Gemeinde Reinach

Die Stadt vor der Stadt

Vorlage Nr. 1295/25



Gartenbad - Kreditabrechnung

LB 21

2. Dezember 2025

Inhaltsübersicht

1.Ziel der Vorlage 3
2.Ausgangslage 3
3.Bauprozess 3
4.Schadenfall und Sanierung 7
4.1Schadenfall 7
4.2Sanierung 8
5.Kosten 9
6.Aufarbeitung 11
7.Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat 13
8.Beilagen 13

Zusammenfassung
Mit dieser Vorlage legt der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abrechnung zur Sanierung und Erweiterung des Gartenbades Reinach vor. Das ursprünglich vom Stimmvolk im Juni 2016 bewilligte Kreditvolumen von CHF 9.38 Mio. (inkl. MwSt.) wurde im Verlauf des Projekts um CHF 4.11 Mio. überschritten. Die Gesamtkosten belaufen sich auf CHF 13.49 Mio.
Diese erhebliche Kostenüberschreitung ist auf eine Reihe von Faktoren zurückzuführen, die wichtigsten davon sind:

- Der Kostenvoranschlag aus dem Jahr 2013 basierte auf dem Preisniveau von 2012/2013.
- Aufgrund politischer Diskussionen, insbesondere rund um den Sprungturm und um ein Hallenbad, verzögerte sich die Kreditvergabe jedoch um mehrere Jahre. In der Zwischenzeit veränderten sich Marktbedingungen und Rahmenbedingungen deutlich.
- Zusätzlich führten neue Auflagen zum Grundwasserschutz zu unvorhergesehenen Mehrkosten.
- Auch während der Bauphase traten erhebliche Herausforderungen auf: Abweichungen zwischen Planungsunterlagen und Bestand, fehlende technische Dokumentationen sowie wiederholte Umplanungen aufgrund unzureichender Ausschreibungsunterlagen.
- Substanzielle Mehraufwände entstanden insbesondere im Bereich der Badtechnik, der Baumeisterarbeiten und der Umgebung.

Kurz nach der Eröffnung im Jahr 2018 zeigten sich erhebliche Mängel an der neu aufgetragenen Beckenbeschichtung. Eine ungeeignete Beschichtung und fehlerhafte Dichtfugen führten zu grossflächigen Ablösungen in allen Becken. Die Gemeinde bemühte sich mit juristischer Unterstützung um eine Einigung mit den beteiligten Parteien und konnte im Rahmen eines Vergleichs eine tragfähige Lösung erzielen, ohne einen Gerichtsprozess anstrengen zu müssen. Die anschliessende Sanierung mit einer Folienabdichtung im Jahr 2022 verlief reibungslos und termingerecht. Das Gartenbad konnte pünktlich zur Saison 2023 wieder eröffnet werden und erfreut sich seither ungebrochen grosser Beliebtheit. Die Gemeinde musste jedoch die Mehrkosten und somit auch den Mehrwert der Folien- gegenüber der Betonbeschichtung übernehmen. Diese Aufwendungen wurden auch über den Kredit abgewickelt (rund CHF 700’000). Die Anwalt- und Expertenkosten von CHF 517’142.51 wurden über die laufende Rechnung abgewickelt und nicht dem Projektierungskredit angerechnet.

Aus dem Projekt konnten wichtige Lehren gezogen werden. Dazu zählen die Notwendigkeit einer längerfristigen Preisbindung im Wettbewerb, der frühzeitige Einbezug externer Bauherrenunterstützung bei grösseren Projekten, Mitbestimmung bei der Zusammensetzung des Planungsteams sowie eine verstärkte Präsenz der Gemeinde bei Bausitzungen und auf der Baustelle. Diese Erkenntnisse wurden unter anderem bei der erfolgreichen Planung und Realisierung des Schulhausneubaus Surbaum bereits umgesetzt.

