



Gemeinde **Dürnten**

## Protokollauszug Gemeinderat

### 5. Sitzung vom 15. April 2024

33/2024 6.01.05.01 LS im Verwaltungsvermögen  
IDG-Status: öffentlich

## Mehrhonorar Projektverfasser, Erweiterung Schule Bogenacker-Tannenbühl; Entschädigung Architekt für unvorhergesehene Baustartverschiebung; Genehmigung Zusatzkredit

### Sachverhalt

Mit dem rechtskräftigen Planer-/Bauleitungsvertrag SIA 1001/1 vom 26. August 2019 erhielt die Lukas Raeber GmbH, Architekten ETH SIA, mit Sitz an der Elsässerstrasse 213, 4056 Basel, den Auftrag für die Gesamtleitung des Bauprojekts «Erweiterung der Schule Bogenacker-Tannenbühl» (BoTa). Die Vertragssumme betrug zunächst eine Honorarvergütung von Fr. 1'586'367.15, basierend auf einem Baukredit von damals 15.5 Mio. Franken. Aufgrund des Detaillierungsgrades des Projektes Kostenschätzung – Kostenvoranschlag, der zusätzlichen Zivilschutzanlage, der Teuerung, der allgemeinen Kostensteigerung, diverse Projektänderungen, Nachträgen usw. haben sich die Baukosten mittlerweile auf etwa 21.9 Mio. Franken (KV revidiert) erhöht. Die Honorierung der Leistungsphasen 41 bis 53 wurde nach dem Kostenvoranschlag vereinbart und musste je nach Projektentwicklung angepasst werden. Die gestiegenen Baukosten bedingen zwangsläufig einen höheren Architekturaufwand, der grundsätzlich bereits in den Projektnachträgen berücksichtigt wurde.

Im Gegensatz dazu wurde nicht berücksichtigt, wie die Planerfirma mehrfach gegenüber der Gemeinde Dürnten angemeldet hat, dass aufgrund der unerwarteten Verschiebung des Baubeginns, einen erheblichen Mehraufwand für sie entstanden sei. Die Architekturfirma hatte sich darauf eingestellt, die Planungsarbeiten rechtzeitig ohne Unterbruch beginnen zu können. Die Sicherstellung einer kontinuierlichen Auslastung ihrer Mitarbeitenden war für das Planungsbüro von entscheidender Bedeutung.

Die Lukas Raeber GmbH besteht nicht auf der vollen Entschädigung, sondern ist mit einer Einigung in der Höhe von Fr. 435'717.-- inkl. 7.7 % MwSt. (inkl. 4% Nebenkosten) einverstanden.

Daten zur Kreditgenehmigung	
Kontonummer:	911.5040.00 INV 00031
Kontobezeichnung:	SH Turnerstrasse Neubau/Erweiterung inkl. PVA und weitere
Kreditdauer:	einmalig
Kreditbetrag total:	Fr. 435'717.00 inkl. 7.7 % MwSt. (inkl. 4 % Nebenkosten)

Rechnungsjahr(e):	2024
Betrag in Budget:	Fr. 0.00
Kreditart:	gebundene Ausgabe (siehe Erwägungen)
Neue(r) Aufwand/Investition:	ja
<b>Zusätzliche Angaben bei Investitionen</b>	
Abschreibung:	einfacher Standard

Folgekosten jährliche Abschreibungen  
Fr. 435'717.-- bei einer Nutzungsdauer von 33 Jahren: Fr. 13'203.55

### **Erwägungen**

Die verschiedenen Verschiebungen des Baubeginns aufgrund von Projektänderungen und Nachträgen zwischen Herbst 2022 und Herbst 2023 hat der Firma einen erheblichen zusätzlichen Aufwand beschert, der nicht durch das Grundhonorar abgedeckt ist. Dies hat der Planer der Bauherrschaft bereits im Frühling 2022 mitgeteilt, und es fanden bereits mehrere Besprechungen mit ihr zur Klärung statt.

Der Planer hat verschiedene Terminpläne bezüglich der Verzögerungen und Honorarforderungen vorgelegt. In diesen Terminplänen wurde versucht, die Ursachen für die Verzögerungen aufzuzeigen, und es wurde ein Vorschlag unterbreitet, der den jeweiligen Anteil der beteiligten Parteien aufschlüsseln soll. Die Behauptung, dass der größte Anteil der Verzögerung durch die Bauherrschaft verursacht wurde, wurde mit fünf detailliert aufgeführten Themen jedoch widerlegt.

