

Traktandum 6

Beantwortung der Motion der SVP vom 23. September 2002 betreffend leistungsorientiertes Bauen und Sanieren von öffentlichen Gebäuden in der Gemeinde Baar

Mit Schreiben vom 23. September 2002 reichte die SVP Baar betreffend leistungsorientiertes Bauen und Sanieren von öffentlichen Gebäuden in der Gemeinde Baar folgende Motion ein:

«Der Gemeinderat wird beauftragt eine Vorlage auszuarbeiten, die es ermöglicht, bei Neubauten und Sanierungen bereits vor der Planung eine Kommission zu bilden, die einen Bedürfnis- und Leistungskatalog zusammenstellt, um den Kostenrahmen des Projektes abzustecken.

Begründung:

In der Gemeinde Baar wurden in den letzten Jahren mehrere öffentliche Bauten erstellt und zum Teil saniert oder erweitert. Dabei wird festgestellt, dass zum Teil finanziell überrissene Projekte realisiert wurden. Die Baukosten konnten dank eines Kostenprüfers während der Bauphase grösstenteils eingehalten werden.

Die SVP Baar ist mit dem bisherigen Realisieren und Sanieren von Gebäuden noch nicht ganz einverstanden. Daher wünscht sich die SVP Baar, dass der Gemeinderat in Zukunft eine Kommission bestimmt, die bereits vor der offiziellen Planung ihre Arbeit aufnimmt und baubegleitend mitwirkt.

Die Aufgabe der Kommission besteht darin, einen Bedürfnis- und Leistungskatalog für das Raumvolumen und den Innenausbau zu erarbeiten. Dadurch soll erreicht werden, dass ein genauer Kostenrahmen des Bauvorhabens errechnet werden kann und keine bösen Überraschungen von nicht eingeplanten Leistungen zu höheren Projektkosten führen werden. Somit wären ebenfalls die Rahmenbedingungen für die Architekten gegeben.»

Stellungnahme des Gemeinderates

Der Gemeinderat möchte die Gelegenheit benutzen und die Abläufe und Zusammenhänge eines Projektes im Detail aufzeigen.

Im Zusammenhang mit der Einführung der Norm ISO 9001 im Dezember 1999 wurden unter anderem auch die Prozessabläufe für «Investitionsprojekt Neubau Hochbau» und «Unterhalt Liegenschaften (baulich)» aufgezeigt. Darin sind die einzelnen Schritte, die Tätigkeiten in den einzelnen Schritten und die Verantwortlichkeiten definiert.

1. Wie wird ein Projekt gestartet?

Wie ist der Bedürfnisnachweis im ISO-Prozess heute eingebettet?

Nach ISO-Prozess «Investitionsprojekt Neubau Hochbau» wird das Neubauvorhaben mit dem Einverlangen des Bedürfnisnachweises gestartet. Der Bedürfnisnachweis wird in der Baukommission beraten und dann erfolgt die Genehmigung auf Antrag der Baukommission durch den Gemeinderat. Bei grossen Bauvorhaben kann anschliessend ein Beurteilungsgremium mit einzelnen Vertretern der Baukommission vom Gemeinderat gewählt und mit der Durchführung des Studienauftrages beauftragt werden.

Wann wird ein Bedürfnis- und wann ein Leistungskatalog erstellt?

Der Begriff eines Bedürfnis- und Leistungskatalogs muss klar in zwei verschiedene Kataloge unterschieden werden, welche zu verschiedenen Zeitpunkten in der Planung eingesetzt werden.

Am Anfang steht, wie von den Motionären richtig festgehalten, der Bedürfnisnachweis. In diesem Nachweis sollen die anstehenden Probleme (fehlende Infrastruktur) des Bestellers analy-

siert, die Notwendigkeit ausgewiesen, der Umfang definiert und das Bedürfnis nachgewiesen sein. Der Bedürfnisnachweis ist eine der Grundlagen zur Vorstudie / Machbarkeitsstudie.

Der Leistungskatalog für Konstruktion, Materialisierung und Innenausbau kann erst zu einem späteren Zeitpunkt (Vorprojekt) festgelegt werden. Zusammen mit dem Vorprojekt wird ein Konstruktions- und Materialkonzept zusammengestellt, das auch als Grundlage für die Kostenschätzung zum Vorprojekt (Basis für den Projektierungskredit) dient.

Wer erstellt den Bedürfnis- und wer den Leistungskatalog?

Ein Bedürfnisnachweis kann nur durch die späteren Nutzer zusammengestellt werden. Nur sie wissen, warum gebaut werden soll, was nötig und / oder wünschbar ist und welche Leistungen sie fordern müssen, damit sie die in ihrer Arbeit gesetzten Ziele erfüllen können.

Die Kommissionsmitglieder können und sollen diesen Bedürfnisnachweis hinterfragen, die Rechtmässigkeit und Notwendigkeit dieser Wünsche prüfen und dann dem Gemeinderat zur Genehmigung unterbreiten.

