



Protokoll der Gemeindeversammlung

Legislatur: 2016 – 2021

Datum: 21. Juni 2017

Zeit: 20.00 Uhr

Ort: Saal des Gasthof St. Michael, Heitenried

Vorsitz: Bruno Werthmüller, Ammann

Protokoll: Stefan Spicher, Gemeindeverwalter

**Anwesende Stimmbürger
und Stimmbürgerinnen:** 46

Stimmzähler: Paul Müller, Manuela Wohlhauser und Daniel Stadelmann

Entschuldigungen: Max Voegeli

Mitgeltende Unterlagen: Einladung zur Gemeindeversammlung

Presse: Matthias Schafer, Freiburger Nachrichten

Traktanden:

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 21. April 2017

2. Projekt Sanierung Gebäude Pfandmatta 65

- Zusatzkredit CHF 300'000.00

3. Verschiedenes

Begrüssung

Der Ammann, Bruno Werthmüller begrüsst im Namen des Gemeinderates alle recht herzlich zur ordentlichen Rechnungs-Gemeindeversammlung. Er dankt für das Interesse.

Einen besonderen Gruss richtet der Ammann an den Berichterstatter für die Freiburger Nachrichten, Matthias Schafer. Er dankt zum Voraus für die Informationsverbreitung.

Die Gemeindeversammlung wird durch den Ammann als eröffnet erklärt.

Stimmzähler

Als Stimmzähler werden vorgeschlagen: Paul Müller, Manuela Wohlhauser und Daniel Stadelmann

Dagegen gibt es keine Einwände aus der Versammlung. Die Stimmzähler werden gebeten die Anzahl Anwesende dem Gemeindeverwalter mitzuteilen.

Einberufung

Die Versammlung wurde durch Mitteilung im Amtsblatt Nr. 21 vom 26. Mai 2017, durch den öffentlichen Anschlag sowie mit Einladung (Mitteilungsblatt der Gemeinde) in alle Haushaltungen einberufen (gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 3. Juni 2016).

Anwesende Personen

Der Ammann teilt mit, dass Total **46** stimmberechtigte Personen anwesend sind. Das absolute Mehr beträgt **24**.

Genehmigung Traktanden

Bruno Werthmüller stellt die Traktanden gemäss Einladung vor. Auf Frage ob es gegen die Einberufung und die Traktanden Änderungs- oder Rückweisungsanträge gibt, wird das Wort nicht ergriffen. Der Ammann schliesst daraus, dass die Anwesenden mit der Einberufung und den Traktanden einverstanden sind.

1. Protokoll der Gemeindeversammlung vom 21. April 2017

Bruno Werthmüller, Ammann, erläutert, dass das Protokoll fristgemäss 10 Tage vor dieser Versammlung auf der Gemeindeverwaltung zur Einsichtnahme auflag. Ebenfalls konnte das Protokoll auf der Internetseite der Gemeinde eingesehen werden.

Der Ammann, Bruno Werthmüller, fasst die Verhandlungsgegenstände der letzten Gemeindeversammlung vom Freitag, 21. April 2017 im Gasthof St. Michael zusammen.

1. **Protokoll der Gemeindeversammlung vom 9. Dezember 2016**
Das Protokoll wurde genehmigt und dem Gemeindeverwalter verdankt.
2. **Rechnung 2016**
Die Rechnung 2016 (laufende Rechnung, Investitionsrechnung und Bestandesrechnung) wurde genehmigt.
3. **Sanierung Breitenriedstrasse**
Das Projekt Sanierung Breitenriedstrasse wurde mit einem Kreditbegehren von CHF 270'000.00 genehmigt.
4. **Verschiedenes**

Wortmeldungen

Das Wort wird nicht verlangt.

Antrag des Gemeinderats

Der Gemeinderat beantragt den Bürgerinnen und Bürger das Protokoll zu genehmigen.

Beschluss

Das Protokoll wird ohne Gegenstimme genehmigt.

Der Ammann dankt dem Gemeindeverwalter, Stefan Spicher, für die Verfassung des Protokolls.

2. Projekt Sanierung Gebäude Pfandmatta 65

Einleitung (Ammann Bruno Werthmüller)

Anlässlich der letzten Gemeindeversammlung am 21. April 2017 wurde erwähnt, dass es sich leider erwiesen hat, dass die realen Kosten für die Sanierung des Gebäudes Pfandmatta das genehmigte Kreditbegehren von CHF 1,125 Mio. (GV vom 12.12.2014) überschreiten wird. Nach der aktuellsten Kostenhochrechnung muss der Gemeinderat einen Zusatzkredit von CHF 300'000.00 beantragen, um das wirklich gute und nützliche Projekt zu Ende zu führen.

Er wird das Traktandum zusammen mit seinem Kollegen, Michel Zahno, der dieses Projekt Anfang dieser Legislatur 2016 – 2021 übernommen hat und es bis heute sehr gewissenhaft und kostenorientiert führt, im Detail erläutern.