Nr. Vorlage 1295/25

Betrifft:	Leistungsbereich	LB 21 Gesundheit und Bewegung
	Leistung/Querschnittsleistung	Gartenbad
Zuständigkeiten:	Ressort	Sport
	Mitglied des Gemeinderats	Markus Huber
	Geschäftsleitung	Stefan Haller
	Leistungs-/Querschnittsverantwortung	Frédéric Haller

1. Ziel der Vorlage

Mit der dieser Vorlage präsentiert der Gemeinderat dem Einwohnerrat die Abrechnung des Investitionskredits für die Sanierung des Gartenbades über insgesamt CHF 13'494'333.90 inkl. MwSt.

2. Ausgangslage

Anlässlich der Abstimmung vom 5. Juni 2016 genehmigte das Reinacher Stimmvolk einen Kredit von CHF 9.38 Mio. (Kostengenauigkeit ±10 %, inkl. 8 % MwSt.) für die Sanierung und den Ausbau des Gartenbads Reinach. Dieser setzte sich zusammen aus CHF 8.46 Mio. für die Sanierung und CHF 0.92 Mio. für den Neubau des Sprungbeckens mit einem 1-m- und 3-m-Sprungbrett sowie einem 5-m-Sprungturm.
Aufgrund politischer Verzögerungen, insbesondere durch Diskussionen über ein mögliches Hallenbad und den Sprungturm, verstrichen bis zur Kreditvergabe 2-3 Jahre. Dies führte dazu, dass die ursprünglich kalkulierten Preise überholt waren und nicht mehr den aktuellen Marktbedingungen entsprachen. Zusätzlich verschärfte Auflagen zum Grundwasserschutz verursachten weitere unvorhergesehene Kostensteigerungen.
Der Bauprozess selbst war von zahlreichen Herausforderungen geprägt, die zu weiteren Mehrkosten führten. Insgesamt verursachten diese unvorhergesehenen Faktoren Mehrkosten in Höhe von CHF 3.4 Mio. im Vergleich zum bewilligten Kredit. Nach Fertigstellung traten zudem Schäden an der Beckenbeschichtung auf. Im Verlauf der Abklärungen stellte sich heraus, dass die verwendete Beschichtung keine adäquate Abdichtung für ein Betonbecken darstellt und für die geplante Nutzung ungeeignet ist. Um den Schaden zu beheben, wurde eine Folienabdichtung installiert. Der Kostenanteil der Gemeinde für diese Maßnahme belief sich auf CHF 621'524.85.
Unter Berücksichtigung aller zusätzlichen Kosten schliesst das Projekt Gartenbad Reinach mit CHF 13'494'333.90 ab, das entspricht einer Kreditüberschreitung von CHF 4'114'333.91 oder 43.86%.
Eines der Hauptziele der Projektplanung war, dass während der Sanierung das Gartenbad während der Badesaison wenn möglich offenbleiben kann.

3. Bauprozess

Im Jahr 2017 konnten die Bauarbeiten mit dem Rückbau beginnen. Der Terminplan war von Beginn an sportlich, doch seitens des Generalplaners wurde der Gemeinde zugesichert, dass dieser eingehalten werden könne.
Zu Beginn wurde im oberen Bereich des Gartenbades das Obergeschoss der Garderobengebäude entfernt und die bestehende Decke durch grossflächige Öffnungen lichtdurchlässiger gestaltet.
Bereits der Rückbau des Sprung-, und Mehrzweckbeckens sowie der Beckenumrandungen des Olympiabeckens brachten erste Herausforderungen mit sich. Insbesondere wich der bauliche Bestand deutlich von den vorhandenen Plänen ab. So lag der Betonboden des alten Mehrzweckbeckens wesentlich höher als angenommen, und die bestehende Leitungsführung war mangels entsprechender Bestandsdokumentation zum Zeitpunkt der Ausschreibung weitgehend unbekannt.

Im weiteren Bauverlauf erwiesen sich insbesondere die Leitungsführung im Bereich der Becken und der Chemieanlage wiederholt als problematisch und kostentreibend. Diese unvorhersehbaren Gegebenheiten führten zu Verzögerungen und Mehraufwänden, die sich direkt auf die Projektkosten auswirkten.




