

Bericht der Finanzkommission zum Verpflichtungskredit zur Gesamtsanierung des Primarschulhauses Wasserstelzen

Bericht an den Einwohnerrat

1. Einleitung

Die Finanzkommission (FiKo) hat an ihrer Sitzung vom 24. März 2023 die Vorlage des Gemeinderats betreffend den Verpflichtungskredit zur Gesamtsanierung des Primarschulhauses Wasserstelzen behandelt. Sie bedankt sich für die kompetenten Ausführungen und Erläuterungen bei den Herren Patrick Huber, Gemeinderat, Reto Hammer, Abteilungsleiter Finanzen und Patrick Scheffler, Leiter Fachbereich Hochbau.

2. Zielsetzung, Inhalt, Umfang und Umsetzung der Sanierung

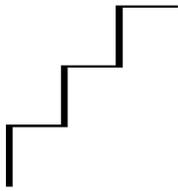
Das rund 60 Jahre alte Wasserstelzenschulhaus, welches im Jahre 2017 vom Kanton Basel-Stadt zum Buchwert von 8.5 Mio. Franken übernommen wurde und welches einen Gebäudeversicherungswert von 33 Mio. Franken aufweist, ist sanierungsbedürftig und der Bau erfüllt zum Teil die gesetzlichen Vorschriften nicht mehr. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten sollen nicht nur die altersbedingten Mängel behoben, sondern auch eine Anpassung an die veränderten Nutzungsbedürfnisse und punktuell durch sog. weiterführende Massnahmen eine nachhaltige Aufwertung der Anlage vorgenommen werden. Der Kostenvoranschlag sieht Erstellungs-, Sanierungs- und Umzugskosten von 34.5 Mio. Franken bei einer Planungsgenauigkeit von +/- 10 % vor. Von dieser Gesamtsumme sind 1.5 Mio. Franken bereits durch die PRIMA-Spezialfinanzierung «Schulliegenschaften» finanziert, sodass dem Einwohnerrat unter NSR nun ein Verpflichtungskredit im Umfang von 33.03 Mio. Franken beantragt wird.

3. Abklärungen der Finanzkommission

Die Finanzkommission hat auf eine Begehung vor Ort und die Untersuchung der baulichen und betrieblichen Details verzichtet. Diesen Aspekten haben sich die federführende Sachkommission Kultur, Aussenbeziehungen und Behörden (SKAB) sowie die Sachkommission Bildung und Familie (SBF) eingehend gewidmet und ihren Bericht bzw. Mitbericht vorgelegt. Die FiKo hat sich bei ihren Abklärungen auf die finanziellen Aspekte und die mit dem Projekt verbundenen Risiken fokussiert. Dabei wurden die nachstehend aufgelisteten Themen vertieft erörtert und die vorgesehenen Problemlösungsmassnahmen bewertet.

3.1 Finanzielles Projektvolumen und Einsparmöglichkeiten

Die Sanierung des Wasserstelzenschulhauses ist mit weit über 30 Mio. Franken eines der grössten finanziellen Projekte der Gemeinde Riehen der jüngeren Vergangenheit. Die



veranschlagten Kosten übersteigen den aktuellen Gebäudeversicherungswert, welcher dem Wiederbeschaffungswert eines Gebäudes entspricht, sodass sich die Frage der Verhältnismässigkeit des Projektumfangs stellt.

Aufgrund der Tatsache, dass die Anlage auf der Inventarliste schützenswerter Bauten figuriert und somit weder abgerissen noch in ihrer äusseren Form massgeblich verändert werden kann, ist eine Sanierung unausweichlich. Die FiKo teilt die Auffassung der Baufachleute, dass mit dem vorliegenden Projekt ein hoher, aber kaum bewertbarer Substanzwert gesichert und sowohl mit den Optimierungs- als auch den weiterführenden Massnahmen (Ausbau Schwimmbad und Spielhalle, aussenliegendes Fluchttreppenhaus, kontrollierte Belüftung der Unterrichtszimmer) langfristiger Mehrwert geschaffen werden kann. Sie sieht hier kein Sparpotenzial und unterstützt diese Massnahmen, auch wenn die damit verbundenen Kosten ihrer Ansicht im Bericht leider zu wenig transparent dargestellt werden. Auf Nachfrage konnten die Daten und Informationen zu den weiterführenden Massnahmen jedoch problemlos geliefert werden. Noch nicht restlos klar sind der FiKo die Handhabung und kostenseitigen Auswirkungen der geplanten Photovoltaik-Anlage (Berücksichtigung von Fördergeldern, Selbstnutzung der erzeugten Elektrizität und Einfluss auf die Jahresrechnung).

