

Worb, 12. November 2018

Gemeindeverwaltung Worb  
Präsidialabteilung

E 12. NOV. 2018

Akten-Nr. 32 / 3 / 1

**Interpellation****Kindergartenprojekt Rüfenacht; Lehren aus dem verfahrenen Projekt**

Der Gemeinderat wird um Auskunft zum verfahrenen Projekt "Abbruch und Neubau Doppel-Kindergarten Rüfenacht", und insbesondere um Beantwortung folgender Fragen ersucht:

1. In welcher Phase des Projekts hat der Gemeinderat die denkmalpflegerischen und zonenplanrechtlichen Vorgaben analysiert und berücksichtigt?
2. Welche einlässlicheren denkmalpflegerischen und zonenplanrechtlichen Abklärungen hat der Gemeinderat nach den Interventionen im Parlament vom 13. November 2017 vorgenommen?
3. Wie hoch sind die Kosten, welche bisher für das Projekt aufgeworfen wurden?
4. Wie viele Arbeitsstunden wurden gemeindeintern für die Aufarbeitung des Projekts aufgewendet?
5. Welcher Anteil dieser Kosten und Arbeitsstunden erweist sich nach dem abschlägigen Entscheid des Regierungsstatthalters als nutzlos?
6. Wie waren die Verantwortlichkeiten und die Kontrolltätigkeiten für das Projekt geregelt?
7. Welche Lehren zieht der Gemeinderat aus der nicht erteilten Baubewilligung?

**Begründung:**

Anlässlich der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 13. November 2017 wurde dem Parlament eine Kreditgenehmigung für den Neubau des Doppelkindergartens "Hänsel und Gretel" in Rüfenacht unterbreitet. Im Rahmen der parlamentarischen Debatten rügten die GPK und eine kritische Ratsminderheit, namentlich Vertreter der FDP, dass das Projekt aufgrund der baurechtlichen Vorschriften möglicherweise **gar nicht bewilligungsfähig** sei. Trotz dieser Kritik wurde der Kredit für das Projekt bewilligt.

Nun erfuhr das Parlament anlässlich der Sitzung vom 15. Oktober 2018, dass der Regierungsstatthalter dem Projekt seine Bewilligung verweigert. Dies aus zonenplanrechtlichen Gründen, weil auf der beanspruchten Parzelle nach geltendem Recht **gar kein Neubau möglich** sei. Damit ist genau jener Fall eingetreten, welcher die Parlamentsminderheit ursprünglich verhindern wollte. Die Gemeinde steht damit vor einem planungsrechtlichen Scherbenhaufen. Die FDP verlangt vom Gemeinderat daher **Auskunft über die Hintergründe und Lehren** dieses Zwei-Millionen-Projekts.

An den Grossen Gemeinderat

Worb, 25. Februar 2019

**"Kindergartenprojekt Rüfenacht; Lehren aus dem verfahrenen Projekt", Interpellation der FDP-Fraktion: Stellungnahme**

Sitzung Nr. 4	Datum 25.02.2019	Traktandum	Beschlusnummer	Geschäftsnummer 31487	Archivnummer 32/3/1
------------------	---------------------	------------	----------------	--------------------------	------------------------

**1. Ausgangslage**

Es darf auf die beiliegende Interpellation verwiesen werden.

**2. Stellungnahme des Gemeinderates**

*1. In welcher Phase des Projekts hat der Gemeinderat die denkmalpflegerischen und zonenplanrechtlichen Vorgaben analysiert und berücksichtigt?*

Eine Analyse erfolgte bereits unmittelbar beim Projektstart im Frühling 2016. Dabei kam die Bauabteilung zum Schluss, dass ein Abbruch des als erhaltenswert eingestuften Doppelkindergartens möglich und unter den gegebenen Voraussetzungen auch zweckmässig ist.

Die heute rechtsgültigen Vorschriften der baurechtlichen Grundordnung sind leider sehr unglücklich formuliert und können bei einer spitzfindigen juristischen Auslegung dahingehend interpretiert werden, dass ein Ersatzneubau nicht zulässig ist. Aus diesem Grund wurden die bisherigen Vorschriften der Zone für öffentliche Nutzung (ZÖN), in welcher sich der Doppelkindergarten befindet, im Rahmen der laufenden Ortsplanungsrevision durch neue, zweckmässige Vorschriften abgelöst. Dies wurde bereits lange vor dem Projektstart so vorgenommen. Das Projekt wurde entsprechend auf die neuen Zonenvorschriften abgestimmt.

