GEMEINDERAT

ALLSCHWIL

Geschäft 4784A

Beantwortung der Interpellation von Christian Jucker, GLP, betreffend Gesamtkosten Storenanlage Gartenhof

Bericht an den Einwohnerrat
vom 20.08.2025

Inhalt Seite

1. Ausgangslage 3
2. Antworten des Gemeinderats 3

Beilage/n

- Chronologie Storenanlage Gartenhof
- Zusammenfassung Gesamtaufwendungen_2025

1. Ausgangslage

Am 5. April 2025 reichte Christian Jucker, GLP, eine Interpellation mit folgendem Wortlaut ein:

Interpellation: Gesamtkosten Storenanlage Gartenhof

An der Einwohnerratssitzung bezifferte der Gemeinderat auf die Frage von Nico Jonasch nach den Kosten der Storenanlage den Beitrag der Gemeinde an die neue Anlage mit TCHF 265 (Gesamtkosten TCHF 834).

In diesem Zusammenhang bitte ich um schriftliche Beantwortung folgender Fragen:

1. *Wie hoch sind die Gesamtkosten der Storenanlage, d.h. Bau der ersten Anlage, die nicht funktioniert hat, Zwischenlösung, Blend- und Hitzeschutz, alle internen Kosten (mit Stundensätzen beziffert), Studien, Anwälte, Experten, Gutachten etc. D.h. was kosten die Storen am Ende insgesamt und wie hoch ist der Anteil der Lieferanten und wie hoch der Anteil der Gemeinde?*

2. *Wie ist es möglich, dass der Punkt "versäumte Unterbrechung, Verjährung" als etwas bezeichnet wird, was die Gemeinde nicht wissen kann? (Aussage: "Das wussten wir eigentlich auch nicht. Auch wir nicht, die wir jeden Tag mit solchen Dingen zu tun haben."). In wessen Verantwortung liegt diese Einschätzung und welche Massnahmen wurden ergriffen?*

2. -Antworten des Gemeinderats

Teilung der Gesamtkosten:

Im Zusammenhang mit der Storenanlage an beiden Gebäuden des Gartenhofs sind über mehrere Jahre hinweg unterschiedliche Kostenblöcke angefallen, darunter:
- die ursprüngliche, technisch ungenügende Anlage
- temporäre Ersatzlösungen
- die neue Storenanlage (inkl. Blende- und Hitzeschutz)
- sämtliche externen Leistungen (Gutachten, juristische Beratung, Experteneinschätzungen etc.)
- sämtliche internen Aufwände (projektbezogene Leistungen der Verwaltung, nach Stundenaufwand bewertet)

Die detaillierte Kostenaufstellung der Gemeinde Allschwil ist der Beilage zu entnehmen. Zusammenfassend stellt sich die Kostentragung wie folgt dar:
- Generalplaner: CHF 300'000.00 (nur Kosten an die neue Anlage)
- Lieferant: CHF 270'000.00 (Kostenanteil an die neue Anlage) und zusätzlich nicht bezifferbare Bauleitungs- und Koordinationskosten
- Gemeinde Allschwil: CHF 1'576'000.00 (Vollkosten)

Die Gemeinde hat mit Blick auf die langfristige Qualitätssicherung, den baulichen Werterhalt und die Vermeidung weiterer Verzögerungen überdurchschnittlich zur Lösung beigetragen.

Verjährungsverzicht:

Ein formeller Verjährungsverzicht ist in der Schweizer Baupraxis nicht üblich. Üblicherweise gilt die Verjährung stattdessen durch aktive Mängelbehebung, fortlaufende Kommunikation und technische Begutachtung als unterbrochen.
Seit 2018 waren dementsprechend sämtliche am Bau beteiligten Akteure – einschliesslich Generalplaner und Lieferant – aktiv in Gespräche, Mängelrügen und Abklärungen eingebunden. Besonders hervorzuheben ist:

- die einvernehmliche Beauftragung der Hochschule Luzern zur technischen Analyse
- die Durchführung gemeinsamer Feldversuche
- die fortlaufende schriftliche und mündliche Kommunikation an Sitzungen / Besprechungen aller Beteiligten
- die gegenseitige Kenntnis und Akzeptanz der Ergebnisse

Gestützt auf die fortlaufende Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten sowie die kontinuierliche, dokumentierte Kommunikation – auch unter juristischer Begleitung – durfte davon ausgegangen werden, dass die Verjährung durch aktives Mitwirken an der Mängelbehebung unterbrochen wurde. Eine allfällige Verjährung wurde entsprechend auch von keiner der beteiligten Firmen je geltend gemacht. Eine gerichtliche Klärung wurde bewusst zugunsten einer pragmatischen, einvernehmlichen Lösung vermieden.

Ein formeller Verjährungsverzicht sowie die Einstellung der Betreibungsverfahren gegenüber dem Generalplaner und der Storenfirma erfolgten zusätzlich im Februar 2024 im Vorfeld der aussergerichtlichen Einigung über die Mängelbehebung.

Die Entscheidung des Gemeinderats, auf langwierige rechtliche Auseinandersetzungen zu verzichten, wurde im Interesse eines zügigen Projektabschlusses getroffen. Ziel war es, den Nutzerinnen und Nutzern – insbesondere den Schülerinnen und Schülern, den Lehrpersonen sowie weiteren Betreuungspersonen – zeitnah ein funktionierendes und dauerhaftes Beschattungssystem zur Verfügung zu stellen. Zudem sollte vermieden werden, dass durch einen gerichtlichen Weg zusätzliche Kosten für Anwälte, Gerichtsverfahren und Gutachten entstehen. Rückblickend wäre eine frühzeitige formelle Absicherung durch eine schriftliche Verjährungsverzichtserklärung aus heutiger Sicht sinnvoll gewesen, um bereits zu Beginn volle rechtliche Klarheit zu schaffen.

Zwischenzeitlich wurde der Verjährungsprozess als Signavio-Prozess erfasst und es wurden alle mit Planungs- und Bauprozessen beschäftigten Mitarbeitenden des Bereichs BRU über das juristisch korrekte Vorgehen instruiert.

Ergänzende Einschätzung des Gemeinderats zum GPK-Bericht betreffend die Storenanlage Schulhaus Gartenhof (Punkt 3.5)
Vorbemerkung
Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf zentrale Punkte im GPK-Bericht, Kapitel 3.5, welche für die Beurteilung der Situation rund um die Storenanlage am Schulhaus Gartenhof von besonderer Bedeutung sind. Nicht auf alle Aussagen des GPK-Berichts wird eingegangen, im Fokus stehen die Aspekte, die für die Gesamtbeurteilung wesentlich sind.

Allgemeine Einschätzung zur rechtlichen Ausgangslage
Baurechtliche Verfahren, insbesondere wenn sie bis vor Bundesgericht geführt werden, sind komplex, langwierig und häufig geprägt von technischen Detailfragen. In der Praxis zeigt sich, dass der Verfahrensausgang oft von technischen Gutachten abhängig ist und schwer vorhersehbar bleibt. Daraus resultieren hohe Kosten, insbesondere durch den notwendigen Beizug externer technischer und juristischer Fachpersonen.

Nach Einschätzung des Gemeinderats lässt der GPK-Bericht erkennen, dass die besonderen Anforderungen und die Komplexität privatrechtlicher Bauverfahren sowie der damit verbundenen Prozessführung in dessen Beurteilung nicht in vollem Umfang berücksichtigt werden konnten.

Zur aussergerichtlichen Lösung und der Frage der Verjährung
Die Ausführungen der GPK könnten den Eindruck erwecken, dass das Ausbleiben einer Verjährungsverzichtserklärung ausschlaggebend für den Entscheid der Gemeinde war, sich an den Sanierungskosten zu beteiligen. Dies trifft jedoch nicht zu.. Die Gemeinde hat den Entscheid zur aussergerichtlichen Einigung auf Grundlage fundierter Abklärungen getroffen. Diese umfassten zahlreiche Gespräche mit juristischen und technischen Experten, Analysen mit den Projektbeteiligten (insbesondere Storenlieferant und Generalplaner) sowie eine sorgfältige Risikoabwägung. Die Verjährung war dabei nur ein Teilaspekt unter vielen.

Von zentraler Bedeutung war vielmehr:
- Die Gemeinde konnte eine Lösung erzielen, die im Verhältnis zur Gesamtsituation eine moderate finanzielle Beteiligung vorsah.
- Ein gerichtliches Verfahren hätte mit hoher Wahrscheinlichkeit mehrere Jahre gedauert (Schätzung: 8 bis 10 Jahre).
- Während dieser Zeit hätte der Schulbetrieb unter einer unzureichenden Beschattungsanlage gelitten.
- Die hohen Zusatzkosten eines Gerichtsverfahrens – insbesondere durch die notwendige Erstellung technischer Gutachten – wären erheblich gewesen.
- Selbst bei einer gerichtlichen Auseinandersetzung hätte ein Urteil nicht zwangsläufig zur vollständigen Kostentragung durch die Gegenparteien geführt. Schadenersatz im Werkvertragsrecht setzt das Vorliegen eines konkreten Werkmangels und eines nachweisbaren Verschuldens voraus. Auch die Frage eines möglichen „Mehrwerts“ hätte eine Rolle gespielt. Es ist nicht realistisch davon auszugehen, dass sämtliche internen und externen Kosten der Gemeinde einem Unternehmer auferlegt worden wären.

Zur Kostenfolge für die Gemeinde
Die Einschätzungen der GPK zur finanziellen Belastung der Gemeinde basieren teilweise auf unvollständigen oder fehlerhaften Zahlen. Der Gemeinderat möchte deshalb die effektive Kostenlage wie folgt darlegen:
- **Tatsächliche Kosten**: Die Gesamtkosten für die neu errichtete Storenanlage (inkl. externer Leistungen) beliefen sich auf **CHF 1'263’196.–**.
- **Vergleichskosten bei ursprünglicher Wahl eines höherwertigen Systems (2013)**: Bereits im Jahr 2013 wären für eine vergleichbare, hochwertigere Anlage **CHF 900’000.–** für die Storen sowie **CHF 100’000.–** für Planung und Begleitung angefallen (Gesamtkosten: **CHF 1'000’000.–**).
- **Lebensdauer und Abschreibung**: Die Lebensdauer solcher Anlagen beträgt ca. 15 Jahre. Da die ursprüngliche Anlage zum Zeitpunkt des Ersatzes bereits 9 Jahre in Betrieb war, ist eine Altersabschreibung (9/15) im Vergleich hinzuzurechnen. Unter Berücksichtigung dieser Wertberichtigung ergibt sich ein **hypothetischer Zeitwert** von **CHF 1'540’000.–**.

Folgende Formel diente als Berechnungsgrundlage:
<u>Berechnungsformel</u>

$$\text{hZw} = A\ x \frac{(mNd + teN)}{mND} + PBK$$

Legende:
hZw = hypothetischer Zeitwert in CHF

A = Anfangsinvestition der höherwertigen Anlage in CHF
mNd = maximale Nutzungsdauer in Jahren
teN = tatsächlich erfolgte Nutzungsdauer in Jahren
PBK = Planungs- und Bauleitungskosten in CHF

Eingesetzt mit den konkreten Werten
- Anfangsinvestition der höherwertigen Anlage 2013: CHF 900’000.–
- maximale Nutzungsdauer: 15 Jahre
- tatsächlich bereits erfolgte Nutzungsdauer: 9 Jahre
- Planungs- und Bauleitungskosten: CHF 100’000.–

Zahlen in Formel eingesetzt:

$$\mathrm{hZw} = 900'000\, x \frac{(15+9)}{15} + 100'000 = 1'540'000$$

- **Vergleich**: Wäre von Beginn weg eine höherwertige Anlage beschafft worden, so wären der Gemeinde Allschwil Anfangsinvestitionskosten von CHF 1'000'000 plus Abschreibungskosten für die 9 Betriebsjahre von 540'000 entstanden. Stellt man diesen hypothetischen Wert von CHF 1'540’000.– den effektiv aufgewendeten CHF 1'263’196.– gegenüber, zeigt sich, dass für die Gemeinde **kein finanzieller Nachteil** entstanden ist. Selbst die internen Aufwendungen sind unter diesem Blickwinkel gedeckt.

Zusätzlich ist festzuhalten:
- Die ursprüngliche Storenanlage war während rund 10 Jahren funktionstüchtig und kann nicht als wertlos angesehen werden.
- Die Kostenfolgen wurden in den bisherigen Darstellungen bewusst hoch angesetzt, um eine möglichst starke Verhandlungsposition gegenüber dem Generalplaner und dem Storenlieferanten sicherzustellen.

Fazit des Gemeinderats zur Kostenfolge: Unter Einbezug sämtlicher relevanter Faktoren ergibt sich für die Gemeinde keine nachteilige Kostenfolge. Im Gegenteil: Die getroffenen Investitionen sind sachgerecht und wirtschaftlich vertretbar.

Ergänzende Einschätzung des Gemeinderats zur GPK Würdigung

Projektcharakter und Planungsverantwortung:
Wie bei innovativen Projekten üblich, zeigt sich im Nachhinein, dass manche Lösungen anders hätten getroffen werden können. Die Gemeinde stützte sich auf die Expertise der beigezogenen Fachpersonen. Eine zusätzliche Prüfung durch weitere Spezialisten hätte zusätzliche Zeit und Kosten verursacht, ohne Gewähr für ein besseres Ergebnis.

Versicherungsdeckung:
Die Gemeinde hatte – wie üblich – sowohl eine Bauherrenhaftpflicht- als auch eine Bauwesenversicherung abgeschlossen. Letztere deckt Schäden während der Bauzeit (z. B. Vandalismus), jedoch keine Mängel der Ausführung. Eine zusätzliche Versicherung hätte in diesem spezifischen Fall kaum gegriffen.

Zur Verjährung:
Die Bewertung der GPK, dass die Verjährung völlig falsch eingeschätzt worden sei, teilt der Gemeinderat nicht. Es existieren juristisch anerkannte Meinungen, wonach Verhandlungen

die Verjährung unterbrechen. Letztlich hätte wohl nur ein Entscheid des Bundesgerichts abschliessende Klarheit schaffen können. Dass eine klare Verjährung eben nicht vorlag, zeigt auch die Tatsache, dass sich Generalplaner und Storenlieferant substantiell an den Sanierungskosten beteiligten. Eine Einigung auf diesem Weg war für die Gemeinde zielführender als ein ungewisser Ausgang eines Gerichtsverfahrens. Zudem hatte die ursprüngliche Storenanlage rund 10 Jahre (wenn auch eingeschränkt) funktioniert und diente der neuen Lösung als bauliche Basis.

Externe Rechtsvertretung:
Der späte Einbezug eines externen Anwalts ist kein Indiz für Versäumnisse. Häufig führt der frühzeitige Beizug zu einer Eskalation technischer und dogmatischer Fragen, ohne dass eine wirtschaftlich sinnvolle Lösung schneller erreicht wird.

Zahlungsmodalitäten:
Die Zahlung des Werklohns erfolgt in der Regel auch bei vorhandenen Mängeln, insbesondere wenn eine Sicherheit (z. B. Bankgarantie) vorliegt. Diese Praxis ist gängig und entspricht vertraglichen Standards wie beispielsweise den SIA Normen.

Schlussfolgerung
Die aussergerichtliche Einigung beruhte nicht auf juristischer Unkenntnis oder Passivität, sondern auf einer fundierten Risikoabwägung. Die drohenden Prozesskosten, die zeitliche Belastung für Verwaltung und Schule sowie die realistische Bewertung der Erfolgsaussichten rechtfertigen den gewählten Weg. Der Gemeinde ist unter Berücksichtigung aller Faktoren, insbesondere der technischen Nachbesserungen und des wirtschaftlichen Werts der ursprünglichen Anlage, **kein nachhaltiger Schaden entstanden**.

Lehren für die Zukunft und Empfehlungen der GPK
Ein vergleichbarer Fall wie bei der Storenanlage Gartenhof soll künftig vermieden werden. Gemeinderat und Verwaltung haben ihre Lehren daraus gezogen und nehmen alle Empfehlungen der GPK sehr ernst. Der juristisch korrekte Prozess im Zusammenhang mit möglichen Verjährungen wurde in einem strukturierten Signavio-Prozess erfasst und die mit der Planung und Durchführung von Bauprojekten betrauten Mitarbeitenden wurden entsprechend geschult. Mögliche Verjährungsfragen erfahren künftig eine hohe Beachtung innerhalb des Bereiches BRU. In Zweifelsfällen wird neben der internen Rechtsabteilung auch schon früh eine externe Rechtsberatung beigezogen.

Gestützt auf diese Ausführungen gilt die Interpellation nach ihrer Beratung im Rat als erfüllt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Präsident:	Leiter Gemeindeverwaltung:
Franz Vogt	Patrick Dill