

A-Post

ewl Areal AG
Frau Anja Kloth
Herr Dr. Erich Rüegg
Industriestrasse 6
6002 Luzern

Kontakt	Thomas Zenhäusern
Direktwahl	+41 44 438 28 25
E-Mail	Thomas.Zenhaeusern@halter.ch

Kriens, 29. März 2023

ewl Areal: Ihr Schreiben vom 20. März 2023

Sehr geehrte Frau Kloth
Sehr geehrter Herr Rüegg

Von Ihrem Schreiben vom 20. März 2023 haben wir mit Erstaunen Kenntnis genommen. Die darin gemachten Ausführungen, wonach wir uns widersprüchlich und treuwidrig verhalten und Ihnen bewusst zu einer «extremen Unzeit» die «simple (und massive) Preiserhöhung» mitgeteilt hätten, weisen wir entschieden zurück. Die pauschalen Vorwürfe erfolgen wider besseres Wissen und entsprechen in keiner Weise den Tatsachen, was wir nachfolgend im Einzelnen darlegen.

Irritiert hat uns insbesondere, dass die Bestätigungen vom 13. September 2022 und 9. Januar 2023 nach Ihrer Auffassung offenbar eine Risikoverschiebung zu Lasten des Totalunternehmers bewirkt haben sollen. Dies ist selbstredend nicht der Fall. Die im Entwurf des TU-Werkvertrags vorgesehene Risikoaufteilung hat sich dadurch in keiner Weise verändert. Vielmehr sind die bei der Bestellerin liegenden Risiken weiterhin von der Bestellerin und die beim Totalunternehmer liegenden Risiken weiterhin vom Totalunternehmer zu tragen.

Zum Inhalt unseres Schreibens vom 13. September 2022 und der E-Mail vom 9. Januar 2023 stehen wir weiterhin vollumfänglich. Im Schreiben vom 13. September 2022 haben wir bestätigt, dass die längere Planungs- und Realisierungszeit zu keiner Veränderung des Kostendach-Werkpreises führt, was nach wie vor korrekt ist. Mit E-Mail vom 9. Januar 2023 haben wir wie von Ihnen gewünscht den Kostendach-Werkpreis bestätigt, und zwar zum Kostenstand Abschluss Ergänzungsplanung (Dezember 2021) und zum Kostenstand Abschluss Ergänzungsplanung und Umplanung VIVA (Juli 2022). Dies hält die E-Mail vom 9. Januar 2023 ausdrücklich fest («*Die Kostendach-Werkpreise beziehen sich auf die TU-Grundleistung [...] zu den beiden Stichtagen Dezember 2021 und Juli 2022*»). Auch dies ist nach wie vor richtig.

Dass nachträglich (d.h. nach diesen Stichtagen) erfolgte Bestellungsänderungen Anpassungen der Leistungen und damit auch des Kostendach-Werkpreises nach oben oder nach unten mit sich bringen, ist sachlogisch und wurde der Bestellerin stets so kommuniziert. Die Bestellerin war sich demnach über diesen Grundsatz im Klaren, welcher unabhängig von der Rentabilität und der Finanzierung ihres Projekts

gilt. Es ist denn auch so, dass ein erheblicher Teil der Mehrkosten gemäss Übersicht Kostenentwicklung vom 6./9. März 2023 (nachfolgend «Übersicht Kostenentwicklung») durch Bestellungsänderungen von der Bestellerin bzw. deren zukünftigen Nutzern ausgelöst wurde.

Bei der anfangs März vorgestellten Übersicht Kostenentwicklung handelt sich gerade nicht um eine (simple) Preiserhöhung. Vielmehr berücksichtigt diese einerseits die aus Bestellungsänderungen resultierenden Kostenfolgen sowie andererseits die zwischenzeitlich veränderten Grundlagen und Zusatzleistungen. Zum besseren Verständnis nehmen wir nachfolgend zu den einzelnen Positionen wie folgt und nicht abschliessend Stellung:

1. Teuerungsanpassung

Die Anpassung des Kostendach-Werkpreises an die Teuerung war im Rahmen der Verhandlungen zum TU-Werkvertrag stets unbestritten. Diesbezüglich kann auf die E-Mail-Korrespondenz vom 5./9. Januar 2023 verwiesen werden, welche unter anderem die Teuerung zum Gegenstand hat.

2. Bestellungsänderungen

Für die Bestellungsänderungen gilt das oben Gesagte. Diese bewirken eine Anpassung der Leistungen und damit auch des Kostendach-Werkpreises nach oben oder nach unten.

3. Geologie/Baugrund

Gemäss Entwurf zum TU-Werkvertrag trägt die Bestellerin das Baugrundrisiko für diejenigen Risiken, die im Grundlagenbericht weder beschrieben wurden noch vernünftigerweise vorhersehbar waren. Mit dem neuen Gutachten von Keller + Lorenz vom 2. September 2022 kamen grundlegend veränderte Baugrundverhältnisse zum Vorschein, welche basierend auf dem Bericht der CSD Ingenieure AG vom 16. September 2016/21. August 2017 nicht vorhersehbar waren. Der Kostenstand Dezember 2021 und Juli 2022 bezog sich auf den Grundlagenbericht CSD aus dem Jahr 2016/2017.