Beim Versetzen der neuen Beckenköpfe des Mehrzweckbeckens traten Massungenauigkeiten sowie weitere Versäumnisse der Planer zutage; die Beckenkopfelemente konnten nicht wie vorgesehen montiert werden. Zunächst musste ein Unterbau erstellt werden, der in der Lage war, die Abweichungen millimetergenau auszugleichen, um die Elemente exakt ausrichten zu können.





Die Reprofilierungs- und Abdichtungsarbeiten an den Fugen des Olympiabeckens fielen deutlich umfangreicher aus als erwartet, da insbesondere die Bodenplatte in einem schlechteren Zustand war als angenommen.




Die Herstellung glatter Flächen zur Vorbereitung der Beschichtung führte zu weiteren erheblichen Mehrkosten. Nach den aufwändigen Sanitärinstallationen sowie den Reprofilierungs- und Aufbauarbeiten konnte die Grundschicht der Beschichtung in den Becken aufgetragen werden.




Aufgrund des fortschreitenden Herbstes und sinkender Temperaturen mussten alle Becken abgedeckt werden, um eine konstante Temperatur sicherzustellen.




Die dafür notwendigen Abdeckungen und die Beheizung der Zelte auf über 18°C waren in der ursprünglichen Kostenschätzung nicht enthalten, obwohl von Beginn an eine Bauzeit im Winter vorgesehen war. Dass eine Abdeckung zwingend unabdinglich war, war den Datenblättern der Betonbeschichtung zu entnehmen und es hätte bei der Planung und Kostenermittlung berücksichtigt werden müssen.




Nach den Grundierungsarbeiten und der nötigen Austrocknung konnte die endgültige Beschichtung aufgetragen werden.




Parallel zu den Arbeiten an den Becken wurde im Aussenbereich die gesamte neue Verrohrung installiert, das Filterhaus erweitert und die Filteranlage erneuert. Der kurzfristige Entscheid, anstelle eines Zweikreislauf- ein Einkreislaufsystem zu realisieren, um Kosten einzusparen, hatte zur Folge, dass die technische Planung bei Baubeginn noch nicht ausreichend fortgeschritten war, obwohl seitens der Planer versichert wurde, dass dies kein Problem darstellen sollte.





Dies machte zahlreiche kostenintensive Umplanungen sowie spontane «ad-hoc»-Lösungen auf der Baustelle erforderlich, um den engen Zeitplan einhalten zu können.





Trotz aller Herausforderungen konnte das Gartenbad Reinach am 11. August 2018 eröffnet werden und erfreut sich seither konstant guter Besucherzahlen.






4. Schadenfall und Sanierung

4.1 Schadenfall

Bereits kurz nach der Eröffnung wurden erste Mängel an der Beckenbeschichtung festgestellt. Stellenweise lösten sich bis zu A4-grosse Stücke der Beschichtung. Was zunächst als ein lokales Problem des alten Olympiabeckens erschien, weitete sich rasch auf alle drei Becken aus. Nach dem Ende der ersten Badesaison konnten die Becken erstmals ohne Wasser begutachtet werden, wodurch das Ausmass des Schadens erkennbar wurde.

Die Mängel wurden umgehend gemeldet, und ein erster Beschichtungsexperte wurde beigezogen. Dieser kam zum Schluss, dass die gewählte Beschichtung für den verwendeten Untergrund, Beton ohne zusätzliche Abdichtung, ungeeignet sei. Zudem seien zahlreiche Dichtfugen fehlerhaft ausgeführt worden, zum Teil starr statt elastisch. Die im Beton enthaltene Feuchtigkeit verursachte Druck zwischen Beton und Beschichtung, was zu Ablösungen führte.




