommen wurde.

Erst im Zuge der durch die Gemeinde gegen alle am Bau Beteiligten erhobenen Mängelrüge stellte sich heraus, dass das ausführende Bauunternehmen diesen Mangel bereits zur Bauzeit gekannt und noch vor der Bauausführung per Einschreiben beim verantwortlichen Architekten abgemahnt hatte. Das Bauunternehmen hatte auch eine Nachtragsofferte für entsprechende Abdichtungsmassnahmen versandt. Bis zu diesem Zeitpunkt hatte die Gemeinde keine Kenntnis von diesen Schreiben.

In der Folge fanden diverse Besprechungen mit allen Beteiligten zwecks Eruierung der Problematik und Schadensbehebung statt. Im Einverständnis aller Beteiligten wurde daraufhin ein Gutachten bei einem Schadenexperten in Auftrag gegeben. Alle Bemühungen um einen aussergerichtlichen Vergleich mit den drei beteiligten Parteien (Bauherrenvertreter, Architekt und Ingenieur) blieben aber erfolglos, weshalb sich die Gemeinde gezwungen sah, den Rechtsweg zu bestreiten.

Zivilprozess/Verfahrensablauf

Am 16. Mai 2017 hat die Gemeinde beim Friedensrichteramt ein Schlichtungsgesuch gegen die drei beteiligten Parteien eingereicht. Die Schlichtungsverhandlung blieb jedoch erfolglos, weshalb der Gemeinde am 20. Dezember 2017 die Klagebewilligung ausgestellt wurde.

Die Gemeinde hat sodann am 17. April 2018 beim zuständigen Zivilkreisgericht Klage gegen die drei beteiligten Parteien eingereicht. Es folgten diverse Klageantworten, Editionsbegehren und Verfahrensanträge und am 10. September 2019 fanden im Sinne einer vorsorglichen Beweisführung Zeugenbefragungen statt. Nach diversen weiteren Eingaben und Anträgen der drei Beklagten konnte die Gemeinde schliesslich in ihrer Replik vom 15. Mai 2020 dazu Stellung nehmen. Schliesslich lud das Gericht zur Hauptverhandlung, welche am 23. August 2021 stattfand.

Dabei vertraten die drei Beklagten im Wesentlichen folgende Standpunkte:

- Der Bauherrenvertreter bestritt, von der Abdichtungsproblematik sowie dem Abmahnungsschreiben des Bauunternehmens Kenntnis gehabt zu haben. Auch er sei über die Notwendigkeit einer Abdichtung nicht informiert worden. Anhand der Anzahl Stunden, welche ihm im Rahmen der gesamten Schulraumplanung für dieses Bauprojekt zur Verfügung gestanden sind, sei offensichtlich, dass die Thematik der Abdichtung und damit die Kontrolle des Architekten nicht zu seinen Aufgaben gehört haben könne.
- Der Architekt bestritt zwar nicht, dass eine Abdichtung nötig gewesen wäre und dass damit der Schaden hätte verhindert werden können, allerdings hätte die Gemeinde aus Kostengründen und in voller Kenntnis des Abmahnungsschreibens des Bauunternehmens auf eine Abdichtung verzichtet. Der Schaden sei demnach einzig und alleine auf ein grobes Selbstverschulden der Gemeinde zurückzuführen.
- Der Ingenieur stellte sich auf den Standpunkt, dass er in keiner Weise mit dem Thema der Abdichtung beauftragt gewesen sei und diese Leistungen sogar explizit aus seiner Offerte ausgeschlossen hatte. Aufgrund dieses Ausschlusses hätte die Gemeinde wissen müssen, dass der Ingenieur eine Abdichtung als notwendig empfohlen hat. Deshalb sei er nicht zur Abmahnung verpflichtet gewesen.