Gestützt auf das neue Gutachten von Keller + Lorenz AG vom 2. September 2022 hat unser Bauingenieur (Basler & Hoffmann) am 20. Oktober 2022 einen Vergleich der beiden Gutachten erstellt (Zentrale Aspekte der Planung Spez.-Tiefbau, Vergleich geotechnisches Gutachten Wettbewerb CSD – Vorprojekt K+L). Diesen Vergleich haben wir mit E-Mail vom 21. Oktober 2022 an Sie übermittelt und unser Bauingenieur hat Ihnen im Rahmen einer Bauherrensitzung am 24. Oktober 2022 die Details erläutert. Dabei haben wir und der Bauingenieur ausdrücklich und mehrfach auf die zu erwartenden hohen Mehrkosten hingewiesen. Nach Vorliegen dieser neuen Erkenntnisse mussten die Konsequenzen planerisch aufbereitet werden, um die Kosten kalkulieren zu können. Umgehend nach Abschluss der Kalkulation haben wir Ihnen die Kosten am 6. März 2023 transparent kommuniziert.

4. SBB-Stützbauwerk entlang Fruttstrasse

Der Entwurf des TU-Werkvertrags sieht ausdrücklich vor, dass die Kosten für die Sicherung der bestehenden Anker resp. für den Ersatz der Anker sowie die Aufwendungen für den Koordinations- und Bewilligungsprozess mit der SBB nicht im Werkpreis enthalten sind und der Totalunternehmer diesbezüglich davon ausgehen darf, dass das Grundstück in seiner Bebaubarkeit nicht eingeschränkt ist und bis zur bestehende Baulinie bebaut werden kann. Die zusätzlichen Massnahmen konnten nach Vorliegen eines belastbaren Tiefbau-Vorprojektes kalkuliert werden. Dabei handelt es sich unbestrittenermassen um eine Zusatzleistung.

5. Budgets

Die neu aufgenommenen Budgetpositionen (Betriebseinrichtungen K-Plan für FW und ZSO, UMTS und Uhrenanlage für AN) resultieren alle auf Bestellungsänderungen der Bestellerin bzw. deren Nutzer. Es gilt das bereits Ausgeführte. Die Erhöhung der Budgets für die Wasserhaltung und die Ankerrechte resultiert aus zwischenzeitlich neuen Erkenntnissen zum Baugrund. Die Kosten zur Entsorgung von Altlasten waren bisher nicht Teil des Kostendach-Werkpreises. Die Parteien sind übereingekommen, die entsprechenden Leistungen neu als Budgetposition in den Werkpreis aufzunehmen, wobei die Höhe der Budgetposition auf dem neuem Gutachten von CSD Ingenieure vom 27. Januar 2023 basiert.

6. Zusätzliche Planungsaufträge

Im Rahmen der Vorprojektierung erforderten zahlreiche Änderungswünsche der Bestellerin resp. deren Nutzern eine komplette Überarbeitung der abgeschlossenen Ergänzungsplanung. Durch diese Umplanungen ist uns ein zusätzlicher Planungsaufwand entstanden, welcher nicht vom ursprünglichen Planungsauftrag vom 22. April 2022 abgedeckt ist. Diese durch die Bestellerin ausgelösten Mehraufwände sind von ihr zu vergüten. Wir werden auf diese Umplanungen im Rahmen eines separaten Schreibens näher eingehen.

Nach dem Gesagten sind somit sämtliche in der Übersicht Kostenentwicklung ausgewiesenen Positionen begründet und gerechtfertigt. Gerne können wir Ihnen bei Bedarf die jeweiligen Belege (nochmals) zur Verfügung stellen.

Unangebracht ist schliesslich der Vorwurf bezüglich der Mitteilung zur extremen Unzeit. Wir haben in der Vergangenheit die Bestellerin in der Person der Geschäftsführerin (Frau Anja Kloth) und deren Bauherrenberater (Herr Reto Schoch) stets zeitnah und transparent über zu erwartenden Mehrkosten informiert, und zwar gänzlich unabhängig von der politischen Agenda. Soweit für die Kostenkalkulation vorgängig eine Aufbereitung der planerischen Grundlagen erforderlich war, haben wir entsprechend informiert. Selbst in diesen Fällen haben wir darauf hingewiesen, dass mit (teils) hohen Mehrkosten zu rechnen ist, wie beispielsweise beim Baugrund (s. obigen Ausführungen unter Ziff. 3). Von einem treuwidrigen Verhalten kann nicht die Rede sein.

Bei allem Verständnis dafür, dass die Übersicht Kostenentwicklung die Bestellerin vor gewisse Herausforderungen stellt, können wir Ihre im Schreiben vom 20. März 2023 eingenommene Haltung nicht nachvollziehen. Dennoch sichern wir Ihnen unsere Bereitschaft zu, die bisher geführten Verhandlungen zum TU-Werkvertrag möglichst bald abzuschliessen und das Projekt gemeinsam erfolgreich zu realisieren. Für weitergehende Erläuterungen stehen wir Ihnen gerne im Rahmen eines persönlichen Gesprächs zur Verfügung.

Freundliche Grüsse



Maik Neuhaus
Geschäftsführer Gesamtleistungen



Thomas Zenhäusern
Leiter Spezialprojekte Entwicklung & Akquisition