Gemeinde Zell

Protokollauszug des Gemeinderates

Sitzung vom 14. Juli 2022

Geschäfts-Nr. 2022-318

Beschluss Nr. 2022-4

28 Liegenschaften, Grundstücke
28.03 Einzelne Liegenschaften und Grundstücke in eD alph
Gemeindehaus Rikon, Modernisierung, Genehmigung Zusatzkredit von CHF 830'000.00 inkl. MWST, Verabschiedung zuhanden der Gemeindeversammlung

Weisung

1. Ausgangslage

1.1 Verpflichtungskredit von CHF 2.355 Mio. zwecks Modernisierung Gemeindehaus

Das Gemeindehaus Zell wurde 1996/1997 gebaut und ist in die Jahre gekommen. Deshalb wurde mit Gemeindeversammlungsbeschluss vom 2. Dezember 2019 ein Projektierungskredit von CHF 150'000.00 bewilligt zwecks Ausarbeitung eines Vorprojekts für eine Modernisierung. Mit dem ausgearbeiteten Vorprojekt sollte das Gemeindehaus den heutigen Anforderungen an Sicherheit und Diskretion angepasst werden. So zeigte sich in den letzten Jahren, dass die Platzverhältnisse in einzelnen Dienststellen nicht mehr zumutbar sind. Ausserdem sind die Erreichbarkeit und Auffindbarkeit einiger Dienste für die Bevölkerung schwieriger geworden. Vor allem aber sind Sicherheit wie auch Diskretion momentan ungenügend. Der Bruttokredit bzw. Verpflichtungskredit von CHF 2.355 Mio. inklusiv Mehrwertsteuer (MWST) wurde an der Urnenabstimmung vom 13. Juni 2021 mit 58.71 % gutgeheissen (1'267Ja-Stimmen bei 891 Nein-Stimmen; Stimmbeteiligung 54.20 %).

1.2 Rücktritt Architekturbüro sowie gebundene Ausgaben von CHF 130'000.00

In der Folge beendete das projektierende Architekturbüro am 28. Juli 2022 seinen Auftrag (Projektstand und Kostenvoranschlag zum Zeitpunkt der Urnenabstimmung). Der Gemeinderat hat als Bauherrschaft am 26. August 2021 eine neue Baukommission eingesetzt sowie die Evaluation einer passenden Baumangementfirma und eine Bauherrenbegleitung vorgenommen. Durch den Rücktritt des projektierenden Architekturbüros wurden zusätzliche Kosten für die Bauherrenberatung sowie die Evaluation eines neuen Architektur- und Baumanagementbüros erforderlich. Die Evaluation wurde im Einklang mit den Vorgaben des kantonalen Rechts mittels einer Offertsubmission im Einladungsverfahren durchgeführt, da der Schwellenwert von CHF 250'000.00 nicht überschritten ist (Anhang 2 der Interkantonalen Vereinbarung über das öffentliche Beschaffungswesen, IVöB; SR 172.056.5). Beim Einladungsverfahren bestimmt die Vergabestelle bzw. die Gemeinde, welche Anbietenden ohne Ausschreibung direkt zur Angebotsabgabe eingeladen werden. Ebenso mussten bezüglich Brand- und Hochwasserschutz sowie Erdbebensicherheit verschiedene planerische Massnahmen getroffen und dadurch die Grundrisse überarbeitet werden. Dies hatte zur Folge, dass für Architektur und Fachplaner zusätzliche Kosten von CHF 130'000.00 inklusiv MWST entstanden. Diese Schutzmassnahmen mussten aufgrund gesetzlicher Vorgaben umgesetzt werden und der Bauherrschaft stand kein Ermessensspielraum zur Verfügung. Die erforderlich gewordenen Ausgaben wurden mit öffentlich bekannt gemachtem Gemeinderatsbeschluss Nr. 42 vom 24. Februar 2022 im Sinne

von § 103 Abs. 1 des kantonalen Gemeindegesetzes (GG; LS 131.1) unter Einräumung eines Rechtsmittels als gebundene Ausgaben erklärt. Der Gemeinderatsbeschluss Nr. 42/2022 ist in Rechtskraft erwachsen.

2. Erwägungen

2.1 Erforderlicher Zusatzkredit von CHF 830'000.00

Seit Frühjahr 2022 kamen mit den vertieften und spezialisierten Fachplanungen, vor allem im Bereich der Gebäudetechnik, neue Erkenntnisse zum Vorschein, welche im Vorprojekt und damit im veranschlagten Verpflichtungskredit von total CHF 2.355 Mio., bei einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %, nicht enthalten sind. Der neu berechnete Verpflichtungskredit beträgt CHF 3.311 Mio., bei einer Kostengenauigkeit von +/- 10 %, was abzüglich den separat bewilligten Planungskosten von CHF 125'000.00 einen neuen und erstmaligen Zusatzkredit von CHF 830'000.00 inklusiv. MWST erforderlich macht.

2.2 Bauliche Begründung des Zusatzkredites

Der Zusatzkredit wurde erforderlich unter Berücksichtigung der Sachlage, insbesondere von
- einer Teuerung von 9.1 % gemäss dem Schweizerischer Baupreisindex, für Renovationen und Umbauten (Oktober 2020 bis April 2022);
- statischen Massnahmen (Rückbau und Ergänzungen);
- Provisorien während des Umbaus und
- von Elektroinstallationen, Heizung/Kälte Sanitärinstallationen sowie alles in allem
- die entsprechend der grösseren Eingriffstiefe und dementsprechend höheren Bausumme angepassten Honorare der Fachplanenden.