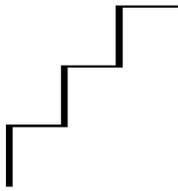
3.2 Finanzierungskosten und -risiken

Aufgrund der hervorragenden Finanzlage der Gemeinde ist gemäss Aussage des zuständigen Gemeinderats und des Abteilungsleiters Finanzen trotz des hohen Finanzbedarfs des Projekts keine Fremdfinanzierung erforderlich. Somit erwachsen der Gemeinde Riehen nur Opportunitäts-, aber keine Zinskosten und die mit einer allfälligen Darlehensfinanzierung verbundenen Gegenparteien-Risiken entfallen.

3.3 Vergabe, Verträge und Sicherheiten

Die Auftragsvergabe an die BRH-Architekten AG, Basel, erfolgte nach den kommunalen und kantonalen Submissionsbestimmungen im sogenannten Varianzverfahren, welches verschiedene Beurteilungskriterien beinhaltet, insbesondere die Honorarkosten, Erfahrungsbauten (Architektur und Projektleitung), qualitativer Umgang mit spezifischen baulichen Anforderungen (Erdbebenertüchtigung, Inventarliste schützenswerter Bauten etc.). Aus einem Bewerberfeld von 14 teilnehmenden Firmen wurde der am besten geeignete Generalplaner gewählt. Die Wahl des Generalplaners, welcher auch die bereits bekannten Fachplaner benannt hat, wird von der FiKo in keiner Weise in Frage gestellt. Mit der Sanierung des Brunnmattschulhauses in Basel hat die zu beauftragende BRH-Architekten AG ein ideales Referenzprojekt vorzuweisen, welches bei sehr ähnlicher Problemstellung zur vollen Zufriedenheit abgewickelt wurde. Die Finanzkommission hat bei Dun & Bradstreet eine Bonitätsauskunft eingeholt. Der Gesellschaft wird ein AA-Rating attestiert. Sie kommt auf 79 von 100 möglichen Punkten und darf somit als sehr solide und zahlungsfähig betrachtet werden.

Die Verträge wurden noch nicht abgeschlossen. Dies wird erst nach Genehmigung des Verpflichtungskredits durch den Einwohnerrat geschehen. Da es sich um ein Standardvertragswerk nach den SIA-Normen 118 und 102 handeln wird, sind die von den Vertragsparteien zu tragenden Risiken bekannt, ebenso die üblichen Sicherheiten bzw. die spezifischen, im Bauwesen gebräuchlichen Garantien. Die Rechtsabteilung der

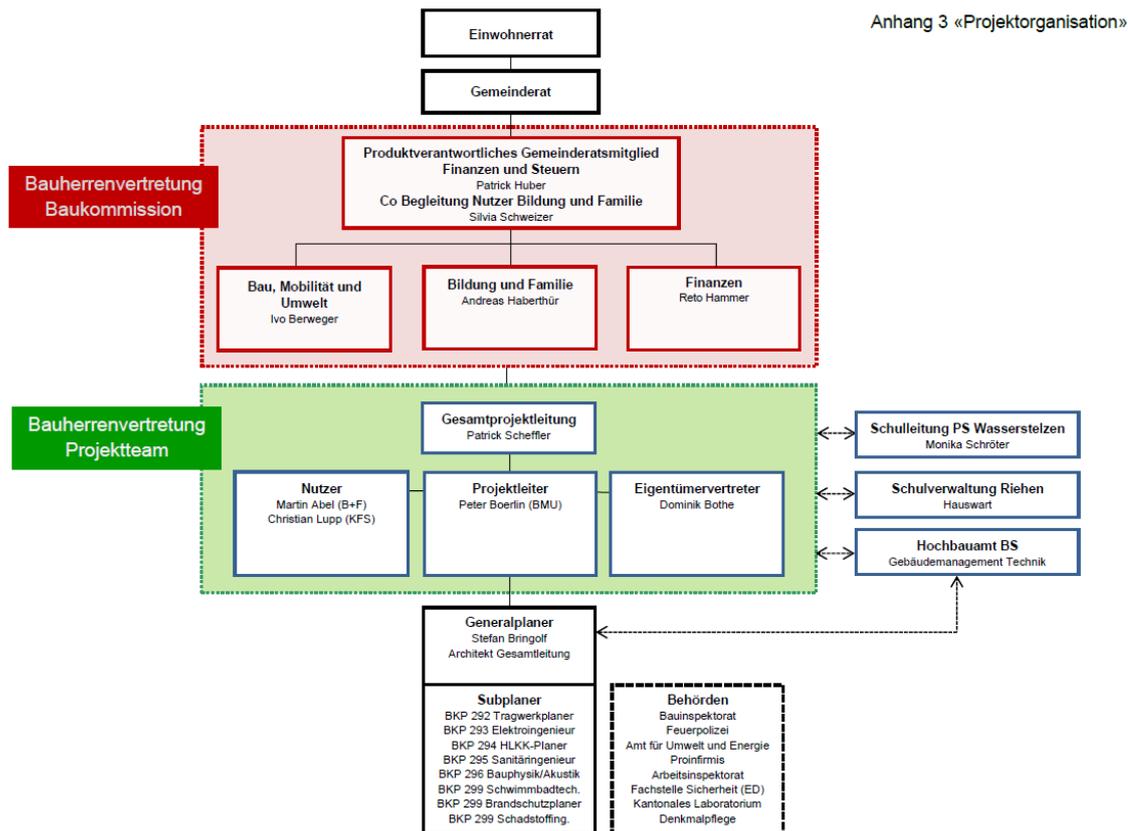


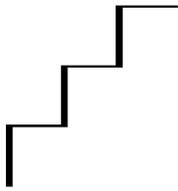
Gemeinde wird die Verträge bei Vorliegen selbstverständlich im Detail prüfen. Aus Sicht der FiKo sind die Vertragsrisiken minimal.

Aufgrund der etappierten Ausführung der Gesamtanierung wird es auf Grundlage dieser Verträge zu einer Teuerungsanpassung kommen. Da seit dem Planungsstand April 2022 erneut eine erhebliche Teuerung angefallen sein dürfte (bei der letzten Anpassung war ein Indexanstieg von 4.9 % zu verzeichnen gewesen), ist zusammen mit der Planungsungenauigkeit von 10 % bereits zum heutigen Zeitpunkt von einem finanziellen Risiko im Betrag von ca. 5 Mio. Franken auszugehen.

3.4 Projektorganisation und personelle Ressourcen

Für eine erfolgreiche Projektabwicklung sind aus Sicht der Finanzkommission eine geeignete Projektorganisation und ihre personelle Ausstattung entscheidend. Den Ausführungen der befragten Fachpersonen zufolge gelangt im Fall der Sanierung des Wasserstelzenschulhauses ein eigens für die Gemeinde Riehen spezifiziertes Vier-Rollen-Modell mit Eigentümervertretung, Immobilienbereich/Finanzen, Nutzer/Betrieb und Hochbau-Abteilung zur Anwendung, wodurch die Involvierung aller Anspruchsgruppen sowie aller an der Ausführung beteiligten Parteien sichergestellt sein sollte. Das nachträglich vorgelegte Projekt-Organigramm ist aus Sicht der FiKo geeignet, dem Projekt zum Erfolg zu verhelfen. Trotz des grossen Projektumfangs sind nach Auskunft der Verwaltung genügend personelle Kapazitäten vorhanden, um die planmässige Abwicklung sicherstellen zu können. Ein Architekt ist zur vollzeitlichen Begleitung des Projekts dediziert.





Die FiKo geht davon aus, dass die Schulleitung auch die Tagesstrukturleitung vertritt. Sollten nicht sämtliche Bedürfnisse aller Anspruchsgruppen berücksichtigt sein, besteht ein latentes Projektänderungsrisiko mit potenziell hohen unerwünschten Kostenfolgen.

Aus Sicht der Finanzkommission wäre der Einbezug eines externen Bautreuhänders, der aus unabhängiger Warte die Kostenkontrolle sicherstellt, in die Projektorganisation wünschenswert (s. auch nachstehende Ziff. 3.5).

