



## PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

19. Dezember 2023 · Beschluss 328-2023

6.1.5.1 LS im Verwaltungsvermögen

IDG-Status: öffentlich

### **Nägelimoos, Neubau Schulanlagen; Neuer Vertrag Baumanagement**

#### **Sachverhalt**

Im Wettbewerb für den Neubau der Schulanlagen Nägelimoos, wurde ein Planungsteam zusammengesetzt aus: Architekt (Planung), Baurealisation (Kosten-/Terminplanung, Bauleitung) und Landschaftsarchitekt. Das Siegerprojekt "Das Fliegende Klassenzimmer" wurde von folgendem Team erarbeitet: Galli Rudolf Architekten AG, Vogt Landschaftsarchitekten AG und b+p baurealisation AG.

Zwischen der Stadt Kloten und der (ehemaligen) b+p baurealisation AG, Zürich, wurde gestützt darauf der Planer-/Bauleitungsvertrag vom 4. Februar 2021 betreffend Neubau Schulanlage Nägelimoos in Kloten nach SIA 1001/1 abgeschlossen.

Die b+p baurealisation AG wurde im April 2021 von der WSP Suisse AG übernommen und per 21.12.2022 in die WSP Suisse AG Ingenieure und Berater integriert. Das Vertragsverhältnis ging entsprechend auf die WSP Suisse AG über.

Die WSP Suisse AG hat aufgrund des strategischen Entscheids der Aufgabe des Baumanagements und der Bauleitungsaufgaben den laufenden Vertrag für das Baumanagement mit Schreiben vom 2. Oktober 2023 überraschend gekündigt, jedoch dabei keinen konkreten Kündigungszeitpunkt genannt, um einen möglichst reibungslosen Übergang auf einen Nachfolger ohne Bauablaufstörungen sicherzustellen.

#### **Erwägungen**

##### Projektentwicklung bezüglich Bauleitung, Termine, Kosten

Durch den Wechsel von der b+p baurealisation AG zur WSP Suisse AG durchlebte das Projekt Ende 2022 und anfangs 2023 eine sehr schwierige Phase. Diese war geprägt von zahlreichen personellen Wechseln der verantwortlichen Projekt- und Bauleiter verbunden mit mangelnder Kompetenz. Da sich das Projekt deshalb in Schieflage befand - der Baustart verzögerte sich und relevantes Projektwissen innerhalb der WSP Suisse AG ging laufend verloren - wurde diese am 16. Mai 2023 zu einer Aussprache aufgeboten. An dieser nahm seitens der WSP Suisse AG auch Peter Zwick, der ehemalige Inhaber der b+p Baurealisation AG, teil.

Ihm wurde das Versprechen abgenommen, endlich kompetente Personen im Bereich Projekt- und Bauleitung im Projekt zu etablieren, was mit Sami Aliu (Projektleiter) und Sandro Gometti (Bauleitung) auch geschah. In der Folge entwickelte sich das Projekt positiv, bzw. der Terminplan wurde vollständig überarbeitet, da der bisherige sich als nicht umsetzbar erwies. Der Kostenvoranschlag wurde umstrukturiert und dem Planungsstand angepasst. Letzteres war eine Arbeit, die mit viel Projektwissen verbunden ist.

Die Baukommission musste zum einen zur Kenntnis nehmen, dass sich die Termine folgendermassen verschoben:

<i>Etappe</i>	<i>alt</i>	<i>neu</i>
Neubau SSt	September 2024	August 2025
Neubau Turnhalle	September 2024	Oktober 2025
Neubau PSt (Bauende)	August 2026	März 2027

Mit dem Bereich B+K wurde vertieft eruiert, welches der kritische Zeitpunkt der Verschiebung ist. Erkannt wurde der Zeitpunkt der Fertigstellung des Neubaus Sekundarschule. Dieser wurde gegenüber der WSP Suisse AG als zwingend erklärt. Zudem hat diese den Auftrag erhalten, mit Beschleunigungsmassnahmen die Fertigstellung der Turnhalle ebenfalls auf den August 2025 zu prüfen bzw. vorzuschlagen.

An der Baukommissionssitzung vom 9. November 2023 wurde der mit Spannung erwartete revidierte Kostenvoranschlag präsentiert. Bekannt war zuvor die hohe Teuerung mit aktuell rund 14% im Betrag vom knapp 11 Millionen Franken. Dies erhöht die Gesamt-Kreditsumme auf rund 91.4 Millionen Franken. Der revidierte Kostenvoranschlag beläuft sich auf 90.4 Millionen Franken, davon entfallen knapp 5 Millionen auf BKP 7 mit Reserve, Vergabegewinne und Rückstellung für Vertragsteuerung. Daraus abgeleitet ergibt sich im Management Summary ein Saldo 1 von rund 3.7 Millionen und eine Saldo 2 von rund 6.2 Millionen Franken.