Vorstellung (Text aus der Botschaft mit einer zusätzlichen Präsentation) durch Bruno Werthmüller, Ammann und Michel Zahno, Gemeinderat

Das Projekt Sanierung Gebäude Pfandmatta 65 wurde anlässlich der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2014 mit einem Kredit über CHF 1'125'000.00 genehmigt. Aufgrund der laufenden Kostenkontrolle durch den Gemeinderat muss davon ausgegangen werden, dass das genehmigte Kreditbegehren für die Realisierung nicht ausreichen wird. Gestützt auf das Gesetz über die Gemeinden (Art. 10) muss ein Zusatzkredit zur Genehmigung vorgelegt werden.

Einleitung

Der Gemeinderat hat sich zu Beginn der Legislaturperiode 2011 – 2016 an der Klausurtagung (Herbst 2011) eingehend mit der Thematik „Schulhaus Pfandmatta“ auseinandergesetzt, da die alte Ölheizung nicht mehr den Anforderungen entspricht. Der Gemeinderat hat in der Diskussion ebenfalls zukünftige Entwicklungen im Bereich der Kinderbetreuung miteinbezogen.

Im Oktober 2012 hat der Gemeinderat beschlossen von drei Architekturbüros ein Projekt mit einer Kostenschätzung erarbeiten zu lassen. Ein Architekturbüro hat beschlossen kein Projekt einzureichen. Diese Projekte mussten bis Mitte März 2013 eingereicht werden. Der Gemeinderat hat im April 2013 den Auftrag für das Gesamtprojekt Pfandmatta an das Architekturbüro Beat Spicher AG (Heitenried) vergeben. Als Basis für die Arbeiten diente ein Konzeptbeschrieb, welcher im Rahmen des Projektwettbewerbs durch das Architekturbüro erarbeitet wurde. Der Gemeinderat hat im Verlauf der Projektplanung und –ausführung dieses Konzept mehrmals geändert. Beispielsweise wurde ursprünglich eine Kita im Obergeschoss vorgesehen. Nach diversen Diskussionen hat der Gemeinderat jedoch entschieden, der Kita Zauberschlossli (Tafers) beizutreten und keine eigene Kita aufzubauen. Ebenfalls wurde erst im Laufe der Planung entschieden, dass definitiv eine 4.5 Zimmerwohnung bestehen bleiben soll.

Planungskredit

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 13. Dezember 2013 haben die Bürgerinnen und Bürger einem Planungskredit von CHF 60'000.00 zugestimmt. Zur Erinnerung der damalige Projektbeschrieb: *„Damit das Projekt weiter vorangetrieben werden kann, benötigt es weitere Planungen. Mit dem Planungskredit soll ein zur Baueingabe fertiges Projekt mit den entsprechenden Kostenvorschlägen erarbeitet werden. Nach Abschluss der Planung wird der Gemeindeversammlung das Bauprojekt zur Abstimmung vorgelegt.“*

Nach Abschluss der Planungsarbeiten hat der Gemeinderat am 22. September 2014 erneut über das Projekt diskutiert und Änderungen beschlossen. Die Bevölkerung wurde anlässlich einer Informationsveranstaltung im Saal des Pfandmatta am 15. Oktober 2014 über das Gesamtprojekt Pfandmatta informiert.

Genehmigung Projekte

Anlässlich der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2014 wurden durch die Bürgerinnen und Bürger folgende fünf Kreditbegehren, gestützt auf eine Kostenzusammenstellung, genehmigt:

Teilprojekt 1:	Abfallsammelstelle	CHF	285'000.00
Teilprojekt 2:	Freifieldanlage	CHF	533'000.00
Option:	Verbindungsgang	CHF	45'000.00
Teilprojekt 3:	Sanierung Gebäude	CHF	1'125'000.00
Option:	Photovoltaik	CHF	90'000.00
Total genehmigte Kreditbegehren		CHF	2'078'000.00

Der Gemeinderat hat bewusst das Gesamtprojekt Pfandmatta in drei Teilprojekte aufgeteilt, damit die Bürgerinnen und Bürger pro Teilprojekt entscheiden können. Ebenfalls wurden die Optionen Verbindungsgang (Verbindung Freifieldanlage und Gebäude) sowie Photovoltaikanlage auf dem Dach des Gebäudes separat zur Abstimmung vorgelegt. Die Bürgerinnen und Bürger haben die drei Teilprojekte sowie die zwei Optionen genehmigt.