Der Zeitplan sah vor, dass die Gesamtrevision der Ortsplanung spätestens Ende 2018 rechtsgültig umgesetzt werden kann. Entsprechend wurde davon ausgegangen, dass auf dieser Basis eine Baubewilligung für den Doppelkindergarten zeitgerecht erwirkt werden kann.

*2. Welche einlässlicheren denkmalpflegerischen und zonenplanrechtlichen Abklärungen hat der Gemeinderat nach den Interventionen im Parlament vom 13. November 2017 vorgenommen?*

Der Gemeinderat und die Verwaltung sahen sich aufgrund der Sitzung des Grossen Gemeinderates vom 13. November 2017 zu keinen unmittelbaren zusätzlichen Abklärungen veranlasst, weil aus der Debatte keine neuen Erkenntnisse gewonnen wurden.

Die Interventionen im Parlament vom 13. November 2017 bezogen sich nämlich auf die Einstufung als erhaltenswertes Bauwerk gemäss kantonalem Bauinventar und auf die Tatsache, dass die kantonale Denkmalpflege keine Kenntnis von den Plänen der Gemeinde für einen Ersatzneubau habe und damit eine Abbruchbewilligung in Frage gestellt sei.

Die damalige Schlussfolgerung des Parlamentariers beruhte auf der falschen Annahme, dass die Denkmalpflege im Baubewilligungsverfahren eine Stellungnahme zuhanden des Regierungsstatthalters verfassen werde. Diese Stellungnahme ist jedoch durch die zuständige Fachkommission der Gemeinde zu verfassen. Aus Sicht der Bauabteilung sind die notwendigen Voraussetzungen für einen Abbruch unstrittig gegeben. Deshalb besteht nach ihrer Beurteilung nur ein sehr geringes Risiko, dass eine Abbruchbewilligung vom Regierungsstatthalter verweigert wird.

Noch im Frühsommer 2018 ging die projektführende Bauabteilung davon aus, dass die öffentliche Auflage der Ortsplanung nach den Sommerferien 2018 durchgeführt werden könnte. Damit wäre eine zeitgerechte Baubewilligung für den Baubeginn im Frühjahr 2019 noch realisierbar gewesen. Leider hat sich der Prozess der Ortsplanungsrevision stark verzögert. Die öffentliche Auflage konnte erst Ende 2018 erfolgen.

Aufgrund dieses Sachverhalts wurde versucht, die Baubewilligung mit einer Ausnahmeregelung basierend auf der heutigen Bauordnung zu erwirken. Der Regierungsstatthalter lehnte dieses Begehren ab. Damit wurde eine zeitgerechte Baubewilligung unwahrscheinlich. Weil der Umzug des Kindergartens entsprechenden Vorlauf benötigt, musste der Realisierungszeitpunkt verschoben werden.

3. *Wie hoch sind die Kosten, welche bisher für das Projekt aufgeworfen wurden?*

Für die Durchführung des Gesamtleistungswettbewerbs, für die Erstellung des Bauprojekts, für vorgezogene Asbestsanierungen und für diverse Vorbereitungsarbeiten zur Bauausführung sind bis Ende Januar 2019 Kosten von 208'000 Franken aufgelaufen.

4. *Wie viele Arbeitsstunden wurden gemeindeintern für die Aufarbeitung des Projekts aufgewendet?*

Die genaue Bezifferung der effektiv aufgewendeten gemeindeinternen Stunden gestaltet sich schwierig, da verschiedene Gremien in den Prozess involviert waren und die einheitliche projektspezifische Rapportierung im Bereich Hochbau erst neu geführt wird. Aufgrund einer groben Schätzung geht die Bauabteilung von rund 175 geleisteten Arbeitsstunden für das Projekt bis Ende Januar 2019 aus.

5. *Welcher Anteil dieser Kosten und Arbeitsstunden erweist sich nach dem abschlägigen Entscheid des Regierungsstatthalters als nutzlos?*

Die geschäftsführende Bauabteilung geht nach wie vor stark davon aus, dass das vorliegende Projekt basierend auf den baurechtlichen Grundlagen aus der laufenden Ortsplanungsrevision bewilligungsfähig ist. Entsprechend ist nicht erkennbar, warum die bisher geleisteten Arbeitsstunden sich dereinst als nutzlos erweisen sollten.

