

Medienmitteilung des Gemeinderats vom 16. Juni 2020

Neubau Primarschulhaus Surbaum mit Steiner AG als Totalunternehmer

Nach den in den vergangenen Wochen publizierten Negativschlagzeilen zum Sekundarschulhaus Laufen ist es der Gemeinde Reinach als Bauherrin des geplanten Neubaus Surbaum und der mit der Projektrealisierung beauftragten Steiner AG wichtig, den Sachverhalt und die Zusammenarbeit zu klären.

Die Ausgangslagen in Laufen und Reinach sind unterschiedlich: Während der Kanton in Laufen für den Bau seines Sekundarschulhauses die Steiner AG als Generalunternehmer (GU) beauftragt hat, hat in Reinach die Firma den Auftrag als Totalunternehmer (TU) im Rahmen eines Gesamtleistungswettbewerbes erhalten. Der Unterschied liegt darin, dass bei einem TU-Vertrag alle Leistungen von der Planung bis zur Realisation unter einem Dach erbracht werden. Der TU funktioniert gegenüber der Bauherrin wie eine einzelne Firma, so dass die Gemeinde Reinach nur einen einzigen Ansprechpartner hat. Bei einer TU haben sich die verschiedenen Auftragnehmer für Architektur, Ingenieursarbeiten, Sanitär- und Haustechnik etc. gegenseitig ausgesucht und die Verträge miteinander abgeschlossen. "Schon während des Wettbewerbsprozesses hat sich gezeigt, dass die zusammenarbeitenden Firmen gut harmonieren, gewissenhaft arbeiten und alle am gleichen Strick ziehen", so Béatrix von Sury, zuständige Gemeinderätin der Gemeinde Reinach. "Man merkt, dass sie teilweise schon bei anderen Projekten zusammengearbeitet haben.", so von Sury weiter.

Schulhausbauten in Laufen und Reinach sind nicht vergleichbar

In Laufen gibt es hingegen ein Generalplaner- und ein Generalunternehmermandat mit all den Problemen der jeweiligen Schnittstellen, wie z.B. bei Verzögerungen bei der Planung respektive allfälliger fehlerhafter Ausführung. Wenn es jedoch bei einem TU zu Problemen zwischen Planung und Ausführung kommt, müssen die Probleme vom TU selbst gelöst werden, und es ist nicht an der Bauherrschaft zu vermitteln respektive die beiden Vertragspartner zu führen.

In Laufen war zudem der GU nicht von Anfang an bei der Projektentwicklung dabei. Beim TU in Reinach hingegen haben sich die Planer und der Gesamtleistungsanbieter selbstständig füreinander entschieden, weshalb die Firma Steiner AG von Beginn an bei der Planung beteiligt gewesen ist und diese über die ganze Wettbewerbsphase koordiniert hat. All die kritischen Fragen zu Materialisierung, Statik, Brandschutz, Akustik, Haustechnik und den damit verbundenen Kosten hat der Totalunternehmer innerhalb seines Teams schon früh im Planungsprozess diskutiert und gemeinsam schlüssig gelöst. Stephan Keller (Leitung Gesamtleistungswettbewerb Surbaum) von der Steiner AG: «Als Totalunternehmer tragen wir die gesamte Verantwortung für die Einhaltung der zeitlichen und finanziellen Vorgaben. Das entlastet die Bauherrin, weil sie hier nicht koordinierend tätig werden muss. Wir sind überzeugt, dass sich das Projekt Surbaum anhand der vorliegenden Planung und innerhalb des vorgegebenen Kosten- und Terminrahmens gut konkretisieren, ausschreiben und umsetzen lässt».

Transparente Kommunikation ist das A und O bei der Umsetzung

Die Steiner AG und die Gemeinde Reinach haben sich bei der Aussprache darauf geeinigt, auf gegenseitige Transparenz und einen ständigen Kommunikationsaustausch zu setzen. Durch diese Einigung ist die Gemeinde Reinach zuversichtlich, dass der Neubau für das Primarschulhaus Surbaum erfolgreich umgesetzt werden kann.

Die Gemeinde Reinach und die Steiner AG sind sich bewusst, dass bei einem Bauprojekt wie demjenigen im Surbaum während dem Bauprozess ebenfalls Probleme entstehen können. Die beiden Vertragspartnerinnen haben sich daher geeinigt, Unvorhersehbares zeitnah auf den Tisch zu bringen und zu besprechen, um gute Lösungen zu erzielen, die weder zu Verzögerungen noch zu unvorhergesehenen Kosten führen. Im Vertrag wurden deshalb vorausschauend verschiedene Eskalationsstufen mit entsprechenden Ansprechpersonen definiert. Damit soll schon von Beginn an klar sein, wie mit Konflikten umzugehen ist, und eine Situation wie in Laufen soll so gar nicht erst entstehen können.

Zur Transparenz gehört auch, dass die Gemeinde Reinach bei allen Unternehmengesprächen und Vertragsverhandlungen dabei sein kann. Die zur Offertstellung einzuladenden Unternehmer werden gemeinsam ausgewählt. Zudem wurden gemeinsam klare Zahlungsfristen gegenüber den Subunternehmern definiert, die jeweils einzuhalten sind.

Gemeinsame Kommunikation gegen aussen

Einigkeit herrscht bei den Vertragspartnerinnen auch bezüglich der Kommunikation gegenüber der Öffentlichkeit. Neben einer gemeinsamen Öffentlichkeitsveranstaltung soll auch für die interessierten Unternehmer zusammen eine Informationsveranstaltung durchgeführt werden.

Gemeinderätin Béatrix von Sury von der Gemeinde Reinach und Herr Alexander Schadt (Leiter TU/GU Region Ost) von der Steiner AG sind zuversichtlich und freuen sich, den Neubau des Primarschulhauses Surbaum gemeinsam erfolgreich umzusetzen.

Mehr Informationen:

von Sury d'Aspremont Béatrix, Gemeinderätin Bildung, Tel. 076 394 18 80

Stefan Haller, Geschäftsleiter Technische Verwaltung, Tel. 061 511 63 60



Von der Planung bis zur Ausführung ist alles unter einem Dach.