Die Kostenberechnung für die Sanierung Gebäude Pfandmatta war wie folgt:

Vorbereitungsarbeiten	Räumungen, Terrainvorbereitungen, Abbrüche, Aushub	CHF	27'750.00
Rohbau	Baumeisterarbeiten	CHF	34'750.00
	Montagebau (Stahl und Holz)	CHF	107'500.00
	Fenster in Kunststoff (3-fach Verglasung)	CHF	73'000.00
	Eingangstüren	CHF	9'000.00
	Spengler- und Bedachungsarbeiten, Flachdacharbeiten	CHF	18'500.00
	Gerüste	CHF	9'350.00
	Verputzte Aussenwärmedämmung	CHF	80'000.00
	Lamellenstoren Süd	CHF	10'000.00
	Elektrische Installationen	CHF	59'000.00
	Heizungsanlage	CHF	98'000.00
	Lüftungsanlagen	CHF	95'000.00
	Sanitäranlagen	CHF	45'000.00
	Liftanlagen	CHF	30'000.00
Ausbau	Gipserarbeiten	CHF	10'000.00
	Innentüren	CHF	21'000.00
	Schliessanlage	CHF	5'000.00
	Bodenbeläge	CHF	56'000.00
	Schalldämmdecken	CHF	32'000.00
	Malerarbeiten	CHF	50'000.00
	Baureinigung	CHF	6'000.00
Honorare	Architekt, Bauingenieur, Elektroingenieur, HLKK Ingenieur	CHF	140'000.00
Baunebenkosten	Bewilligung, Versicherungen	CHF	10'000.00
Zwischentotal		CHF	1'026'850.00
Reserve (5.17%)		CHF	53'150.00
Anteil Umgebung		CHF	45'000.00
Total Kosten		CHF	1'125'000.00

Projektausführung

Die Baueingabe erfolgte im März 2015. Das Baugesuch wurde im Amtsblatt vom 6. März 2015 publiziert und nach Ablauf der Auflagefrist am 24. März 2015 an das Bau- und Raumplanungsamt weitergeleitet. Das Bau- und Raumplanungsamt hat am 12. Juni 2015 ein günstiges Gutachten abgegeben. Dem Oberamt des Sensebezirks musste jedoch noch eine Vereinbarung hinsichtlich der Grenzabstandsvorschriften eingereicht werden. Die Vereinbarung konnte am 30. Juni 2015 dem Oberamt des Sensebezirks nachgeliefert werden und die Baubewilligung wurde am 7. Juli 2015 erteilt.

Die Bauarbeiten haben am 31. August 2015 begonnen. Zuerst wurde die Zufahrtsstrasse ab Kantonalstrasse angepasst und anschliessend die Abfallsammelstelle und die Freifeldanlage erstellt. Die Abfallsammelstelle konnte am 1. Februar 2016 den Betrieb aufnehmen und bewährt sich.

Die Kostenvoranschläge für die Teilprojekte Abfallsammelstelle und Freifeldanlage sowie die zwei Optionen Verbindungsgang und Photovoltaik wurden durch den Architekten am 15. Oktober 2015 – also nach Baubeginn – abgegeben. Der Kostenvoranschlag für die Sanierung Gebäude Pfandmatta erhielten wir am 23. Juni 2016. Sämtliche Kostenvoranschläge entsprechen exakt der Höhe der Kreditbegehren.

Am 18. Juli 2016 haben die ersten Arbeiten für das Mehrzweckgebäude Pfandmatta begonnen. Mitte August 2016 wurde das Gerüst gestellt und mit den Abbrucharbeiten begonnen.

Projektorganisation

Aufgrund verschiedener Ressortrochaden innerhalb des Gemeinderats und dem Legislaturwechsel hat die Zuständigkeit für das Projekt Pfandmatta innerhalb des Gemeinderates mehrmals gewechselt.

Der Gemeinderat wurde anlässlich jeder Gemeinderatssitzung über die Fortschritte im Projekt informiert. Sämtliche Arbeitsvergaben, mit Ausnahme von Regiearbeiten, wurden durch den Gemeinderat nach definierten Kriterien vergeben.

Der Gemeinderat hat laufend eine Kostenkontrolle bei allen fünf Teilprojekten durchgeführt. Die Teilprojekte Abfallsammelstelle und Freifeldanlage sowie die Optionen Verbindungsgang und Photovoltaik können voraussichtlich innerhalb des jeweiligen Kreditbegehrens realisiert werden. Die Reserven werden jedoch mit grosser Wahrscheinlichkeit bei den Teilprojekten Abfallsammelstelle und Freifeldanlage sowie beim Verbindungsgang aufgebraucht.

Feststellungen zur Projektausführung und -organisation

Nachfolgende Feststellungen werden transparenzhalber aufgelistet:

- Das Ergebnis des bewilligten Planungskredites entsprach nicht den Bedingungen, welche festgelegt wurden. Die geforderten Kostenvoranschläge waren zum Zeitpunkt des Kreditbegehrens nicht vorhanden. Bei den abgegebenen Kostenzusammenstellungen handelte es sich um Grobkostenschätzungen.
- Die Kreditbegehren – anlässlich der Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2014 – hätten nicht auf Basis der Grobkostenschätzungen eingeholt werden sollen.
- In der Anfangsphase wurden Arbeiten vergeben, obwohl der detaillierte Kostenvoranschlag noch nicht vorhanden war. Dabei konnte keine seriöse Abschätzung der Kostenüber- oder -unterschreitung vorgenommen werden.
- Für alle Arbeiten wurden im Regelfall drei Offerten eingeholt. Die Arbeitsvergabe erfolgte grundsätzlich an das günstigste Angebot. Der Gemeinderat hat zudem im Oktober 2016 eine interne Richtlinie für Arbeitsvergaben genehmigt, welche zusätzliche Kriterien festgelegt hat. Regiearbeiten wurden durch den zuständigen Gemeinderat vergeben.
- Es wurden keine Projektziele definiert und auch das gewünschte Ergebnis lag bei Projektbeginn nicht vor. Zukünftig muss zwingend vor Projektbeginn festgehalten werden, was mit dem Projekt umgesetzt werden soll oder nicht.