Der Experte empfahl eine vollständige Sanierung mit korrekt ausgeführten elastischen Fugen sowie einer geeigneten Beschichtung. Die Gemeinde sollte seiner Einschätzung nach lediglich die sogenannten „Ohnehinkosten“ tragen, also jene Kosten, die bei einer fachgerechten Ausführung von Anfang an ohnehin angefallen wären.




Um den Betrieb in den Badesaisons 2019 und 2020 zu sichern, wurden jeweils provisorische Notmassnahmen umgesetzt. Parallel dazu suchte die Gemeinde mit juristischer Unterstützung nach einer gütlichen Einigung mit den involvierten Parteien.
Im Verlauf des Verfahrens zeigte sich, dass der von einer Gegenpartei beigezogene Gutachter und seine Befunde nicht von allen Beteiligten anerkannt wurde, was zusätzliche Abklärungen notwendig machte. Die Parteien einigten sich schliesslich darauf, der Gemeinde zwei Sanierungsvarianten, eine mit neuer Beschichtung, eine mit Folie, samt Kostenschätzungen vorzulegen. Auch in diesem Fall sollte die Gemeinde lediglich die Ohnehinkosten übernehmen.
Am 15. März 2020 stimmte der Gemeinderat dem vorgeschlagenen Vergleich mit den beiden Gegenparteien zu. Am 29. März 2020 wurde der Einwohnerrat im Rahmen eines «Elefantentreffens» informiert. Im Rahmen der Einigung trägt die Gemeinde zusätzliche Kosten in Höhe von CHF 621'524.85, wobei die Ohnehinkosten mit rund CHF 700'000 beziffert wurden.
Durch die Einwilligung in den Vergleich konnte ein langwieriger Rechtsstreit mit ungewissem Ausgang und erheblichen Folgekosten vermieden werden, ein Verfahren, das zudem keine zeitnahe Sanierung garantiert hätte.
Mit dem Vergleich wurden alle Ansprüche im Zusammenhang mit der schadhaften Beckenbeschichtung gegenseitig geregelt. Sämtliche Parteien wurden ohne Schuldanerkennung von weiteren Verpflichtungen entbunden.

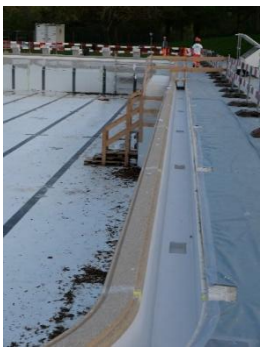
4.2 Sanierung

Die im Jahr 2022 durchgeführte Sanierung mittels Schwimmbadfolie war ein voller Erfolg. Die Folienabdichtung, unabhängig von der Betonqualität und Dichtigkeit, erleichterte die Umsetzung erheblich. Die Arbeiten konnten sowohl terminlich als auch finanziell planmässig ausgeführt und abgeschlossen werden.





Für das Anbringen der Folie musste die bestehende Beschichtung in den Randbereichen sowie an den schadhaften Stellen entfernt und grössere Schäden reprofiliert werden. Nach dem vollständigen Neuabdichten sämtlicher Fugen und Einbauteile konnte mit dem Verlegen und Verschweissen der Folie begonnen werden.





Um das optische Erscheinungsbild des Bades möglichst unverändert zu lassen, wurde bewusst auf eine sichtbare Abdichtung der Beckenköpfe verzichtet. Die Folie endet knapp unterhalb der Wasserlinie, sodass lediglich an den Fugen Dichtungsmassnahmen sichtbar sind. Trotz der freiliegenden Betonstruktur im oberen Bereich bleibt die Dichtigkeit aller Becken gewährleistet. Die ausführenden Unternehmungen gewährleisten der Gemeinde hierfür eine 10-jährige Garantie auf die Folienabdichtung und die damit verbundenen Komponenten und Detaillösungen.





Die Sanierung verlief ohne nennenswerte Zwischenfälle und konnte termingerecht abgeschlossen werden. Das Gartenbad öffnete nach Abschluss der Arbeiten pünktlich zur Saisoneröffnung am 1. Mai 2023. Seither hat sich das gewählte Sanierungssystem bewährt – die Rückmeldungen aus der Bevölkerung und vom Badepersonal sind durchwegs positiv.




