

Antrag an den Einwohnerrat

Die Finanzkommission beantragt dem Einwohnerrat, an der Sitzung vom 02. September 2021 folgenden Beschluss zu fassen:

Nr.	Geschäft	Abstimmung der FiKo		
		JA	NEIN	Enth.
2021-0697	Das Kreditbegehren von Fr. 50'000.00 (inkl. MwSt.) für die Ersatzanschaffung eines Zugkraftfahrzeugs (ZKF) für die Feuerwehr Wettingen wird dem Einwohnerrat zur Annahme empfohlen.	7	0	0
2020-2063	Das Kreditbegehren von Fr. 12'585'000.00 (inkl. MwSt.) für die Erweiterung der Bezirksschulanlage Wettingen in modularer Hybridbauweise wird dem Einwohnerrat zur Annahme empfohlen	0	7	0

Kurzbegründung zur Ablehnung des Kreditbegehrens für die Erweiterung der Bezirksschulanlage Wettingen in modularer Hybridbauweise

Die FiKo hat das Geschäft anlässlich ihrer ordentlichen Sitzung vom 16. August 2021 unter Beizug der Vertreter des Gemeinderats behandelt. Im Rahmen der Sitzung nahmen alle FiKo-Mitglieder auch an der Informationsveranstaltung des Gemeinderats zur Erweiterung der Bezirksschulanlage Wettingen teil.

Das vom Gemeinderat vorgelegte Geschäft vermochte die FiKo leider in mehreren, wesentlichen Punkten nicht zu überzeugen, was schlussendlich zu einer einstimmigen Ablehnung des Geschäfts geführt hat.

Die FiKo bemängelt insbesondere folgende Punkte:

Fehlende langfristige Planung / Strategie

- Der Gemeinderat konnte nicht nachweisen auf welchen strategischen Grundlagen das Geschäft aufbaut. Obwohl die FiKo und der Einwohnerrat seit Jahren auf die Tatsache einer fehlenden Bau- und Immobilienstrategie verweisen, konnte der Gemeinderat noch immer keine weitsichtige und langfristige Immobilienplanung über das gesamte Portfolio vorlegen.
- Das vorliegende Geschäft erweckt einmal mehr den Eindruck von reaktiver «Pflästerli»-Politik, welche sich darauf beschränkt, eine kurzfristige Teillösung für den gerade aktuellen Mangel an Schulraum zu finden, ohne sich umfassend mit der Frage zu beschäftigen, wie sich diese Schulanlage in kommenden vier bis sechs Jahrzehnten entwickeln soll. Dies, obwohl der Einwohnerrat seit Jahren im Bau- und Immobilienbereich – und insbesondere im Bereich der Bildungsbauten – eine aktive, umfassende, vorausschauende und langfristige Politik fordert. Das Geschäft erweckt einmal mehr auch den Eindruck einer «fait accompli»-Politik, die dazu zwingen würde, innert kürzester Zeit einen Entscheid zu fällen, der nicht mehr veränderbare Tatsachen für 60 – 80 Jahre schaffen würde, ohne zuvor die Freiheit zu haben, allseitig gut zu überlegen, ob andere bessere Optionen bestehen.

Ungenügendes Kosten-/Nutzenverhältnis

- Der Gemeinderat konnte der FiKo kein ausreichendes Kosten-/Nutzenverhältnis aufzeigen.
- Das empfohlene Vorhaben ist als Gesamtaufwand zwar dasjenige mit den geringsten Ausgaben im Vergleich unter den vier Angeboten, aber die Kosten pro Quadratmeter sind am höchsten (gilt für Geschoss- und Hauptnutzflächen).

- Benchmark-Analysen der FiKo mit vergleichbaren, realisierten Bauten haben gezeigt, dass das vorgelegte Vorhaben mitnichten das Versprechen der Kostenvorteile eines Holz-Hybridbaus einlöst, sondern in den Kosten-/Flächenkennwerten absolut einem Massivbau entspricht, ja diese teilweise sogar übersteigt.
- Benchmarks mit vergleichbaren realisierten Holz-Hybridbauten haben gezeigt, dass das vorgelegte Vorhaben viel zu teuer ist. Oder im Umkehrschluss, erhält Wettingen zu diesem (Massivbau-)Preis viel zu wenig Nutzfläche (=Nutzwert). Es liegen Auswertungen vor, welche zeigen, dass in anderen realisierten Holz-Hybrid-Vorhaben die geforderten Flächen zu weniger als 50% der jetzt vorliegenden Kosten erstellt wurden.
- Wettingen würde also einen Holz-Hybridbau zum Preis eines Massivbaus erhalten.
- Dem vom Gemeinderat ins Feld geführten Argument, dass das vorgelegte Gebäude günstig sei, muss widersprochen werden. Nur der Gesamtpreis ist tief, dies aber nur deshalb, weil das vorgelegte Projekt am wenigsten Flächen realisiert. Das führt defacto zu einem ungenügenden Kosten-/Nutzenverhältnis.