Kostensituation

Da der Kostenvoranschlag zum Zeitpunkt des Kreditbegehrens nicht vorhanden war, wurde das Kreditbegehren gestützt auf die Grobkostenschätzung erstellt. Der Kostenvoranschlag wurde im Juni 2016 durch den Architekten erstellt und es zeichneten sich folgende Veränderungen gegenüber dem Kreditbegehren ab:

	Kreditbegehren 12.12.2014	Kostenvoranschlag 23.06.2016	Differenz
1 Vorbereitungsarbeiten	27'750.00	16'600.00	-11'150.00
2 Gebäude	989'100.00	991'900.00	2'800.00
4 Umgebung	45'000.00	93'500.00	48'500.00
5 Baunebenkosten	10'000.00	23'000.00	13'000.00
Reserve	53'150.00		-53'150.00
Total	1'125'000.00	1'125'000.00	

Gegenüber dem Kreditbegehren war im Kostenvoranschlag für die Vorbereitungsarbeiten CHF 11'150.00 weniger vorgesehen. Für die Umgebung wurden hingegen CHF 48'500.00 mehr und die Baunebenkosten wurden ebenfalls mit CHF 13'000.00 höher vorgesehen. Die Reserve von CHF 53'150.00 (rund 5.17%) wurde bereits mit dem Kostenvoranschlag aufgebraucht. Beim Gebäude konnte eine marginale Veränderung gegenüber dem Kreditbegehren festgestellt werden.

Für die Arbeitsvergaben hat der Gemeinderat den Kostenvoranschlag vom Juni 2016 als Basis genommen. Die Kostenüberschreitung wird aufgrund dem Kostenvoranschlag erläutert. Bis am 5. Mai 2017 wurden Rechnungen im Umfang von CHF 601'156.75 bezahlt. Das Kreditbegehren ist zu 53.4% ausgeschöpft. Der Gemeinderat hat jedoch eine Kostenhochrechnung vorgenommen. Als Basis dienen dazu die Werkverträge für die vergebenen Arbeiten und Offerten für Arbeiten, welche noch nicht vergeben wurden. Ebenfalls sind einige Rechnungen vorhanden, jedoch noch nicht bezahlt und verbucht. Es kann zum heutigen Zeitpunkt folgende Hochrechnung (effektive Kostenplanung) präsentiert werden:

	Kostenvoranschlag 23.06.2016	Hochrechnung 05.05.2017	Differenz
1 Vorbereitungsarbeiten	16'600.00	29'000.00	12'400.00
2 Gebäude	991'900.00	1'111'000.00	119'100.00
4 Umgebung	93'500.00	265'000.00	171'500.00
5 Baunebenkosten	23'000.00	17'000.00	-6'000.00
Reserve			
Total	1'125'000.00	1'422'000.00	297'000.00

Die Vorbereitungsarbeiten (+74.6%), die Arbeiten am Gebäude (+12%) sowie die Baunebenkosten (-26%) sind grundsätzlich im Rahmen des Kreditbegehren. Bei der Umgebung wird jedoch eine massive Kostenüberschreitung (+183%) festgestellt.

Vorbereitungsarbeiten

Diese Rubrik beinhaltet insbesondere alle Arbeiten für die Bestandesaufnahme, die Räumungen und Abbrüche. Gemäss Hochrechnung beträgt die Differenz zum Kostenvoranschlag CHF 12'400.00 und entspricht 74.6%. Diese Kostenüberschreitung kann auf folgendes zurückgeführt werden:

- Die Abbrüche sind um rund CHF 15'000.00 teurer als im Kostenvoranschlag prognostiziert. Dies kann auf eine zu tiefe Budgetierung innerhalb des Kostenvoranschlages zurückgeführt werden.

Gebäude

Diese Rubrik beinhaltet sämtliche Arbeiten am Gebäude, wie den Rohbau, Elektroanlagen, Heizungsanlagen, Sanitäranlagen, Transportanlagen, den Ausbau sowie die Honorare. Dies entspricht einem Anteil von 88% an den Gesamtkosten.