2.3 Rechtliche Begründung des Zusatzkredites

2.3.1 Allgemeine Erwägungen zu Mehrausgaben

Kreditüberschreitungen lassen sich in der Praxis oft nicht vermeiden, sind aber gleichzeitig auch nicht unproblematisch. Es geht um die Situation, in welcher die Stimmberechtigten mit einem bewilligten Kredit ein bestimmtes Vorhaben genehmigt haben. Damit haben sie die Schranke für den Mitteleinsatz gesetzt. Das Einhalten dieser finanziellen Schranke könnte im Verlaufe der Zeit unter Umständen zu einer neuen Dimensionierung des Vorhabens führen. Soll das Vorhaben in der ursprünglich vorgesehenen Version verwirklicht werden, kann demgegenüber eine Kreditüberschreitung nötig werden. Dies führt zur heiklen Frage, ob der Aufgabenerfüllung oder der Einhaltung des bewilligten Kredits mehr Gewicht zukommt. Einerseits kann man sich auf den Standpunkt stellen, dass Kredite jeweils für einen bestimmten Zweck bzw. ein bestimmtes Projekt bewilligt werden, weshalb sie nur eine Schätzung und damit nur eine Richtlinie für die aufzuwendenden Mittel darstellen. Die Umsetzung des vorliegenden Modernisierungsprojekts stellt die Aufgabe des Gemeinderates als Bauherrschaft dar. Andererseits verlangt Art. 122 der Kantonsverfassung (KV; LS 101) einen haushälterischen Umgang mit öffentlichen Mitteln, wozu sich der Gemeinderat Zell stets verpflichtet fühlt.

Der Zusatzkredit stellt die Ergänzung eines Verpflichtungskredits dar. Die Bewilligung eines Zusatzkredits ist dann erforderlich, wenn die Gemeinde frei ist zu entscheiden, ob sie die Mehrausgabe tätigen will oder nicht, sodass man von einer neuen Ausgabe sprechen kann.

Mehrausgaben, die als durch den ursprünglichen Kreditbeschluss gedeckt gelten, unterstehen keiner Ergänzungsbewilligung. Es handelt sich insofern um gebundene Ausgaben (nach BGE 99 Ia 716, Erwägung 2, sollen sich die Stimmberechtigten nicht ein zweites Mal zur gleichen Sache äussern; SAILE/BURGHERR/LORETAN, Note 727; SAILE, Ausgabenbewilligung, Seiten 173 ff., 179; KÄLIN/SALADIN, Seiten 169 ff.; ARN, in: Kommentar GG BE, Vorbemerkungen zu

Art. 70-79, Note 76 und Fussnote 209, wonach insbesondere die Gebundenheit von Mehraufwendungen aufgrund nur wünschbarer Modifikationen sehr fragwürdig scheine). Dem Missbrauchsaspekt bei der Annahme von gebundenen Ausgaben und dem Demokratieprinzip schenkt der Zeller Gemeinderat pflichtgemäss besonderes Augenmerk: Sind die Mehrausgaben als neue Ausgaben zu beurteilen, ist eine vorgängige Bewilligung beim zuständigen Gremium einzuholen.

2.3.2 Konkrete Erwägung zu Mehrausgaben

Reicht wie im vorliegenden Fall ein Verpflichtungskredit nicht aus, ist ein Zusatzkredit einzuholen (§ 108 Abs. 1 GG). Da es sich hier nicht um eine wesentliche Zweckänderung handelt ist auch nicht ein neuer Verpflichtungskredit einzuholen (Umkehrschluss von § 108 Abs. 2 GG). Wenn die Gemeindeordnung keine strengere Regelung trifft, richtet sich die Zuständigkeit für die Bewilligung von Zusatzkrediten nach der Zuständigkeitsordnung für Verpflichtungskredite; dabei ist die Höhe des Zusatzkredits massgebend (§ 109 Abs. 1 GG). Gemäss Art. 11 Ziff. 4 der Zeller Gemeindeordnung (GO; SR 100.1) ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Bewilligung von neuen einmaligen Ausgaben über CHF 300'000.00 bis CHF 2'000'000.00 für einen bestimmten Zweck. Damit ist die Gemeindeversammlung gemäss kantonalem und kommunalem Recht ohne Weiteres das zuständige Gremium für die Genehmigung des hier nötigen Zusatzkredites von CHF 830'000.00 inklusiv MWST (§ 109 Abs. 1 GG in Verbindung mit Art. 11 Ziff. 4 GO).

3. Empfehlung

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten – unter sehr genauer Berücksichtigung der Sach- und Rechtslage – den nötigen Zusatzkredit von CHF 830'000.00 inklusiv MWST zu genehmigen.

Beschluss:

Der Gemeindeversammlung wird beantragt, folgenden Beschluss zu fassen:

1. Der Zusatzkredit in der Höhe von CHF 830'000.00 inklusiv MWST wird genehmigt.

2. IDG-Status: Dieser Beschluss ist öffentlich.

3. Mitteilung durch Protokollauszug per E-Mail an:

    3.1 Michael Stahel, Präsident RPK, Alte Tösstalstrasse 18, 8487 Rämismühle
    3.2 Liegenschaftenvorsteher
    3.3 Bereichsleiterin Liegenschaften
    3.4 Abteilung Finanzen
    3.5 Vorarchiv Liegenschaften

G E M E I N D E R A T Z E L L

Regula Ehrismann	Erkan Metschli-Roth
Gemeindepräsidentin	Gemeindeschreiber

Versandt: 19. Juli 2022