Neubau / Sanierung SA Nägeliwoos	Kosten		Termine		Projekthalt / P-Org
	Aug 23	Kostenvoranschlag	Aug 23	Terminplan	
PL-Bauherr: Marcel Isenring PL OE Lieg	Aug 23		Aug 23	Terminplan	Aug 23
Stv. Marcus Zunzer LE Lieg	Kredit UA inkl*	-78'410'000	Wettbewerb	Dez 18 - Sep 19	Baubeginn erfolgt Nach den Wärrn mit den div. Wechsein Projektleitung nun gutes Team etabliert (Sami A/Sandro G.)
Reserve auf KS = ca. 6% (v. 77'650'000)	Planungs Kredit	-1'760'000	Überarb.	Okt 19 - Feb 20	
	Geb Kosten <sup>1)</sup>	-295'000	Projekt	Nov 20 - Okt 21	
<b>Stand Sept 23:</b>	Teuerung <sup>Prognose</sup>	-10'948'650	UA	Mai 22	Bauende ca. 6. Mtnach hinten. Für B+K ist Termin 1. Etappe fertig auf SJ 25/26 (Aug 25) zentral. Turnhalle aktuell erst auf He 25 (Beschleunigungsmassnahmen prüfen)
> KV aktuell ca. 11 Mio. CHF höher als KS UA	Erwart'g brutto	90'460'406	Eing + VAusf	Jun 22 - Nov 23	
> Index 4/21 bis 4/23: BKI CH (Holzbau) 14.1 % v 77.65 Mio. CHF	auszulagemde K.	-305'000	Vorbereitung	Dez 22	Kostenwahrheit ca. Okt 23 (grosse Ausschreibungen. Aktuell div. Nachträge, aber auch erste Vergabegewinne.
> Terminplan komplett überarbeitet (aller war falsch)	Erwart'g netto	90'155'406	Baubeginn	Apr 23	
> Termine mit B+K priorisiert	BKP 7 <sup>2)</sup>	-4'948'239	Etappe 1a)	Jul 25	WSP Baumanagement wird aufgelöst
> es laufen die "grossen" Ausschreibungen, starke Schwankungen	Saldo 1	-3'686'483	Etappe 1b)	Okt 25	
> WSP Baumanagement wird aufgelöst	*Kred 'Ug d KG'	-2'520'000	Ende Bau	Okt 26	
<sup>1)</sup> +0.4% Mwstab 1.1.24 ergänzen (ca. 330T)	Saldo 2	-6'206'483			
<sup>2)</sup> Reserve, Vergabegewinne, Rückstellung Teuerung	Beiträge	1'040'000	< Bestätigung SID 14.6.23		
<b>Risiken</b>	Kostenüberschreitung				
Massnahmen	Standard PHB				
Bemerkungen	<sup>2)</sup> Teuerungsrisiko abgebildet				Partizipation: Naturschutz läuft

Das Projekt steht also aktuell finanziell gut da, die Kostensituation ist geprägt von der Teuerung, auf die auch im weiteren Projektverlauf ein spezielles Augenmerk zu richten ist.

### Wechsel Baumanagement

Aus dem Dargelegten geht hervor, dass die Kündigung des Vertrags für das Bauleitungsmandat durch die WSP Suisse AG für das Projekt äusserst kritisch ist. Zum einen läuft die Stadt die Gefahr, wieder mit wenig kompetenten Personen konfrontiert zu sein, wenn eine beliebige Firma mit der Weiterführung beauftragt werden müsste. Sicher ginge bei einem erneuten Wechsel der Schlüsselpersonen wiederum relevantes Wissen in einem kritischen Projektzeitpunkt (Baustart, Etablieren Kostenvoranschlag) verloren.

Die OE Liegenschaften arbeitete deshalb zusammen mit Claudio Schiess, Galli Rudolf AG, mit Hockdruck an einer Lösung. Zugezogen wurde die Anwaltskanzlei Schneider Rechtsanwälte, Zürich. Trotz der Herbstferienpause und den schwierigen Umständen - bei der WSP Suisse AG sind acht Grossprojekte in der gleichen Situation und die einschlägigen Bauleitungsfirmen sind ausgelastet - kann nun aus Sicht der Baukommission der "Best Case" präsentiert werden.

Evaluiert wurden zwei Varianten: die Beauftragung der Konstrukt AG, einer Bauleitungsfirma, die auch mit Galli Rudolf zusammenarbeitet, und die Beauftragung der SA Baumanagement GmbH. Letztere besteht heute schon aus dem Projektleiter Sami Aliu, der das Mandat für die WSP Suisse AG als Subunternehmer ausführt, als Einzelperson.

Die Konstrukt AG und die SA Baumanagement GmbH wurden deshalb am 31. Oktober 2023 zur Präsentation betreffend die Übernahme des Mandats eingeladen. Die Option Konstrukt AG zerschlug sich unmittelbar, da diese ihrerseits ausführte, das Mandat nur zu übernehmen, wenn der aktuelle Bauleiter, Sandro Gometti, zu ihr wechseln würde. Dieser gab im Nachgang an, nur mit Sami Aliu bzw. in der SA Baumanagement GmbH im Projekt weiter zu arbeiten.