5. Kosten

Am 5. Juni 2016 genehmigte das Reinacher Stimmvolk einen Kredit von CHF 9.38 Mio. (Kostengenauigkeit ±10 %, inkl. 8 % MwSt.) für die Sanierung und den Ausbau des Gartenbads Reinach.
Der Kredit schliesst bei CHF 13'494'333.91 ab, das entspricht einer Kreditüberschreitung von CHF 4'114'333.91 oder 43.86%. Folgende Faktoren haben massgeblich zu dieser sehr hohen Kostenüberschreitung geführt.

1. Terminliche Verzögerung durch den politischen Prozess:

   Der Kostenvoranschlag für das Bauprojekt stammt von August 2013 und basierte auf Kalkulationspreisen aus den Jahren 2012/2013. Aufgrund der politischen Diskussionen rund um das Hallenbad, den Sprungturm sowie der Beratungen in der BUM und im Einwohnerrat vergingen fast 3 Jahre bis zum Kreditbeschluss (Volksabstimmung 2016) und 4-5 Jahre bis zur Ausschreibung der Bauarbeiten. So stammten beispielsweise die Preisannahmen für die Badetechnik aus dem Jahr 2013 und bezogen sich auf eine vergleichbare Anlage, die 2012 realisiert worden war.

Die eingegangenen Offerten für die Badetechnik lagen schliesslich rund 78 % bzw. CHF 820'000 über dem ursprünglichen Kostenvoranschlag.
Die entsprechende Firma ist mittlerweile aufgrund ihrer Tiefpreisstrategie Konkurs gegangen.

2. Abweichungen zwischen Bestand und Planungsgrundlagen:

Eine weitere Herausforderung war die Diskrepanz zwischen den Archivplänen von 1956 und dem tatsächlichen Zustand des Mehrzweckbeckens. Viele Änderungen in der Ausführung und Anpassungen über die Zeit wurden offensichtlich nicht dokumentiert, bzw. die Dokumente liegen weder der Gemeinde noch dem Staatsarchiv vor. Der Betonboden lag deutlich höher als angenommen. Dies erforderte den vollständigen Rückbau und Neubau des Mehrzweck- sowie des darunterliegenden Mischwasserbeckens, was mit einem Zusatzaufwand von rund CHF 60'000 verbunden war. Darüber hinaus existierten für die technischen Installationen wie die Leitungsführung im Untergrund keinerlei Planunterlagen, was die Planung und Ausschreibung erheblich erschwerte und im Nachgang auch zu hohen Mehrkosten führte. Da diese Unsicherheiten bzw. eine präzise Aufnahme seitens der Bauleitung, Firma B+P Baurealisation AG, weder in der Ausschreibung noch im Kostenvoranschlag berücksichtigt waren, führte dies zu horrenden Regiearbeiten. Aufgrund diverser Versäumnisse wurde die Bauleitung seitens des Generalplaners im Laufe der Ausführung ausgetauscht.

3. Kürzungen Einwohnerrat:

Paul Wenger, damaliger Gemeinderat, warnte eindrücklich davor, gewisse Kosten ohne entsprechende Leistungsanpassung zu streichen. Der Antrag des Einwohnerrates Einsparungen vorzunehmen (rund CHF 200'000 im Bereich der Technik) wurde dennoch von diesem angenommen. Der Investitionskredit in der Höhe von CHF 8.46 Mio. (exkl. Sprungturm) wurde mit Verweis auf den üblichen Kostenrahmen von ±10 % genehmigt. Obwohl bereits bekannt war, dass gewisse Preise nicht mehr eingehalten werden können, schien der Verwaltung der Kreditrahmen +/- 10% mit dem damaligen Wissensstand als knapp, aber aufgrund der Zusagen des Planungsteams, dass es machbar wäre respektive der in Behandlung der Vorlage sehr strikten Haltung des Einwohnerrates, wurde kein zusätzlicher Kredit beantragt.

4. Unzureichende Ausschreibung / Kostenvoranschlag:

Der Kostenvoranschlag wurde durch das Generalplanerteam unter der Leitung der Architekten Morger Partner gemeinsam mit der Firma B+P Baurealisation AG erstellt. In der Realisierungsphase zeigte sich jedoch, dass zahlreiche kostenrelevante Positionen im Kostenvoranschlag bzw. in den Ausschreibungsunterlagen fehlten oder ungenügend berücksichtigt waren. Die daraus resultierenden Mehrkosten betrafen unter anderem:

- Witterungsschutz während der Beschichtungsarbeiten (ca. CHF 250'000)
- Heizung zur Sicherstellung durchgehender Mindesttemperaturen während der Beschichtung (ca. CHF 100'000)
- Elektrozugschächte (ca. CHF 35'000)
- Erhöhte Anforderungen an die Betonqualität der Hartbetonflächen (ca. CHF 120'000)
- Gerüst für den Pavillon (ca. CHF 20'000)
- Signaletik wie Beschriftungen, Markierungen, etc. (ca. CHF 37'000)

Darüber hinaus entstanden substanzielle Mehrkosten in folgenden Bereichen:

- Baumeisterarbeiten (ca. CHF 900'000): vor allem infolge zusätzlicher oder nicht eingeplanter Schacht- und Leitungsarbeiten sowie Reprofilierungsarbeiten am Bestand.
- Umgebungsarbeiten (ca. CHF 600'000): verursacht durch zusätzliche Leitungs- und Schachtbauten im oberen Bereich des Bades sowie durch umfangreichere Erdarbeiten aufgrund von Planungenauigkeiten, insbesondere im Bereich des eingedolten Dorfbachs.

- Badtechnik (ca. CHF 600'000): aufgrund des zu tief angesetztem Kostenvoranschlags, mehrfacher Umplanungen, fehlender Planungsgrundlagen und nicht ausgeschriebener essenzieller Bauteile.

5. Vergleichszahlung:

   Die Beilegung der Rechtsstreitigkeiten im Zusammenhang mit der schadhaften Beckenschichtung verursachte zusätzliche Kosten von CHF 621'524.85 (exkl. Anwaltskosten). Durch den Vergleich konnten jedoch ein langwieriger Gerichtsprozess und mögliche Folgekosten vermieden werden.

Aufgrund zahlreicher kleinerer Kostenabweichungen in beide Richtungen, Umlagerungen zwischen einzelnen Kostenpositionen sowie der schlussendlichen pauschalen Regelung der strittigen Positionen lassen sich die einzelnen Überschreitungen nicht genauer beziffern.

Abrechnung nach Baukostenplan

		Kreditantrag Vorlage 1070	Bewilligter Kredit (gem Beratung BUM)	Abrechnung (inkl.)	Diff Abrechnung / bewilligter Kredit	%
Vorbereitung	**BKP1**	CHF 1'401'800.00	CHF 1'401'800.00	CHF 725'306.20	CHF 676'493.80	48.26%
Rohbau	**BKP2**	CHF 3'418'600.00	CHF 2'207'300.00	CHF 7'526'438.20	-CHF 5'319'138.20	-240.98%
Ausbau	**BKP3**	CHF 2'413'800.00	CHF 1'680'800.00	CHF 2'431'631.05	-CHF 750'831.05	-44.67%
Umgebung	**BKP4**	CHF 808'500.00	CHF 808'500.00	CHF 1'180'638.85	-CHF 372'138.85	-46.03%
Nebenkosten	**BKP5**	CHF 281'500.00	CHF 250'500.00	CHF 119'507.85	CHF 130'992.15	52.29%
MwSt.	**BKP6**	CHF 837'200.00	CHF 611'200.00			0.00%
Reserve	**BKP7**	CHF 280'700.00	CHF 300'000.00	CHF 23'592.21	CHF 276'407.79	92.14%
Honorare	**BKP8**	CHF 1'857'900.00	CHF 1'199'900.00	CHF 1'448'163.25	-CHF 248'263.25	-20.69%
Ausstattung	**BKP9**			CHF 39'056.30	-CHF 39'056.30	
Sprungturm (inkl.)			CHF 920'000.00			
Total		CHF 11'300'000.00	**CHF 9'380'000.00**	**CHF 13'494'333.91**	**-CHF 4'114'333.91**	**-43.86%**