Unzureichendes Vergabeverfahren

- Der Gemeinderat konnte der FiKo kein stringentes Vergabeverfahren aufzeigen. Das durchgeführte Verfahren hat aus Sicht der FiKo wesentliche Mängel aufgewiesen.
- Die Begleitkommission war defacto eine Farce, denn bei ihrer Einberufung Ende April 2021 war die Submission bereits voll im Gange. Somit konnte die Kommission weder Einfluss auf das Verfahren (z.B. Zuschlagskriterien und deren Gewichtung) noch auf das Programm nehmen.
- Die Begleitkommission als Jury war nicht ausreichend unabhängig zusammengesetzt: nur 2 unabhängige Mitglieder gegenüber 6 Verwaltung/Schule/Beauftragte.
- Schlussendlich gilt anzumerken, dass die Jury zu keiner einstimmigen Beschlussfassung gekommen ist: 4 Ja, 2 Nein, 2 Enthaltungen.
- Das gewählte Verfahren stand von Beginn weg unter einem enormen (selbstverordneten) Zeitdruck. Das zeichnete sich insbesondere durch die äusserst kurzen Fristen für die Unternehmer und Planer, aber auch für die Prüfer und die Jury aus. So mussten die Architekten der anbietenden Unternehmer innerhalb weniger Wochen ein Projekt entwerfen, mit den Fachingenieuren die technischen Installationen planen und umgehend einen verbindlichen Angebotspreis in der Höhe von rund 10 Mio. Franken rechnen. Solche Abläufe führen im Allgemeinen für die Unternehmer zu höheren Risiken, welche die Anbieter üblicherweise in das Angebot einpreisen müssen. Für Projekt- und Kostenoptimierungen bestand somit keine Zeit. Ebenso war im Verfahren keine Überarbeitungs- oder technische Bereinigung vorgesehen.
- Dass die auslobende Vergabestelle in einem Gesamtleistungswettbewerb auch gleich noch ihre Preisermittlung mitteilt ist eher unüblich und könnte als Einladung verstanden worden sein.
- Aus submissionsrechtlicher Sicht ist zu beachten, dass nun ein ablehnender Beschluss des Einwohnerrates nötig ist, um die Möglichkeit zu schaffen, mit einer besser formulierten Ausschreibung der Gesamtleistung entweder ein Projekt zu bekommen, das mit etwa den halben Kosten das gleiche Raumprogramm bietet, oder aber ein Projekt zu erhalten, das zu etwa gleichen Kosten ein wesentlich grösseres Raumprogramm und eine zufriedenstellende architektonische Gestaltung bringt. Weil die Ausschreibung keine Überarbeitungs- oder technische Bereinigung und sehr enge Entscheidungskriterien vorsah, ist es submissionsrechtlich ausgeschlossen, ein anderes als das vom Gemeinderat unterbreitete Projekt auszuwählen und weiterbearbeiten zu lassen. Nur ein ablehnender Einwohnerratsbeschluss kann zur formellen Beendigung des bisherigen Verfahrens führen. Erst danach ist es rechtlich möglich, ein neues (besseres) Ausschreibungsverfahren zu starten.

Abschliessende Erwägungen

- Der FiKo ist bewusst, dass eine Ablehnung des Geschäfts risikobehaftet ist. Sie ist jedoch auch davon überzeugt, dass sich neue Chancen eröffnen können. Die FiKo regt dazu an, dass bevor ein neues Verfahren gestartet wird, die grundsätzlichen Ziele setzungen vereinbart werden müssen (z.B. Ist das Vorhaben als Ganzes in Frage zu stellen und zuerst eine Immobilienstrategie festzulegen? Oder soll das Vorhaben einfach zu möglichst tiefen Gesamtausgaben führen? Oder soll ein gutes Kosten-Nutzenverhältnis angestrebt werden? Oder soll die neue Schulanlage bestimmten gestalterischen Anforderungen genügen?).
- Gleichzeitig ist es der FiKo ein Anliegen den Einwohnerrat darauf hinzuweisen, dass bei einer Ablehnung des Vorhabens Opportunitätskosten anfallen werden. So werden zusätzliche Aufwendungen für die längere Miete/Betrieb des bereits erstellten Provisoriums anfallen und die bisher abgefallenen Verfahrenskosten sind abzuschreiben.

- Schlussendlich gilt es auch die anspruchsvolle Situation der betroffenen Schulen zu berücksichtigen und im Entscheid abzuwägen.
- Die FiKo ist abschliessend zur Überzeugung gelangt, dass die Chancen eines Neubeginns grösser sind als die Risiken bei einer Ablehnung des vorgelegten Projekts. Insbesondere im Hinblick darauf, dass diese Entscheidung über die Erweiterung des Bezirksschulhauses Auswirkungen über die nächsten 60-80 Jahre haben wird.

Benchmark-Analysen

Vergleich Erweiterung Bezirksschule mit anderen Bildungsbauten

Vergleich Hauptnutzflächen-Kostenkennwerte (BKP 1-4 zu HNF)	HNF m2	BKP 1-4 CHF	Kennwert BKP/HNF	Analogie zur Bez. mit 1'610m2	zu Baden	zu Wohlen
Erweiterung Bezirksschule Wettingen (2021; Holzhybrid) ¹⁾	1'610	CHF 10'350'000	6'429	CHF 10'350'000	100%	244%
Erweiterung Kantonsschule Baden (2012; Holzhybrid) ¹⁾	1'203	CHF 3'167'282	2'633	CHF 4'238'840	41%	100%
Erweiterung Kantonsschule Wohlen (2012; Holzhybrid) ¹⁾	3'079	CHF 5'821'700	1'891	CHF 3'044'150	29%	100%

Korrektur auf Minergie-P (+10%)*	HNF m2	BKP 1-4 CHF	Kennwert BKP/HNF	Analogie zur Bez. mit 1'610m2	zu Baden	zu Wohlen
Erweiterung Bezirksschule Wettingen (2021; Holzhybrid) ¹⁾	1'610	CHF 10'350'000	6'429	CHF 10'350'000	100%	309%
Erweiterung Kantonsschule Baden (2012; Holzhybrid) ¹⁾	1'203	CHF 3'484'010	2'896	CHF 4'662'724	45%	100%
Erweiterung Kantonsschule Wohlen (2012; Holzhybrid) ¹⁾	3'079	CHF 6'403'870	2'080	CHF 3'348'565	32%	100%
Ergänzungsbau Diplommittelschule SH* (2005; Massivbau) ²⁾	1'595	CHF 10'030'968	6'289	CHF 10'125'303	98%	
Neubau Schulanlage Flims GR* (2002; Massivbau) ²⁾	4'186	CHF 18'707'871	4'469	CHF 7'195'335	70%	
Berufsbildungszentrum Sursee LU (2013; Massivbau, minergie-P-eco) ²⁾	6'136	CHF 29'500'000	4'808	CHF 7'740'385	75%	
Neubau FHNW Olten SO (2013; Massivbau; minergie-P-eco) ²⁾	11'930	CHF 77'800'000	6'521	CHF 10'499'413	101%	

Vergleich Geschossflächen-Kostenkennwerte (BKP 1-4 zu GF)	GF m2	BKP 1-4 CHF	Kennwert BKP/GF	Analogie zur Bez. mit 1'610m2	zu Baden	zu Wohlen
Erweiterung Bezirksschule Wettingen (2021; Holzhybrid) ¹⁾	2'581	CHF 10'350'000	4'010	CHF 10'350'000	100%	228%
Erweiterung Kantonsschule Baden (2012; Holzhybrid) ¹⁾	1'727	CHF 3'167'282	1'834	CHF 4'733'500	46%	100%
Erweiterung Kantonsschule Wohlen (2012; Holzhybrid) ¹⁾	3'314	CHF 5'821'700	1'757	CHF 4'534'040	44%	100%

Korrektur auf Minergie-P (+10%)*	GF m2	BKP 1-4 CHF	Kennwert BKP/GF	Analogie zur Bez. mit 1'610m2	zu Baden	zu Wohlen
Erweiterung Bezirksschule Wettingen (2021; Holzhybrid) ¹⁾	2'581	CHF 10'350'000	4'010	CHF 10'350'000	100%	208%
Erweiterung Kantonsschule Baden (2012; Holzhybrid) ¹⁾	1'727	CHF 3'484'010	2'017	CHF 5'206'850	50%	100%
Erweiterung Kantonsschule Wohlen (2012; Holzhybrid) ¹⁾	3'314	CHF 6'403'870	1'932	CHF 4'987'444	48%	100%
Ergänzungsbau Diplommittelschule SH* (2005; Massivbau) ²⁾	3'320	CHF 10'030'968	3'021	CHF 7'798'171	75%	
Neubau Schulanlage Flims GR* (2002; Massivbau) ²⁾	8'231	CHF 18'707'871	2'273	CHF 5'866'239	57%	
Berufsbildungszentrum Sursee LU (2013; Massivbau, minergie-P-eco) ²⁾	12'946	CHF 29'500'000	2'279	CHF 5'881'315	57%	
Neubau FHNW Olten SO (2013; Massivbau; minergie-P-eco) ²⁾	22'615	CHF 77'800'000	3'440	CHF 8'879'142	86%	

¹⁾ Quelle: Kanton Aargau, Dep. Finanzen und Ressourcen, Immobilien Aargau

²⁾ Quelle: Konferenz der Schweizer Kantonsbaumeister und Kantonsarchitekten

FINANZKOMMISSION WETTINGEN
Der Präsident



François Chapuis

19. August 2021