Als kritisch beurteilt wurde, dass die SA Baumanagement GmbH aus nur zwei Personen bestehen würde, konkret die Frage, was bei einem Ausfall einer Schlüsselperson passiert. Deshalb hätte die Baukommission eine Einbettung in eine grössere Firma vorgezogen. Dies ist jedoch nicht umsetzbar.

Sami Aliu konnte schliesslich eine Lösung präsentieren, die in der gegebenen Situation als die bestmögliche beurteilt werden kann. Zwei andere Mitarbeitende der WSP Suisse AG machen sich ebenfalls unter Mitnahme eines Grossprojets selbständig. Die beiden Firmen, eine in Gründung, haben vereinbart, dass sie das "Back-up" gegenseitig sicherstellen werden. Dazu tauschen sie sich einmal im Monat betreffend die Projekte aus. Zudem hat Sami Aliu angezeigt, dass er voraussichtlich einen zusätzlichen Mitarbeiter aus der WSP AG einstellen wird.

Die Kernargumente, warum die SA Baumanagement GmbH mit der Weiterführung des Bauleitungsauftrags beauftragt werden soll, sind, dass mit Sami Aliu und Sandro Gometti die Personen im Projekt verbleiben, die dieses seit Juni 2023 endlich auf Kurs gebracht haben. Zudem verfügen sie über das relevante Wissen mit Bezug auf die Schlüsselthemen Kosten und Termine. Das Risiko, dass sie nur zu zweit sind, ist somit aus Sicht der Baukommission zu tragen.

#### Abgrenzung alter / neuer Vertrag

Mit Mail vom 28.11.23 hat der CEO der WSP Suisse, Markus Tresp, in Abstimmung mit Sami Aliu die Eckdaten für die Abgrenzung angegeben:

	<i>Anteil geleistet</i>	<i>CHF exkl. MwSt</i>
Teilphase 31	100 %	Fr. 157'980.00
Teilphase 32	100 %	Fr. 276'466.00
Teilphase 33	100 %	Fr. 39'495.00
Teilphase 41	46.07 %	Fr. 291'129.43
Teilphase 51	30 %	Fr. 23'697.05
Teilphase 52	17.39 %	Fr. 315'960.89
Teilphase 53	0 %	Fr. 0.00
Total Honoraranspruch WSP Suisse AG		Fr. 1'104'728.37
<u>durch Stadt bereits bezahltes Honorar</u>		<u>Fr. 1'081'170.00</u>
Restanspruch WSP Suisse AG		Fr. 23'558.37

Der zu vergütende Betrag wird auf Fr. 20'000 pauschalisiert, zu bezahlen innert 30 Tagen nach Vertragsunterzeichnung.

Somit ergeben sich für die SA Baumanagement GmbH folgende noch zu erbringenden Teilleistungen:

Teilphasen 31-33	0 %	Fr. 0.00
Teilphase 41	53.93 %	Fr. 340'799.00
Teilphase 51	70 %	Fr. 55'293.10
Teilphase 52	82.61 %	Fr. 1'500'950.50
<u>Teilphase 53</u>	<u>100 %</u>	<u>Fr. 315'960.71</u>
Total Honoraranspruch Beauftragter		Fr. 2'213'003.31

Die Vereinbarung zur Vertragsauflösung wurde durch die Anwaltskanzlei Schneider Rechtsanwälte, Zürich, erstellt und nach den Ergänzungen durch die WSP Suisse AG geprüft.

Der mit der SA Baumanagement GmbH abzuschliessende Vertrag entspricht in den Grundbedingungen demjenigen, der ursprünglich mit der b+p baurealisation AG abgeschlossen wurde. Anzupassen sind lediglich die noch zu erbringenden Teilleistungen.

**Beschluss:**

1. Der Stadtrat genehmigt die Vertragsauflösung mit der WSP Suisse AG betreffend das Bauleitungsmandat im Projekt Neubau Schulanlagen Nägelimoos gemäss den Erwägungen.
2. Der Stadtrat genehmigt die Auftragserteilung an die SA Baumanagement GmbH für die Erbringungen der noch zu erbringenden Teilleistungen des Bauleitungsmandats im Betrag von Fr. 2'213'003.31 exkl. MwSt..
3. Die OE Liegenschaften wird beauftragt, die Vereinbarung zur Vertragsauflösung mit der WSP Suisse AG zu unterzeichnen.
4. Die OE Liegenschaften wird beauftragt, den Vertrag mit der SA Baumanagement GmbH zu unterzeichnen.

**Mitteilungen an:**

- Stadtrat Mark A. Wisskirchen, Präsident der Baukommission
- Stadtrat Christoph Fischbach, Mitglied der Baukommission
- Bereichsleiter B+K
- Bereichsleiter F+L
- Leiter Liegenschaften
- Projektleiter Hochbau Liegenschaften (MI)

Für Rückfragen ist zuständig: Marcus Zunzer, Leiter Liegenschaften, 044 815 13 25

**STADTRAT KLOTEN**

  
René Huber  
Präsident

  
Thomas Peter  
Verwaltungsdirektor

**Versandt: 20. Dez. 2023**