Die Bauherrschaft weist eine pauschale Verurteilung mit der Hauptlast zur Auslösung des Verzugs von sich. Ein großer Anteil der Verzögerungen wurde auch vom Planer selbst verursacht, beispielsweise durch eine unvollständig abgegebene Baueingabe, fehlende Angaben im Gesuch bei der GVZ und dem Amt für Zivilschutz oder die Nichterfüllung von Auflagen. Darüber hinaus sind andere Forderungen bereits mit den Honoraren aus den Zusatzaufträgen abgedeckt und würden somit doppelt vergütet.

Daher lehnt die Bauherrschaft den ursprünglichen Vorschlag des Planers bezüglich der vorgelegten Forderung zur vollständigen Aufwandsentschädigung aufgrund von Verzögerungen vollumfänglich ab. Allerdings erkennt die Bauherrschaft an, dass sie nach der Phase Vorprojekt Projektänderungen und Nachträge ausgelöst hat, die eine zu diesem Zeitpunkt noch unbekannte Verschiebung aller nachfolgenden Phasen zur Folge hatte. Basierend auf dem Terminplan vom 15. November 2019, erkennt die Bauherrschaft eine Verschiebung des Baustarts um zwölf Monate an.

#### *Herleitung der Mehrkosten*

Die Projektänderungen und Mehrbestellungen führten zu Parallelitäten und Ressourcenverschiebungen aufgrund Terminveränderungen im Projekt welche seitens Planer mit 4 FTE (Full Time Equivalent) veranschlagt wurden. 4 FTE über 12 Monate x 158h (effektive Arbeitszeit/Mt) und Fr. 135.--/h = Fr. 1'023'840.--

Die bereits bewilligten Mehrhonorare von Fr. 319'000.-- aus den bewilligten Projektänderungen werden in Abzug gebracht.

Für die zusätzliche Vorbereitung der Baukommissionsitzungen und Projektteamsitzungen erkennt die Bauherrschaft einen maximalen Mehraufwand von rund 10 Stunden für die Vorbereitung an. Mit insgesamt 24 Sitzungen in zwei Jahren entspricht dies einem Aufwand von Fr. 32'400.-- exkl. Nebenkosten und MwSt..

Für die Protokollierung der Baukommissions-Sitzung Nr. 22 + 6 Projektteamsitzungen, total 7 Sitzungen, wird ein Aufwand von total 31h à 135 Fr./Std., in Zahlen: Fr. 4'185.-- exkl. MwSt. + Nebenkosten gewährt.

**Terminverzüge und Zusatzaufwände\_ Honorar Planer**  
**Zusammenstellung per Stichtag 31.12.2023**

Datum: 25.03.2024

Thema	Verzug Monate	h / Monat	Total / h	Ansatz CHF	h Arch + BL	Aufwand
> Gesamtaufwand Verzüge gemäss Terminplan ohne Planungsunterbruch	12	632	7'584	135	7584	1'023'840.00
> Abzug Honorar Projektänderungen						-319'000.00
<b>Zwischentotal</b>						<b>704'840.00</b>
Verteilschlüssel 50% Architektur 50% Bauherrschaft						352'420.00
+ Nebenkosten 4%						14'096.80
+ Mehrwertsteuer 7.7%						28'221.79
<b>Total Anteil Bauherrschaft 50% Zeitverzug</b>					inkl NK + 7.7% MwSt	<b>394'738.59</b>
Zusatzaufwände Baukommissions- und Projektteamsitzung mit Protokollierung						36'585.00
+ Nebenkosten 4%						1'463.40
+ Mehrwertsteuer 7.7%						2'929.73
<b>Total Mehraufwändungen Sitzungsvorbereitungen</b>					inkl NK + 7.7% MwSt	<b>40'978.13</b>
Rundung						-0.72
<b>Total Summe Zusatzvergütung Mehraufwändungen Lukas Raeber GmbH</b>					inkl NK + 7.7% MwSt	<b>435'716.00</b>

Somit belaufen sich die Zusatzforderungen des Architekten auf ein Gesamttotal von Fr. 404'565.20 inkl. NK, exkl. MwSt.; Fr. 435'717.-- inkl. 7.7 % MwSt., inkl. Nebenkosten (4 %).