Gemäss Hochrechnung beträgt die Differenz zum Kostenvoranschlag CHF 119'100.00 und entspricht 12%. Während der Projektausführung wurden sämtliche Arbeiten auf Sinn und Zweck hinterfragt. Durch nachfolgende Massnahmen konnten Einsparungen in der Rubrik Gebäude verzeichnet werden:

Massnahmen	Einsparung
▪ Auf den Einbau einer kontrollierten Lüftung wurde verzichtet. Der Minergie-Standard wird trotz dieser Streichung erfüllt.	CHF 75'000.00
▪ Der vorgesehene Ersatz der Holzterappe in den Estrich wurde ersatzlos gestrichen.	CHF 5'000.00
▪ Der Treppenlift vom Untergeschoss ins Erdgeschoss wurde gestrichen. Personen mit eingeschränkter Mobilität können den direkten Zugang im UG benützen. Dafür wurde eine zusätzliche Toilette im UG, in einem ehemaligen Kellerraum, eingebaut.	CHF 13'000.00
Total	CHF 93'000.00

Diese Massnahmen reichten jedoch nicht aus um nachfolgende Mehrkosten gegenüber dem Kostenvoranschlag zu decken:

Arbeiten	Mehraufwand gegenüber KV
▪ Baumeisterarbeiten: Die Arbeiten wurden im Kostenvoranschlag viel zu niedrig budgetiert.	CHF 50'000.00
▪ Sanitäranlagen: Gegenüber dem Projekt wurde entschieden, dass sämtliche Leitungen im Gebäude neu gemacht werden. Bei Beginn der Sanitärarbeiten wurde festgestellt, dass sich auch ein Ersatz der bestehenden Leitungen aufdrängt.	CHF 20'000.00
▪ Elektroanlagen: Entgegen der Planung wurde auch im Raum der Spielgruppe die Beleuchtung ersetzt (+ CHF 4'600.00). Zusätzliche Beleuchtungskörper und Steckdosen in diversen Räumen haben ebenfalls Zusatzkosten von rund CHF 15'000.00 verursacht.	CHF 23'000.00
▪ Heizung: Vorgesehen war lediglich die Installation einer neuen Wärmepumpe. Zusätzlich wurden sämtliche Leitungen neu gemacht und alle Radiatoren ausgewechselt.	CHF 36'000.00
▪ Innere Malerarbeiten / Verputzarbeiten: Im Obergeschoss wurde, nachdem das Täfer an den Wänden entfernt wurde, festgestellt, dass die Wände zusätzlich bearbeitet werden müssen, da die Wände nicht nur gestrichen werden konnten. Zudem war im Kostenvoranschlag zu tief budgetiert worden.	CHF 37'000.00
▪ Bodenbeläge: Aufgrund der Beschaffenheit des Bodens im Obergeschoss, welcher auf verschiedenen Ebenen und sehr uneben war, musste ein zusätzlicher Bodenaufbau gemacht werden (CHF 21'000.00). Der Leim beim Boden im Jublaraum hat sich gelöst und in diesem Raum muss ebenfalls der Boden gewechselt werden (CHF 6'000.00). Durch die zusätzliche Toilette im UG entstanden in dieser Rubrik ebenfalls Mehrkosten (CHF 4'000.00). Die restlichen Mehrkosten sind aufgrund des zu tiefen Kostenvoranschlags.	CHF 38'000.00
▪ Deckenbekleidung: In der Wohnung sowie in den Sitzungsräumlichkeiten im Obergeschoss war ursprünglich vorgesehen, die Decken nur zu streichen und wo nötig auszubessern. Es stellte sich heraus, dass durch die Isolation des Estrichbodens die elektrischen Installationen nicht über den Estrichboden gezogen werden konnten. Durch die Deckenbekleidung (Täfer) konnten diese einfach und massiv günstiger vorgenommen werden.	CHF 20'000.00
▪ Schuttmulden: Die Mehrkosten sind auf die schlechte Budgetierung im Kostenvoranschlag zurückzuführen.	CHF 13'000.00
Total	CHF 237'000.00

Umgebung

Diese Rubrik beinhaltet sämtliche Arbeiten für die Gartenanlage direkt um das Haus sowie die Parkplätze und einen Teil der Zufahrt. Gemäss Hochrechnung beträgt die Differenz zum Kostenvoranschlag CHF 171'500.00 und entspricht 183%.

Gemäss Grobkostenschätzung des Architekten wurden die Umgebungskosten beim Zeitpunkt des Kreditbegehren mit CHF 195'000.00 festgelegt und wie folgt berechnet:

Zufahrten und Parkplätze	1050 m ²	CHF	105'000.00
Zugang zu Freifieldanlage	80 m ²	CHF	8'000.00
Zufahrt ab Kantonalstrasse bis Einfahrt	310 m ²	CHF	37'000.00
Markierungen	300 ml à 15.00	CHF	4'500.00
Gartenmauern		CHF	15'000.00
Spielgeräte		CHF	5'000.00
Gärtnerarbeiten		CHF	13'500.00
Einzäunung Spielplatz		CHF	7'000.00

Diese Kosten wurden beim Kreditbegehren auf die drei Teilprojekte wie folgt aufgeteilt:

Teilprojekt 1:	Abfallsammelstelle	CHF	100'000.00
Teilprojekt 2:	Freifieldanlage	CHF	50'000.00
Teilprojekt 3:	Sanierung Gebäude	CHF	45'000.00

Der Gemeinderat hat entschieden, die Umgebungskosten auf die drei Teilprojekte aufzuteilen. Rückblickend wird festgestellt, dass dies suboptimal war, da gewisse Kosten (z.B. Parkplätze, Gartenmauern, Einzäunung Spielplatz, Spielgeräte und Gärtnerarbeiten) nur das Teilprojekt Sanierung Gebäude betreffen.

Heute kann festgestellt werden, dass die Umgebungskosten massiv zu tief geschätzt wurden. Bei der Zufahrt ab Kantonalstrasse sind zudem rund CHF 35'000.00 Mehrkosten entstanden aufgrund der zusätzlichen Strassenentwässerung. Die Umgebungsarbeiten werden zum heutigen Zeitpunkt wie folgt veranschlagt:

Zufahrten und Parkplätze	Arbeitsvergabe an JPF Construction SA	CHF	130'000.00
Zugang zu Freifieldanlage		CHF	8'000.00
Zufahrt ab Kantonalstrasse bis Einfahrt	Schlussrechnung JPF Construction SA	CHF	116'000.00
Markierungen		CHF	4'500.00
Gartenarbeiten	Arbeitsvergabe an Yasiflor GmbH	CHF	80'000.00
Einzäunung Spielplatz		CHF	7'000.00
Total Umgebungsarbeiten		CHF	345'500.00
Differenz zu Kreditbegehren		CHF	150'500.00
			+77%

Die Kosten für die Zufahrt ab Kantonalstrasse bis Einfahrt (CHF 116'000.00) werden auf die drei Teilprojekte aufgeteilt

Teilprojekt 1:	Abfallsammelstelle	CHF	56'000.00
Teilprojekt 2:	Freifieldanlage	CHF	20'000.00
Teilprojekt 3:	Sanierung Gebäude	CHF	40'000.00

Die Kosten für den Zugang zur Freifieldanlage werden vollumfänglich dem Teilprojekt Freifieldanlage belastet.

Die restlichen Kosten von CHF 211'500.00 werden dem Projekt Sanierung Gebäude belastet, da diese Kosten grundsätzlich nur dieses Teilprojekt betreffen.

Baunebenkosten

Diese Rubrik beinhaltet die Kosten für die Baubewilligung, Anschlussgebühren sowie der Versicherungen. Gemäss Hochrechnung beträgt die Differenz zum Kostenvoranschlag minus CHF 6'000.00 und entspricht 26%.

Die Kosten wurden beim Kostenvoranschlag zu hoch veranschlagt.

Zusätzlicher Kommentar des Gemeinderates

Es ist eine Tatsache, dass das Kreditbegehren gestützt auf die Grobkostenschätzung festgelegt wurde und der Kostenvoranschlag vom Juni 2016 nicht losgelöst vom Kreditbegehren erarbeitet wurde. Wäre der Kostenvoranschlag losgelöst vom Kreditbegehren erstellt worden, hätte allenfalls bereits vor Baubeginn festgestellt werden können, dass das gesprochene Kreditbegehren nicht ausreicht. Für die Gemeindeversammlung vom 12. Dezember 2014 hätten zwingend die Kostenvorschläge vorhanden sein müssen, welche sich für alle Arbeiten auf eine Offerte stützen. Nur so hätte die effektive Kostensituation aufgezeigt werden können. Dieses Eingeständnis müssen sich sowohl Gemeinderat und Architekt machen.

Die Kostenüberschreitung hätte durch eine konsequente Kostenplanung durchaus vermieden werden können. Dabei hätte man festgestellt, dass das Kreditbegehren von CHF 1'125'000.00 zu tief ist. Es wurden beim gesamten Projekt keine unnötigen oder luxuriösen Ausgaben getätigt.

Der Gemeinderat wird aus diesem Projekt Lehren ziehen und zukünftig bei Kreditbegehren darauf bedacht sein, dass eine genaue Kostenplanung gestützt auf Offerten vorgenommen wird. Bei grösseren Projekten muss zwingend eine professionelle Projektorganisation eingesetzt werden. Ebenfalls muss bei Projekten eine konsequentere Terminplanung festgelegt werden und ein Antrag an die Gemeindeversammlung verschoben werden, wenn ein Projekt nicht den gewünschten Detaillierungsgrad aufweist. Der Gemeinderat wird zudem in den nächsten Wochen die Weisung Projektmanagement aus dem Jahre 2011 grundlegend überarbeiten. Die Erkenntnisse und Fehler aus dem Projekt Pfandmatta müssen zukünftig vermieden werden. Externe Fachpersonen müssen bei Bedarf beigezogen werden. Ebenfalls muss sich der Gemeinderat inskünftig bei Projekten vor der Planung im Klaren sein, was die eigentlichen Bedürfnisse und Wünsche sind.