Der Leistungskatalog für die Gesamtkonstruktion und den Innenausbau wird in der Phase des Vorprojektes zwischen Benutzer, Baukommission und Planer erarbeitet.

Wofür dient das Raumprogramm als Grundlage?

Das genehmigte Raumprogramm ist die Grundlage für eine Machbarkeitsstudie oder einen Studienauftrag z.B. unter Architekten.

Wer genehmigt die Kredite und das Raumprogramm?

Bei Neubauten, Umbauten, Erweiterungen und Sanierungen wird jeweils der Projektierungskredit zusammen mit dem Raumprogramm der Gemeindeversammlung zur Genehmigung unterbreitet.

Der Baukredit wird jeweils entweder der Gemeindeversammlung oder an der Urne zur Genehmigung unterbreitet.

2. Soll die Machbarkeitsstudie als zusätzliches Arbeitsinstrument regelmässig eingesetzt werden?

In den letzten Jahren hat sich die Ausarbeitung einer Machbarkeitsstudie beim Start von grösseren Bauvorhaben durchgesetzt.

Welche verbindlichen Unterlagen werden dazu als Grundlage gebraucht?

- Bedürfniskatalog
- Resultat der Überprüfung möglicher Nutzungsüberlagerungen
- Resultat der Abklärung möglicher Synergien
- Raumprogramm
- Standarddefinitionen zu Haustechnik, Innenausbau, Betriebseinrichtungen, Ausstattung
- Bedingungen aus Grundstück (baugesetzliche Vorschriften, Baugrundqualitäten, Grundwasserstand, Lärmbelastung, Nachbaranlagen, Leitungsplan, Erschliessung Verkehr, Werkleitungen, Strassenrichtplan, Altlasten, Archäologie, Verbindung zu bestehenden Anlagen usw.)

Bei Umbauten und Sanierungen braucht es zusätzlich zur Machbarkeitsstudie eine Zustandsanalyse des bestehenden Gebäudes. Dabei sollen Aussagen gemacht werden betreffend Rohbau, Nutzlasten, Gebäudehülle, Haustechnik, Innenausbau, Altlasten, eventuell Auflagen der Denkmalpflege usw.

Gehört eine Kostenschätzung dazu?

Zu einer Machbarkeitsstudie gehört eine Kostenschätzung nach EKG-Makroelementen (EKG = Elementkostengliederung).

Das Resultat dieser Kostenschätzung gibt nur die Grössenordnung der zu erwartenden Kosten an. Die Genauigkeit liegt bei ca. +/- 20 %.

Was lässt sich durch die Machbarkeitsstudie nachweisen und überprüfen?

- die Eignung des Grundstückes (des Objektes bei Umnutzungen)
- die Verhältnismässigkeit des Raumprogramms
- die möglichen Alternativen gegenüberstellen
- eine mögliche Etappierung auf ihre Tauglichkeit prüfen
- die Investitionslimite als Bandbreite für das Bauvorhaben (exklusive Berücksichtigung der Teuerung)
- den Kreditbedarf für die Projektierung

Wofür dient die Machbarkeitsstudie als Grundlage?

- einen Studienauftrag
- einen Wettbewerb
- eine Honorarsubmission
- den Einstieg in ein Vorprojekt

Wer erstellt sie?

Mit einer Machbarkeitsstudie werden in der Regel Architektinnen und Architekten beauftragt. Im Einzelfall braucht es zusätzlich die Beratung von Bau- und / oder Fachingenieuren, Lärmschutzexperten, Geologen usw.

Die Kostenermittlung kann durch die beauftragten Architekten oder im Bedarfsfall durch ein externes Kostenplanungsbüro erarbeitet werden.

Was kostet eine Machbarkeitsstudie?

Die Kosten für eine Machbarkeitsstudie liegen je nach Grösse der Bauaufgabe zwischen CHF 30'000.– bis CHF 70'000.– (exkl. MWSt und vorausgehende Zustandsaufnahmen).

Der Anteil der Kostenschätzung beträgt ca. CHF 5'000.– bis CHF 25'000.– exkl. MWSt.

3. Welche Kostengenauigkeit ist in welchem Planungsschritt möglich?

Entsprechend der Ordnung für Leistungen und Honorare der Architektinnen und Architekten SIA 102 / 2001 gelten folgende Aussagen zur Kostengenauigkeit, entsprechend dem jeweiligen Planungsstand.