6. *Wie waren die Verantwortlichkeiten und Kontrolltätigkeiten für das Projekt geregelt?*

Der Gemeinderat hat am 30. Mai 2016 die Ausschreibung eines Gesamtleistungswettbewerbes im selektiven Verfahren im Hinblick auf die Realisierung des Ersatz-Neubaus für den Doppelkindergarten Hänsel und Gretel in Rüfenacht beschlossen und für die Verfahrensbegleitung einen Verpflichtungskredit von 140'400 Franken bewilligt. Mit der Genehmigung des Wettbewerbsprogramms hat er am 19. September 2016 die Zuständigkeiten in diesem Verfahren definiert und das Preisgericht mit drei Sachpreisrichtern, vier Fachpreisrichtern und fünf Expertinnen und Experten benannt.

Die Geschäftsführung obliegt seit dem Projektstart der Bauabteilung unter Leitung des Departements Bau. Die Verantwortlichkeiten unterscheiden sich nicht von anderen Hochbauprojekten und sind im Funktionendiagramm der Gemeindeverwaltung detailliert festgelegt.

7. *Welche Lehren zieht der Gemeinderat aus der nicht erteilten Baubewilligung?*

Bezüglich der Projektführung und -organisation sieht der Gemeinderat derzeit keine Gründe, die bestehenden Abläufe zu hinterfragen. Gestützt auf die Beurteilung der Bauabteilung geht er davon aus, dass das vorliegende Projekt basierend auf den baurechtlichen Grundlagen aus der laufenden Ortsplanungsrevision realisiert werden kann.

Bei einem Vorhaben dieser Grössenordnung bestehen aber durch gegebene Rahmenbedingungen immer gewisse Risiken, die das Projekt verzögern können. Mit einem wirksamen Risikomanagement können allfällige Schäden beim Eintreffen von Projektrisiken minimal gehalten werden. Dazu müssen die verschiedenen Risiken frühzeitig erkannt und deren Eintreffenswahrscheinlichkeiten periodisch neu beurteilt und allenfalls Massnahmen ergriffen werden.

Ein Baubewilligungsverfahren birgt immer gewisse Unsicherheiten und terminliche Risiken. Auch bei einem noch so breit abgestützten und sorgfältig vorgeprüften Projekt kann der Gesamtbauentscheid im Extremfall über mehrere Jahre hinweg durch eine Einsprache verzögert werden. Entsprechend sind geeignete Massnahmen vorzusehen, um die Kostenfolgen bei einer Verzögerung möglichst gering zu halten.

Die massiven Verzögerungen in der laufenden Ortsplanungsrevision, welche nun eine zeitgerechte Baubewilligung verunmöglicht haben, konnten in dieser Form nicht vorausgesehen werden und sind zum überwiegenden Teil durch externe und von der Gemeinde nicht beeinflussbare Faktoren entstanden. Es handelt sich hierbei also um ein klassisches Projektrisiko. Der Schaden, der durch die terminliche Verzögerung entstanden ist, konnte dank dem frühzeitigen Entscheid, den Baustart um mindestens ein Jahr zu verschieben, minimal gehalten werden.

Die Voten im Grossen Gemeinderat und der vorliegende Vorstoss der FDP-Fraktion führen beim Gemeinderat in der Nachbetrachtung zur Erkenntnis, dass die Informationen zum Baubewilligungsverfahren und zu allfälligen terminlichen Risiken in der Botschaft an den Grossen Gemeinderat beim vorliegenden Projekt zu wenig ausführlich abgehandelt wurden. Durch eine ausführlichere Botschaft hätten sich vermutlich einige Fragen bereits mit der Geschäftsbehandlung im Parlament geklärt.

### **3. Antrag und Beschluss**

Der Gemeinderat beantragt dem Grossen Gemeinderat in Anwendung von Art. 52 Abs. 3 der Geschäftsordnung des Grossen Gemeinderates vom 13. November 2000 die folgende

Feststellung:

Von der Stellungnahme des Gemeinderates zur Interpellation der FDP-Fraktion mit dem Titel „Kindergarten Rüfenacht; Lehren aus dem verfahrenen Projekt“ wird Kenntnis genommen.

Freundliche Grüsse

Namens des Gemeinderates

sig. Niklaus Gfeller  
Gemeindepräsident

sig. Christian Reusser  
Gemeindeschreiber

Beilagen:

– Interpellation