Gemäss vorliegendem Vertrag wird dem Planer in Aussicht gestellt, nach der Fertigstellung alle Honorare ab Januar 2024 inkl. der Teuerung abzurechnen. Dabei gilt das übliche Verfahren der KBOB/ SIA 126 zu Preisänderungen.

**Fazit**

Im öffentlichen Interesse der Gemeinde ist es angebracht, der Architekturfirma im Sinne einer Einigung einen Teil ihres Aufwands zukommen zu lassen. Eine intensive Auseinandersetzung mit dem Architekten, verbunden mit möglichen Regressforderungen sowie hohen Anwaltskosten, wäre weder im Interesse der Gemeinde noch für die reibungslose Projektorganisation förderlich. Der Ausgang eines potenziellen Rechtsstreits wäre völlig ungewiss und könnte das Bauprojekt erheblich beeinträchtigen. Daher wird die grundlegende Aufteilung zwischen der Bauherrschaft und dem Gesamtleiter im Verhältnis von 50 % / 50 % vorgeschlagen, wobei jeder Partei dieselbe Teilschuld zugesprochen wird. Dies stellt eine faire und ausgeglichene Lösung für beide Parteien dar.

Mit einer einmaligen, unpräjudiziellen und pauschalen Abgeltung durch die Bauherrschaft von Fr. 435'717.-- werden sämtliche Forderungen der Lukas Raeber GmbH abgegolten. Diese einmalige, pauschale Abgeltung berücksichtigt sämtliche Kosten, die durch die Verschiebung des Baustarts um ca. 12 Monate bei der Planerfirma entstanden sind. Dazu gehören rückwirkend alle zusätzlichen Besprechungstermine, Nebenkosten sowie weitere nicht näher genannte Auf-

wände sowie die (rückwirkende) Teuerung während der Bauphase. Weitere, noch nicht bezifferbare teuerungsbedingte Mehrkosten im Bauprojekt werden anfallen.

Von gebundenen Mehrkosten im Sinn von § 103 Abs. 1 Gemeindegesetz ist gemäss Lehre und Rechtsprechung insbesondere dann auszugehen, wenn sich die Mehrkosten unvorhergesehen und unvermeidlich während der Ausführung des bewilligten Vorhabens ergeben und der Abbruch der Projektausführung nicht zweckmässig wäre.

### **Beschluss**

1. Der Kredit wird als gebundene Ausgabe gemäss Datentabelle im Sachverhalt genehmigt.
2. Die Präsidialabteilung wird beauftragt, die amtliche Publikation vorzunehmen.
3. Der Gemeindepräsident wird beauftragt, nach Eintritt der Rechtskraft den Architekten (Lukas Raeber GmbH) zu informieren.
4. Danach wird die Liegenschaftenabteilung mit dem Vollzug beauftragt und ermächtigt, die Ausgaben zu tätigen.
5. Gegen diesen Beschluss kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen, von der Veröffentlichung an gerechnet, schriftlich Stimmrechtsrekurs beim Bezirksrat Hinwil, 8340 Hinwil, erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten.

### **Mitteilungen durch Protokollauszug**

- Akten

### **Mitteilungen durch Protokollauszug per E-Mail**

- Lukas Raeber, Architekten ETH SIA, Elsässerstrasse 213, 4056 Basel
- Abteilungsleiter Finanzen
- François Chabloz, Rütistrasse 1, 8635 Dürnten
- ProjektBeweger GmbH, André Sander, Wiesenstrasse 14, 8008 Zürich
- Rechnungsprüfungskommission

### **Akten**

- Lukas Raeber, Architektur ETH SIA GmbH; Schreiben vom 15.2.2024; Zusatzhonorar
- Zusammenstellung vom 25.03.2024 Lukas Raeber Architektur ETH SIA GmbH, Schreiben vom 15.02.2024
- Zusammenstellung vom 25.03.2024

Gemeinderat Dürnten

Peter Jäggi  
Gemeindepräsident

Daniel Bosshard  
Gemeindeschreiber

Versandt am: