



Gemeinderat Binningen

Geschäft Nr. **170**

Legislatur 2008 - 2012

Bericht an den Einwohnerrat

vom 31. Mai 2011

Bauabrechnung der Sanierungsarbeiten im Schloss Binningen und Bewilligung eines Zusatzkredites von CHF 128'298.05

Kurzinfo:	<p>Der Einwohnerrat bewilligte an seiner Sitzung vom 29. Januar 2007 für Sanierungsarbeiten im Schloss Binningen einen Kredit über CHF 390'000.-. Die nun vorliegende Schlussabrechnung weist Mehrkosten von CHF 128'298.05 aus.</p> <p>Die Mehrkosten sind zu einem grossen Teil auf versteckte Baumängel zurückzuführen, die erst während der Renovationsarbeiten erkannt wurden. Darüber hinaus wurde nach dem Mieterwechsel das Sanierungskonzept auf die Bedürfnisse der neuen Pächter angepasst. Dies führte zu weiteren baulichen Eingriffen, die der Kreditantrag nicht einkalkuliert hatte. Im Gegenzug wurden die geplanten Arbeiten an Dachterrasse und Eingangshalle zurückgestellt.</p> <p>Über die Kostenüberschreitung erhielt der Gemeinderat erst Kenntnis, als ihm die Abschlussrechnung vorgelegt wurde. Somit war es ihm verunmöglicht, rechtzeitig einen Zusatzkredit beim Einwohnerrat zu beantragen.</p> <p>Aus der Sicht des Gemeinderates hat die Verwaltung ihre Informationspflicht verletzt. Er leitete daher umgehend eine interne Abklärung ein. Dabei stellte sich heraus, dass es auch beim Konto „Gebäudeunterhalt Schloss“ zu grossen Budgetüberschreitungen gekommen war. Dies veranlasste den Gemeinderat mit Beschluss vom 5. April 2011, eine externe Firma mit einer Untersuchung der Vorfälle zu beauftragen. Die Untersuchung wird durch die ROD Treuhandgesellschaft des Schweizerischen Gemeindeverbandes AG durchgeführt. Die Resultate der Untersuchung werden voraussichtlich Anfang Juli 2011 vorliegen.</p> <p>Der Gemeinderat hat die GRPK über die Budgetüberschreitungen und die eingeleitete Untersuchung am 4. Mai 2011 mündlich informiert.</p> <p>Die nun vorliegende Schlussabrechnung beläuft sich auf CHF 518'298.05 und überschreitet damit das Budget um CHF 128'298.05. Gemäss Finanzreglement hat der Einwohnerrat über den Zusatzkredit zu beschliessen.</p>
Antrag:	<p>Die Bauabrechnung der Sanierungsarbeiten im Schloss Binningen mit einem Gesamtaufwand von CHF 518'298.05 und der erforderliche Zusatzkredit von CHF 128'298.05 werden genehmigt.</p>

GEMEINDERAT BINNINGEN

Präsident:

Verwalter:

Charles Simon

Olivier Kungler

1. Ausgangslage

Der Einwohnerrat bewilligte an seiner Sitzung vom 29. Januar 2007 für Sanierungsarbeiten im Schloss Binningen einen Kredit in der Höhe von CHF 390'000.-. Die umfangreichen Renovationsarbeiten wurden nötig, weil bis dahin aus Rücksicht auf den laufenden Restaurationsbetrieb über längere Zeit hinweg jeweils nur die wichtigsten Unterhaltsarbeiten vorgenommen wurden. Darüber hinaus hatte das Kantonale Amt für Industrie, Gewerbe und Arbeit (KIGA) 2006 verschiedene bauliche Mängel festgestellt und deren Behebung gefordert. Die Arbeiten begannen 2007 und wurden Ende 2008 abgeschlossen.

Die nun vorliegende Schlussabrechnung beläuft sich auf CHF 518'298.05 und überschreitet damit den bewilligten Investitionskredit um CHF 128'298.05. Details zur Abrechnung Sanierung Schloss Binningen sind in ANHANG I aufgeführt. Daraus geht hervor, welche Arbeiten budgetiert waren und welche effektiv ausgeführt wurden.

2. Ursachen der Mehrkosten

Im Verlauf der Renovationsarbeiten kamen Mängel zutage, die in der ursprünglichen Kostenschätzung nicht berücksichtigt und deshalb nicht budgetiert waren. Es handelte sich dabei vor allem um folgende Mängel:

- defekte Beleuchtung und Brandmelder in der Küche
- Wasserschaden in der Waschküche
- Fehlen einer behindertengerechten Toilette
- defekte Elektroleitungen
- defekte Getränkeleitungen zwischen Keller und Buffet
- unzureichende Lüftungsanlage in der Küche

Der Pächterwechsel im März 2007 hatte weitere Zusatzarbeiten zur Folge. So äusserten die neuen Mieter bezüglich Infrastruktur andere Bedürfnisse als ihre Vorgänger. Um diesen Bedürfnissen gerecht zu werden, wurden in der Küche neue Bodenplatten und zusätzliche Schränke sowie ein Getränkebuffet im Restaurant eingebaut. Dabei handelte es sich um Investitionen, die im Kreditantrag ebenfalls nicht vorgesehen waren.

Ob und wie weit diese Investitionen und die Behebung der neu festgestellten Mängel notwendig und unaufschiebbar waren, ist – je nach Ergebnis der bereits eingeleiteten Untersuchung (siehe Seite 3) – allenfalls separat zu überprüfen.

3. Verbuchung der Mehrkosten

In der ersten, internen Abklärung zeigte sich, dass die Verwaltung aus ihrer Sicht weniger prioritäre Aufgaben – wie die Sanierung der Dachterrasse oder die Neugestaltung der Eingangshalle – zurückstellte, um die Mehrkosten zu kompensieren. Trotzdem führten die Sanierungsarbeiten zu einer Überschreitung des Investitionskredits von CHF 128'298.05. Wie sich herausstellte, wurden die Sanierungsmassnahmen teilweise aber auch über das Konto „Gebäudeunterhalt Schloss“ der laufenden Rechnung 2008 finanziert. Dies führte auf diesem Konto, das eigentlich für den laufenden Unterhalt des Schlosses bestimmt ist, zu einer Budgetüberschreitung von CHF 148'769.45 (bei einem Budget von CHF 63'300.-). Diese Ausgaben wurden teilweise über Minderausgaben in anderen Liegenschaften kompensiert, so dass das Budget 2008 für den Gebäudeunterhalt insgesamt eingehalten werden konnte (+1%).

Die Mehrausgaben für die Renovation des Schlosses waren somit auf mehrere Konten verteilt. Dies erklärt zum Teil, warum die Fehlentwicklung erst so spät aufgedeckt wurde.

4. Eingeleitete Untersuchung

Der Gemeinderat wurde erst mit dem Vorlegen der Abrechnung am 4. Mai 2010 über den Sachverhalt in Kenntnis gesetzt. Zu diesem Zeitpunkt waren die Bauarbeiten abgeschlossen und die Ausgaben bereits getätigt. Damit war es dem Gemeinderat verunmöglicht, rechtzeitig dem Einwohnerrat einen Antrag auf den erforderlichen Zusatzkredit zu stellen.

Die Verwaltung hat in eigener Kompetenz den bewilligten Investitionskredit überschritten und auch ihre Informationspflicht verletzt. Der Gemeinderat beschloss deshalb, die Vorkommnisse abzuklären, bevor er mit der Abrechnung vor den Einwohnerrat tritt. Am 14. September 2010 beauftragte er die Verwaltung, einen Bericht zu erstellen. Dieser wurde Ende März 2011 vorgelegt.

Angesichts des zutage getretenen Ausmasses und der Komplexität des Sachverhaltes entschied sich der Gemeinderat am 5. April 2011 zum Beizug einer externen Firma. Sie sollte allfällige Verletzungen der gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen, Kompetenzüberschreitungen, Nichtbeachtung der Informationspflicht sowie Mängel in der Organisation und bei den Prozessen untersuchen. Der Auftrag wurde dem Revisions- und Organisationsdienst des Schweizerischen Gemeindeverbandes, der ROD Treuhandgesellschaft, erteilt, die auf Gemeinden und Unternehmen der öffentlichen Hand spezialisiert ist. Ausschlaggebend war u.a., dass die Firma keine bereits bestehenden Berührungspunkte mit der Gemeindeverwaltung Binningen aufwies und somit für eine neutrale und umfassende Untersuchung garantieren kann. Als Ansprechpartner wurde eine Steuerungsgruppe bestehend aus Gemeindepräsident Charles Simon und den Gemeinderäten Bruno Gehrig und Mike Keller gebildet. Die Resultate der Untersuchung werden voraussichtlich Anfang Juli 2011 vorliegen.

Der Gemeinderat hat die GRPK über die Budgetüberschreitungen und die eingeleitete Untersuchung am 4. Mai 2011 mündlich informiert. Er wird der GRPK den externen Untersuchungsbericht zur Verfügung stellen und die Kommission über die daraus zu ziehenden organisatorischen und personellen Massnahmen informieren.

ANHANG I: Details zur Abrechnung Sanierung Schloss Binningen

Kosten Mieterwechsel, Sanierungsarbeiten

	Kostenvoranschlag	Abrechnung
Malerarbeiten Personalraum und Holzwerk	CHF 2'500.--	CHF 1'000.--
Neue Lampe im Curt Goetz-Zimmer	CHF 5'000.--	CHF -----
Aufgang zum Curt Goetz-Zimmer streichen	CHF 2'500.--	CHF 1'000.--
Zimmer Rokoko, Salis- und Turmzimmer Parkett schleifen und versiegeln	CHF 8'000.--	CHF 9'000.--
Neuer Bodenbelag im Empirezimmer	CHF 12'000.--	CHF 13'000.--
Malerarbeiten in Salis-Stube, Empire-, Curt Goetz- und Rokoko-Zimmer	CHF 30'000.--	CHF 32'000.--
Parkett im Salon français schleifen und versiegeln	CHF 5'000.--	CHF 6'000.--
Ersatz von Geräten und Schränken in der Küche	CHF 140'000.--	CHF 155'000.--
Kleine Produktionsküche: Möbel ersetzen	CHF 8'000.--	CHF 1'000.--
Wand im Kellerraum entfeuchten	CHF 5'000.--	CHF 5'000.--
Treppenaufgang vom Schlosspark zum Sitzplatz reparieren	CHF 11'500.--	CHF 9'000.--
Kellertüre streichen	CHF 1'000.--	CHF 1'000.--
Kühlraum Auffangwanne ersetzen	CHF 5'000.--	CHF -----
Total	CHF 235'500.--	CHF 233'000.--

Kosten Auflagen KIGA

	Kostenvoranschlag	Abrechnung
Küchenboden rutschhemmend ausstaffieren	CHF 20'000.--	CHF 30'000.--
Kellertreppe instand setzen, Handlauf montieren	CHF 11'000.--	CHF 500.--
Bodenbelag der Lingerie instand setzen	CHF 12'000.--	CHF 3'000.--
Stolperstelle Kellerraum deutlich kennzeichnen	CHF 500.--	CHF 200.--
Duschtasse im Keller mit Gleitschutz ergänzen	CHF 500.--	CHF -----
Beleuchtung im Gang der Galerie verbessern (200 bis 300 Lux)	CHF 2'000.--	CHF 2'000.--
Akku-Leuchte im Gang des Lingerie-Kellers montieren	CHF 500.--	CHF 300.--
Teppich-Befestigung der Wendeltreppe sanieren	CHF 5'000.--	CHF -----
Kühlraamtüre (Holztüre) ersetzen	CHF 5'000.--	CHF 6'000.--
Kühlraum streichen oder mit Platten auslegen	CHF 1'000.--	CHF 1'000.--
Total	CHF 57'500.--	CHF 43'000.--

Kosten für weitere Sanierungsarbeiten

	Kostenvoranschlag	Abrechnung
Fensterläden teilweise ersetzen	CHF 5'000.--	CHF -----
Dachterrasse statisch sanieren	CHF 50'000.--	CHF -----
Neugestaltung Eingangshalle inkl. Honorar Architekt und Bauleitung	CHF 42'000.--	CHF -----
Umbau Getränkeköhlbuffet Restaurant		CHF 28'000.--
Zusätzliche Schränke und Gläserpülmaschine in Küche		CHF 37'500.--
Ersatz Teppichläufer auf Wendeltreppe		CHF 12'000.--
Elektroarbeiten Umbau Küche		CHF 27'000.--
Neue Beleuchtung Küche		CHF 9'000.--
Ersatz und Ergänzung Lüftungsanlage Küche		CHF 33'000.--
Gartenmauer Reinigen und Sanieren		CHF 8'000.--
Plattenarbeiten Küche		CHF 47'000.--
Küchenumbau Sanitär		CHF 15'000.--
EBM Beanstandungen Elektroarbeiten im Schloss		CHF 9'500.--
Weinkühlung im Keller		CHF 6'000.--
Umbau Behinderten WC Erdgeschoss		CHF 10'000.--
Total	CHF 97'000.--	CHF 242'000.--

Total Kostenzusammenstellung

	CHF 390'000.--	CHF 518'000.--
--	-----------------------	-----------------------

Mehrkosten (gerundet)

CHF 128'000.--