3.5 Kostenkontrolle und Projektdokumentation

Für die Finanzkommission sind die permanente Kostenkontrolle, welche auch von unabhängiger Seite erfolgen sollte, und die zeitnahe Reaktionsfähigkeit bei abweichenden Prozessabläufen absolut essenziell. In diesem Zusammenhang ist auch die Führung einer sauberen Projektdokumentation von grosser Wichtigkeit. Von Seiten des Gemeinderats und der Projektleitung wird die Sicherstellung dieser Erfolgsfaktoren glaubhaft bekräftigt. Auch die unverzügliche Information des Einwohnerrats bzw. der FiKo bei sich abzeichnenden Kostenüberschreitungen gemäss Finanzhaushaltsordnung darf als sichergestellt betrachtet werden.

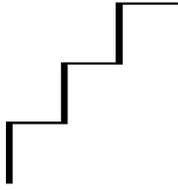
3.6 Exogene und rechtliche Risiken

Als erhebliche Risiken sind zeitliche Verzögerungen aufgrund von Lieferkettenunterbrüchen, wie sie durch exogene Schocks verursacht werden (Pandemie, Ukraine-Krieg), und Preissteigerungen oder Lieferverzögerungen infolge eingeschränkter Materialverfügbarkeiten einzustufen. Terminliche Verzögerungen würden wiederum Folgekosten verursachen, da die Provisorien mit entsprechenden Kostenfolgen verlängert werden müssten. Eine zahlenmässige Schätzung ist bei dieser Art von Risiken nicht seriös zu bewerkstelligen. Nichtsdestotrotz müssen sie aus Sicht der Finanzkommission so gut als möglich im Auge behalten werden.

Als Sonderrisiko hat die FiKo das gesetzlich vorgesehene und im Projekt berücksichtigte Element «Kunst und Bau» identifiziert, auch wenn dieses ex ante einen vergleichsweise tiefen Betrag ausmacht. Wie die Problematik mit dem Brunnen auf dem Pausenplatz und auch bei etlichen anderen Kunstobjekten in und an öffentlichen Gebäuden zeigt, lauern hier erhebliche mittel- und langfristige Risiken, welche unbedingt schon im Zeitpunkt der Vertragsabschlüsse anfechtungssicher wegbedungen werden müssen. Mit anderen Worten muss sichergestellt sein, dass die Eigentumsrechte sofort auf die Gemeinde übergehen, sodass es in Zukunft möglich sein muss, ein Kunstwerk zu verschieben oder zu entfernen. Die Finanzkommission wird den Ausschluss dieses Risikos nachhalten.

3.7 Abschreibungen

Die FiKo hat sich des Weiteren mit den im Rahmen der Sanierung anwendbaren Abschreibungsregeln befasst. Ihre Nachfragen in dieser Sache haben ergeben, dass die Abschreibungssätze HRM2-konform sind und auch dem neuen Rechnungslegungshandbuch der Gemeinde entsprechen. Sie erachtet es als wichtig, dass die bei einzelnen Anlagekategorien relativ langen Abschreibungsdauern im Bedarfsfall verkürzt werden können, um sicherzustellen, dass keine Verzerrungen der Anlagewerte auftreten. Die FiKo erachtet es als problematisch, sowohl für Gebäude als auch für technische Anlagen,



Seite 5

bspw. Haus- und Schwimmbadtechnik, einheitliche Abschreibungsparameter anzuwenden. Sie empfiehlt eine differenziertere Abschreibungsmethodik zu implementieren.

3.8 Fazit

Die Finanzkommission bewertet die Vorlage als ausreichend für den Genehmigungsentscheid, auch wenn sie nicht vollständig ist und teilweise zu wenig präzise abgefasst wurde. Zusammen mit den nachgelieferten Informationen und Auskünften darf sie jedoch für den Einwohnerrat als eine solide Entscheidungsgrundlage betrachtet werden.

4. Antrag der Finanzkommission

Die Finanzkommission schliesst sich dem Gemeinderat an, den beantragten Verpflichtungskredit über CHF 33'030'000 (Preisbasis Schweizerischer Baupreisindex Hochbau Nordwestschweiz vom April 2022) mit einer Kostengenauigkeit von +/- 10 % für die Gesamtsanierung des Primarschulhauses Wasserstelzen gutzuheissen.

Riehen, 5. Mai 2023

Finanzkommission

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Hochuli', written over a light blue horizontal line.

Peter Hochuli, Präsident