Es kann den Bürgerinnen und Bürgern versichert werden, dass im Gesamtprojekt Pfandmatta keine unnötigen Arbeiten ausgeführt wurden. Die Arbeiten sind bis zum heutigen Zeitpunkt zur Zufriedenheit des Gemeinderats erfolgt und ein Mehrwert ist klar sichtbar. Rückblickend hätte man vieles anders machen können. Der Gemeinderat ist sich im Klaren, dass Fehler gemacht wurden.

Die Kosten wären jedoch bei einer konsequenten Planung im Rahmen des Kredites und des Zusatzkredites. Für den Gemeinderat ist wichtig, dass sich niemand am Projekt bereichert hat. Dies kann zum heutigen Zeitpunkt klar ausgeschlossen werden. Das Honorar des Architekten wurde pauschal festgelegt.

Stellungnahme des Architekten, Beat Spicher

Der Gemeinderat hat bereits viel gesagt und er möchte diese Tatsachen nicht wiederholen. Ein grosser Fehler war, dass der Kostenvoranschlag mit dem Betrag des genehmigten Kreditbegehrens erstellt wurde. Die Umgebungsarbeiten wurden prozentual verteilt, was sich im Nachhinein als Fehler erwiesen hat, da der grösste Teil das Projekt Gebäude betraf.

Er erwähnt, dass aufgrund der fehlenden Fenster über Weihnachten 2016 / Neujahr 2017 keine Schäden entstanden sind und dies keine Mehrkosten verursacht hat. Da die Abbau-Equipe vor Ort war, wurde entschieden, die Fenster ebenfalls zu demontieren. Zum Vorschein kam ein Betonüberzug, welcher nicht auf den vorhandenen Plänen vorhanden war. Die Bestellung der Fenster konnte sodann erst später gemacht werden und die Lieferzeit hat sich aufgrund der Feiertage ebenfalls verzögert.

Es hat einige Mehrkosten gegeben, welche vom Gemeinderat nicht erwähnt wurden, da es sich um kleinere Beträge handelt.

Der projektverantwortliche Architekt, Beat Spicher, verlässt den Saal und tritt in den Ausstand.

Zusatzkredit | Folgekosten

	Hochrechnung Kosten Sanierung Gebäude Pfandmatta		CHF	1'422'000.00	
	Zusätzliche Reserve		CHF	3'000.00	
	Total Kosten Sanierung Gebäude Pfandmatta		CHF	1'425'000.00	
abzüglich	Kreditbegehren vom 12. Dezember 2014		CHF	1'125'000.00	
	Zusatzkredit		CHF	300'000.00	
	Kreditbegehren		CHF	300'000.00	
Folgekosten	2.5 % Schuldzins von	CHF	300'000.00	CHF	7'500.00
	3.0 % Amortisation von	CHF	300'000.00	CHF	9'000.00
	Total Folgekosten		CHF	16'500.00	

Ammann, Bruno Werthmüller, erwähnt, dass der Architekt auf einen Teil des Honorars im Umfang von fast 50% des Planungskredites verzichten wird.

Stellungnahme der Finanzkommission (Sprecherin: Christa Dähler-Sturny, Präsidentin)

Die Finanzkommission empfiehlt das Zusatzkreditbegehren von CHF 300'000.00 für die Sanierung des Gebäudes Pfandmatta zur Annahme. Die Finanzkommission möchte die Gemeindeversammlung darauf hinweisen, dass das Gesamtprojekt Pfandmatta inklusive Zusatzkredit durch eigene Mittel finanziert wird.

Die Finanzkommission anerkennt die vom Gemeinderat geleistete Arbeit zur bestmöglichen Einhaltung des Budgets und dankt gleichzeitig dafür, dass letzterer zur Optimierung der Liegenschaft Pfandmatta bestrebt ist. Die Finanzkommission bedauert jedoch, dass durch den im Dezember 2013 ausgesprochenen Planungskredit keine bessere Planungsgrundlage zum Teilprojekt Umgebung erarbeitet wurde. Die Finanzkommission weist den Gemeinderat zusätzlich darauf hin, dass sie trotz proaktiver Nachfrage über die aktuelle finanzielle Entwicklung des Gesamtprojekts Pfandmatta erstmals im April 2017 informiert wurde. Zu guter Letzt begrüsst die Finanzkommission, dass die aus diesem Projekt angesprochenen Lehren durch den Gemeinderat gezogen werden. Auf Wunsch hin beteiligt sich die Finanzkommission an der Optimierung des Projektmanagements.

Diskussion

- Ernst Linder: Er ärgert sich, dass es jedes Mal bei Projekten des Bundes, Kantons oder Gemeinde Zusatzkredite gibt. Hier sind viele Fehler passiert und die Schuldigen müssen ausgemacht werden. Es muss zudem geschaut werden, wo noch Einsparungen möglich sind, und er wird daher den Kredit ablehnen. Bei einem Umbau sind Mehrkosten normal, die Leitungen und Radiatoren waren schon vor Baubeginn in einem schlechten Zustand.
- Bruno Werthmüller: Er gibt zu, dass Fehler passiert sind. Jedoch wurden Entscheide immer vom Gesamtgemeinderat gefällt. Man weiss was falsch gemacht wurde. Der Projektkredit hätte die Erwartungen besser erfüllen müssen. Jedoch waren die Wohnungen auch bis vor Baubeginn bewohnt. Sparen ist nicht mehr möglich.
- Michel Zahno: Er ergänzt weiter, dass alle Arbeiten hinterfragt wurden und auseinander genommen wurden. Alle mussten beim Projekt in den sauren Apfel beißen. Während der Bauphase hat man sich grundlegende Gedanken gemacht. Die Substanz ist gut und es konnte ein Mehrwert geschaffen werden. Durch den tiefen Kredit wurde überall gespart, was sich allenfalls auch positiv auf die Kosten auswirken kann, als wenn ein hoher Kredit vorhanden gewesen wäre. Es wurde kein Geld verschwendet und jeder Rappen gespart. Der Zusatzkredit von CHF 300'000.00 basiert auf Offerten. Der Architekt hat dadurch kein zusätzliches Honorar. Er dankt an dieser Stelle auch dem Architekten für die intensive und gute Zusammenarbeit. Das Honorar während der Bauzeit wird zudem nicht in Frage gestellt.
- Kilian Aebischer: Er hat es sich nicht genommen und war im Gebäude. Es hat ihm gefallen und er hat keinen Luxus gesehen. Als Unternehmer sieht er, dass das zusätzlich ausgegebene Geld finanziert werden muss. Allenfalls muss die Vermietung teurer angesetzt werden oder eine zusätzliche Wohnung eingebaut werden, falls die Sitzungsräume nicht benötigt werden.
- Bruno Werthmüller: Die vorhandene Wohnung konnte bereits ab 1. August vermietet werden. Der Saal ist sicher im September bereits gut vermietet. Das Sitzungszimmer für den Gemeinderat soll erhalten bleiben, damit die Gemeindeverwaltung entlastet wird und der Gemeindeverwalter einen Rückzugsort hat. Ein zweiter Sitzungsraum kann z.B. für Vorstandssitzungen der Vereine reserviert werden.
- Kilian Aebischer: Hat noch eine weniger ernst zu nehmende Bemerkung: Der Strom, welcher zu viel produziert wird, könnte ja der Gemeinde Tifers für den Betrieb des Springbrunnens verkauft werden.
- Theresia Aeby: Fragt, wie viele Parkplätze zur Verfügung stehen werden?
- Michel Zahno: Es werden rund 28 Parkplätze zur Verfügung stehen.
- Beat Schmutz: Fragt, ob die verbreiterte Durchfahrtsstrasse bestehen bleibt?
- Michel Zahno: Dies muss mit dem Grundeigentümer noch definitiv geklärt werden, aber eigentlich nicht, da die Verbreiterung mit der separaten Ein- und Ausfahrt zur Abfallsammelstelle nicht notwendig ist.

Antrag

Der Gemeinderat beantragt den Bürgerinnen und Bürgern den Zusatzkredit für das Projekt Sanierung Gebäude Pfandmatta von CHF 300'000.00 zu genehmigen.

Beschluss

Der Zusatzkredit Sanierung Gebäude Pfandmatta 65 wird mit **40 Ja** gegen **3 Nein**-Stimmen genehmigt.

3. Verschiedenes

Wortmeldungen aus der Versammlung

- André Linder: Im Mitteilungsblatt konnte gelesen werden, dass die Schulkreise Heitenried und St. Antoni zusammengelegt werden sollen. Er fragt, was dies für Folgen haben wird?
- David Rauber, GR: Er kann dies am heutigen Abend nicht im Detail erläutern. Heitenried kann keinen eigenen Schulkreis mehr weiterführen, da zu wenige Kinder vorhanden sind. Im nächsten Schuljahr kann wieder eine Klasse eröffnet werden. Dies kann jedoch nur gemacht werden, da auch Kinder aus dem Schulkreis St. Antoni nach Heitenried zur Schule kommen. Ohne die Zusammenlegung wäre dies nicht mehr möglich.
- André Linder: Kann es auch sein, dass zukünftig Kinder von Heitenried in St. Antoni zur Schule gehen müssen?
- David Rauber, GR: Die nächsten Jahre sicher nicht, aber wenn auf einmal viel weniger Kinder da sind, wäre es möglich.

Schlussworte von Ammann Bruno Werthmüller

Am Ende der Versammlung versichert der Ammann, dass sich der Gemeinderat auch weiterhin im Sinne der Gemeinde einsetzt und alle Projekte gewissenhaft zum Wohl aller angehen und ausführen wird.

Er dankt für das Vertrauen und wünscht allen einen guten Appetit bei der Suppe und einen angenehmen Abend und eine gute Heimreise.

Der Ammann schliesst die Versammlung um **20:50Uhr**.

Heitenried, 28. Juni 2017

Der Gemeindeverwalter:



Stefan Spicher

Der Ammann:



Bruno Werthmüller