Die Mehrausgaben sind im Wesentlichen auf die teilweise unbekannte und schlechte Grundsubstanz sowie auf die mangelhafte Ausschreibung der Tiefbau- und Baumeisterarbeiten zurückzuführen. Dies zeigt sich auch in der Betrachtung nach Baukostenplan. Die Rohbauarbeiten (BKP 2) weisen eine Kostenüberschreitung von rund 241 % auf. Die Abweichungen in den Bereichen Vorbereitung und Nebenkosten resultieren hingegen hauptsächlich aus Umlagerungen in andere Kostenpositionen.

6. Aufarbeitung

Die Gemeinde hat aus den Erfahrungen im Rahmen der Gartenbadsanierung wichtige Lehren gezogen.
Eine zentrale Erkenntnis ist, dass eine längerfristige Preisbindung bereits im Wettbewerbsverfahren sinnvoll ist. Durch vertragliche Vereinbarungen können preisliche Anpassungen aufgrund von Preisentwicklung, Teuerung, etc. über eine vereinbarte Zeit ausbedungen werden. Politische Entscheidungsprozesse können sich über mehrere Jahre hinziehen und führen dabei regelmässig zu erheblichen Verschiebungen zwischen Planung und Ausführung, mit entsprechendem Einfluss auf die Kostenentwicklung.
Ebenfalls müssen bei Umbauten und Sanierungen zukünftig vermehrt auch bei vorhandenen Bestandesplänen die Grundlagen vor Ort detaillierter abgeklärt und untersucht werden. Dies hat aber zur Konsequenz, dass sich die Kosten für die notwendige Kostengenauigkeit erhöhen werden. Da beim Gartenbad viele Anlageteile sich zudem im nicht zugänglichen Untergrund befinden, wäre dies bei diesem Bauprojekt sehr aufwendig und schwierig gewesen.
Zudem hat sich gezeigt, dass bei Bauprojekten ab einer gewissen Grösse die internen Ressourcen der Gemeinde nicht ausreichen, um die Interessen der Bauherrschaft umfassend zu vertreten.

Künftig soll daher bei Grossprojekten frühzeitig eine professionelle Bauherrenunterstützung beigezogen werden.
Als die Kosten aus dem Ruder liefen und sich Planer und Unternehmer immer mehr zu streiten begannen, hat sich die Verwaltung entschieden, nicht nur an den Bauherrensitzungen, sondern auch an den Planersitzungen anwesend zu sein.
Diese enge Begleitung des Projekts und die regelmässige Präsenz auf der Baustelle haben wesentlich zum erfolgreichen Abschluss der Sanierung beigetragen, konnten die markanten Mehrkosten jedoch nicht verhindern. Jene «Nähe zum Geschehen» soll künftig verstärkt werden, insbesondere durch eine erhöhte Teilnahme der Gemeindeverantwortlichen an Bausitzungen und Baustellenbegehungen.
Im Rahmen der Zwischenrevision 2017 prüfte zudem die seitens der GRPK eingesetzte Firma BDO auch den Bauprozess des Gartenbades. Ihre Stellungnahme lautete wie folgt: «Gemäss der Prüfung der Projektunterlagen hat die gemeindeeigene Projektleitung die Schwierigkeiten im Projekt laufend adressiert und die notwendigen Massnahmen eingeleitet. Exekutive und Legislative wurden laufend zeitnah und transparent über die Schwierigkeiten informiert. Wir sehen keine wesentlichen Fehler in Bezug auf das Projektmanagement». Da die grössten Fehler insbesondere bei der Bauleitung zu suchen waren, diese bei der Gemeinde über den Gesamtplanervertrag mit dem Architekten eingebunden war, empfahlen sie inskünftig Bauleitungen nicht im Zusammenhang mit Wettbewerben zu vergeben, sondern diese im Rahmen einer eigenständigen Vergabe auszuwählen. Da es sich beim Bauleitungsbüro um eine grosse, renommierte Firma aus Zürich mit einer Filiale in Basel handelte, konnte die Gemeinde jedoch nicht davon ausgehen, dass dort die notwendigen Kompetenzen fehlen. Trotzdem wird die Gemeinde auch bei einem Gesamtplanungsmandat zukünftig mehr Mitbestimmung und Kontrolle bzw. Einsicht in die Ausschreibungen und der Zusammenstellung der Planungsteams einfordern. Aufgrund des umfangreichen Leitungsbaus ist das Gartenbad eher ein Tiefbau- statt eines Hochbauprojekts und es mangelte nicht nur an den Kompetenzen der Bauleitung, sondern es fehlte seitens des von den Architekten zusammengestellten Planungsteam zusätzlich an Tiefbaukompetenzen in der Planung.
Einige der gewonnenen Erkenntnisse und Arbeitsinstrumente konnten bei der Planung und Umsetzung des Schulhausneubaus Surbaum direkt eingesetzt und erprobt werden. Das Projekt Schulhausneubau Surbaum wurde in hoher Qualität, termingerecht und ohne nennenswerte Kostenüberschreitungen realisiert.

Umgang mit Kostenüberschreitungen

Aufgrund der Tatsache, dass die grössten Kostenüberschreitungen aus Versäumnissen in den Ausschreibungsunterlagen und Unvorhersehbarkeiten im Bestand resultierten, war das Ende des Projektes während des engen Bauprozesses leider kaum vorhersehbar. Um Klarheit zu gewinnen hätte man das Projekt stoppen und den Bestand und die Ausschreibungsunterlagen nochmals neu überprüfen müssen. Dies hätte zur Konsequenz gehabt, dass das Gartenbad mindestens während einer weiteren Saison hätte geschlossen werden müssen. Dies hätte zu diesem Zeitpunkt allenfalls mehr Klarheit verschafft, die massive Kostenüberschreitung hätte aber nicht verhindert werden können. Aus diesen Beweggründen wurde auf einen Nachtragskredit verzichtet, um den Bau nicht weiter zu verzögern. Der Gemeinderat hat sich auch die Frage gestellt, inwieweit die Planer für diese massiven Kostenüberschreitungen zur Rechenschaft gezogen werden können. Die Aussage des beigezogenen Juristen war, dass grundsätzlich nur klare Planungsfehler geltend gemacht werden können. Versäumnisse in den Ausschreibungsunterlagen und entsprechend im Kostenvoranschlag sowie Unvorhergesehenes im Bestand gelten nicht als Planungsfehler. Diesbezüglich hätte die Gemeinde beweisen müssen, dass das Projekt mit der effektiven Kostenwahrheit nicht hätte umgesetzt werden können. Ob das Volk einen Kredit über CHF 13.5 Mio. abgelehnt hätte, ist bei einer damaligen Zustimmung von rund 78% sehr zu bezweifeln und schon gar nicht zu beweisen.

7. Anträge des Gemeinderats an den Einwohnerrat

Der Gemeinderat unterbreitet dem Einwohnerrat folgende Anträge zur Beschlussfassung:

://: 1. Der Einwohnerrat genehmigt die Kreditabrechnung für die Sanierung und Erweiterung des Gartenbades Reinach.

Gemeinderat Reinach





Ferdinand Pulver	Stefan Haller
Gemeindepräsident	Geschäftsleiter

8. Beilagen

– Keine