Abschluss des Verfahrens durch einen gerichtlichen Vergleich

Anlässlich der Hauptverhandlung vom 23. August 2021 wurden alle Parteien darüber informiert, dass vom Gericht ein Vergleichsvorschlag ausgearbeitet worden ist. Nach längeren parteiinternen Beratungen stimmten alle Parteien dem Vergleichsvorschlag des Gerichtes zu. Der Vergleich hat folgenden Inhalt:

- Der Bauherrenvertreter und der Ingenieur bezahlen der Gemeinde ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und per Saldo aller gegenseitiger Ansprüche aus dem Wasserschaden je CHF 50'000.--.
- Der Architekt bezahlt der Gemeinde ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und per Saldo aller gegenseitiger Ansprüche aus dem Wasserschaden CHF 100'000.--.
- Die Gemeinde bezahlt dem Bauherrenvertreter und dem Ingenieur eine reduzierte Parteientschädigung von je CHF 50'000.-- und dem Architekten eine reduzierte Parteientschädigung von CHF 25'000.--.
- Die Gerichtskosten übernehmen die Parteien zu je einem Viertel.

Fazit

Mit dem Vergleichsvorschlag hat das Gericht anerkannt, dass die Gemeinde zurecht geklagt hat und ein Schadenersatzanspruch besteht. Nach Verrechnung der Parteientschädigungen und abzüglich der Gerichts- und Anwaltskosten erhielt die Gemeinde noch einen Nettobetrag von CHF 55'560, welcher dem Investitionskredit gutgeschrieben wurde.

	Entschädigungs- zahlung	Parteienent- schädigungen	Nettozahlung
Von:	(zu Gunsten der Gde)	(zu Lasten der Gde)	
Bauherrenvertreter	50'000	50'000	-
Ingenieurbüro	50'000	50'000	-
Architekt	100'000	25'000	75'000
Abzüglich Anteil Gerichtskosten der Gemeinde			19'440
Saldo aller Ansprüche zu Gunsten der Gemeinde in CHF			55'560

2.3. Erkenntnisse

Aus Sicht des Gemeinderates ist es unbestritten, dass bei der Schulraumplanung Neusatz, insbesondere beim Teilprojekt «Ausbau Sockelgeschoss», Fehler passiert sind, welche zu vermeiden gewesen wären, aber vor allem nicht mehr passieren dürfen.

Aus diesem Grund hat sich der Gemeinderat im Jahre 2017 dazu entschieden, eine Reorganisation der Bauabteilung einzuleiten, damit zukünftig eine professionelle, effiziente und nachhaltige Abwicklung von Bauprojekten gewährleistet ist. Die entsprechenden Anpassungen wurden per 01.02.2018 umgesetzt und haben sich seither bewährt (Der Einwohnerrat wurde darüber im Rahmen der Geschäfte 213/X «Strukturanalyse Bauabteilungen» und 216/X «Verwaltungsorganisation in Baubelangen» an der Einwohnerratssitzung vom 05.03.2018 informiert). So wurde u.a. eine neue interne Stelle für das Projekt-Management und die Qualitätssicherung geschaffen und die beiden Bauabteilungen (HOP und VTU) zu einer Einheit zusammengeführt. Gerade in den beiden grossen laufenden Bauprojekten der Schulraumplanung (Schulcampus Dorf und Meiriacker) machen sich diese organisatorischen Anpassungen neben dem Wechsel zu einem Generalplaner-Modell deutlich positiv bemerkbar.

Zudem hat der Gemeinderat ebenfalls entschieden, dass sich die Verwaltung zukünftig auf die klassischen Projektmanagement-Aufgaben konzentrieren soll und für die Begleitung der jeweiligen Planer, Planerteams oder Generalplaner jeweils spezialisierte externe Bauherrenvertreter eingesetzt werden, welche über das notwendige fachliche Know-How verfügen, um die Aufträge in der notwendigen Qualität sicherzustellen. Auf diese Weise fährt die Gemeinde das geringste Risiko, wie dies bereits in der Beantwortung der Interpellation 170 «Generalplaner – Chancen und Risiken?» anlässlich der Einwohnerratssitzung vom 06.11.23 dargelegt wurde.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass auch zukünftig Fehler passieren können und insbesondere bei Bauprojekten immer ein Restrisiko für negative Überraschungen bestehen bleibt. Er ist jedoch auch überzeugt, im Hinblick auf die gestarteten Grossprojekte gut aufgestellt zu sein, so dass sich die Fehler der Vergangenheit nicht mehr wiederholen.