Phase 2: Vorstudien

Machbarkeitsstudie im Massstab 1:500 / 1:200

mit grober Standarddefinition

mit Kostenschätzung nach EKG-Makroelementen

+/- 20 %

Machbarkeitsstudie

Diese Kostenschätzung gibt nur die Grössen-

ordnung der zu erwartenden Kosten an

zur Definition der Planungsziele (z.B. Etappierung)

oder des Investitionsrahmens

Phase 3: Projektierung

Vorprojekt

Pläne im Massstab 1:200, Fassadenschnitte,

Standarddefinition

Kostenschätzung nach EKG

mit Elementen und Elementgruppen

+/- 15 %

Projektierungskredit

Bauprojekt

mit detailliertem Kostenvoranschlag nach EKG

umgeschlüsselt in BKP (Baukostenplan)

+/- 10 %

Baukredit

Die Kostengenauigkeit hängt direkt mit dem Fortschritt und dem Detaillierungsgrad der Planung zusammen. Beim Start der Planung (Machbarkeitsstudie) kann die Kostenschätzung erst die Grössenordnung der zu erwartenden Kosten definieren. Die genaueste Aussage zu den Kosten kann dann mit dem detaillierten Kostenvoranschlag gemacht werden, der auf dem Bau-projekt und dem ausführlichen Baubeschrieb basiert.

4. Wie kann der zeitliche Ablauf eines Projektes sein und wie ist die Auswirkung auf die Teuerung respektive Kostenprognose?

Der zeitliche Ablauf und die Auswirkungen auf die Teuerung respektive Kostenprognose wird an den Bauvorhaben «Oberstufenschule Sennweid» und «Erweiterung Schulhaus Dorfmat mit Neubau einer Musikschule» aufgezeigt.

Der aufgelistete Zeitbedarf zwischen Machbarkeitsstudie und Baukredit wird durch verschiedene Faktoren beeinflusst (finanzpolitische Überlegungen z.B. Zurückstellung, Einsprache gegen Bauvorhaben = Bauverzögerung).

Zeitbedarf	Oberstufenschule Sennweid	Erweiterung Schulhaus Dorfmat mit Neubau einer Musikschule
Machbarkeitsstudie bis Baukredit	5 Jahre	9 Jahre
Index-Veränderung	01.04.1993 - 01.04.1998	01.04.1993 - 01.04.2002
Teuerung	= - 2.3 %	= + 7.5 %
Machbarkeitsstudie bis Bezug	8 Jahre	12 Jahre (voraussichtlich)
Index-Veränderung	01.04.1993 - 01.04.2001	01.04.1993 - 01.04.2005
Teuerung	= + 7.6 %	= ?
Projektierungskredit bis Bezug	5 Jahre	5 Jahre (voraussichtlich)
Index-Veränderung	01.04.1996 - 01.04.2001	01.04.2000 - 01.04.2005
Teuerung	= + 7.9 %	= ?

Diese beiden Beispiele zeigen deutlich, dass die Veränderung des Zürcher Baukostenindex und der daraus resultierende Teuerungsnachweis jeweils bei der Beurteilung der Differenzen zwischen Kostenschätzungen und Baukredit ebenfalls in Betracht gezogen werden muss.

5. Die ständige Baukommission und ihre Aufgaben

An der Sitzung vom 29. Januar 2003 hat der Gemeinderat das Aufgaben- und Pflichtenheft der ständigen Baukommission genehmigt und am 09. April 2003 die Mitglieder dieser Baukommission aufgrund der Rückmeldungen und Vorschläge aus den Parteien gewählt. Diese Baukommission setzt sich zusammen aus dem Bauvorstand und der Stellvertreterin des Bauvorstandes sowie 7 Vertretern der politischen Parteien entsprechend dem Gemeinderatsproporz. Zusätzlich dazu kommen mit beratender Stimme Vertreter der Abteilungen, Benutzer sowie externe Berater, entsprechend den einzelnen Objekten.

Die Kernaufgaben dieser Baukommission sind die Stellungnahme und Antragstellung an den Gemeinderat:

- zum Bedürfnisnachweis
- zum Raumprogramm
- zur Machbarkeitsstudie mit Investitionsrahmen (Bandbreite) und zu finanziellen Konsequenzen
- zu den Richtlinien für die weiteren Planungsschritte
- zum Vorprojekt, Projektierungskredit
- zum Bauprojekt, Baukredit
- zu allfälligen Zwischenberichten
- zur Bauabrechnung

Die detaillierte Arbeit erfolgt in den nach Themen zusammengesetzten Arbeitsgruppen. In diese Arbeitsgruppen können und sollen Mitglieder der Baukommission Einsitz nehmen.

6. Stellungnahme der Kommission

Die Baukommission hat die Beantwortung der Motion beraten und unterstützt die Stellungnahme, das Fazit und den Antrag des Gemeinderates.

7. Fazit

Die von den Motionären verlangte Kostengenauigkeit kann beim Stand des Bedürfnisnachweises nicht garantiert werden. Die vorherigen Ausführungen zeigen auf, dass die Kostengenauigkeit vom Fortschritt und dem Detaillierungsgrad der Planung abhängig ist. Die Grundlage für eine exakte Aussage zu den Kosten ist eine exakte Planung, in der die Anforderungen und Materialien möglichst genau definiert sind.

Antrag

Die Motion sei erheblich zu erklären und gleichzeitig abzuschreiben.