

Kreditabrechnung von Fr. 3'388'673.50 für das Bauprojekt Zentrumsplatz mit Tiefgarage

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat unterbreitet Ihnen die Kreditabrechnung über den Neubau des Zentrumsplatzes mit Tiefgarage.

1. Grundlagen

Beschluss des Einwohnerrates vom
Volksabstimmung vom
Beschluss des Einwohnerrates vom

7. November 2002
9. Februar 2003
12. Mai 2005

Baukredit	Fr.	2'870'000.00
Zusatzkredit für die Ausgestaltung des Platzes	Fr.	<u>391'000.00</u>
TOTAL Baukredit	Fr.	3'261'000.00
Abrechnungsbetrag	Fr.	3'388'673.50

Kreditabweichung	Fr.	127'673.50 (= 3.9 %)
-------------------------	-----	--------------------------

2. Ausgangslage

Am 7. November 2002 bzw. am 9. Februar 2003 haben der Einwohnerrat und der Souverän einem Baukredit von Fr. 2'870'000.00 für die Realisierung des Zentrumsplatzes inkl. Tiefgarage zugestimmt. Im Zuge der Weiterbearbeitung des Projektes, unter Mitwirkung eines vom Gemeinderat eingesetzten Begleitgremiums, hat sich gezeigt, dass im Sinne von verschiedenen Voten im Einwohnerrat mit differenzierten, gestalterischen Massnahmen eine wesentliche Aufwertung des Begegnungsplatzes erreicht werden kann. So wurde vorgeschlagen, den Platz mit Hilfe einer zusätzlichen Begrünung sowie einem Natursteinbelag attraktiver zu gestalten. Als Attraktion solle neu auch ein Wasserspiel den Platz beleben. Die Kosten für die vom Gemeinderat favorisierte Variante 'Pflasterung mit Wasserspiel', welche auf das ursprünglich vorgesehene Holzpodest verzichtet, wurden mit Fr. 590'812.00 veranschlagt. Unter Berücksichtigung der bereits bewilligten Fr. 200'000.00 für den Asphaltbelag, bedeutete dies Mehrkosten von Fr. 391'000.00, welche der Einwohnerrat am 12. Mai 2005 bewilligte.

3. Allgemeines

Die Abrechnung des Baukredites gestaltete sich sehr komplex und aufwendig. Allein schon die Tatsache, dass drei Bauherrschaften und zusätzlich das EWW in unterschiedlicher Weise und mit nicht einfachen Schnittstellen am Bauprojekt beteiligt waren, und die Kosten den Nutzungen bzw. den einzelnen Interessen entsprechend zu verteilen waren, hat die Abrechnung deutlich erschwert. Die korrekte Aufteilung der Kosten bei einer ganzen Anzahl von Arbeiten, Bauteilen und sonstigen Aufwendungen war damit ein aufwendiges Unterfangen. So waren rund 150 Einzelbeträge entweder nach Anzahl Parkplätze, nach Baukosten oder zu gleichen Teilen oder aber nach Grundstücksflächen auf die drei beteiligten Bauherrschaften und teilweise auf das ebenfalls involvierte EWW zu verteilen.

Ein weiteres Erschwernis war die Berücksichtigung der Infrastrukturkosten der weiteren Etappe Zentrumsplatz II, da sich die an der Tiefgarage beteiligte Partnerin, die Baugesellschaft Zentrumsplatz, nach Fertigstellung der Abrechnungen, auflösen wird.

Im Weiteren war zu berücksichtigen, dass die Totalunternehmerin (TU) einen Teil der Baukosten in Form eines Budgetbetrages in Höhe von 1'690'000.00 in den Kaufpreis integriert. Die TU hat jedoch keine Aufschlüsselung dieser Budgetkosten nach Massgabe der Bauprojekte vorgenommen. Die beteiligten Bauherren hatten somit die nicht leichte Aufgabe, den nicht benötigten Budgetbetrag gerecht zu verteilen.

Die Aufteilung des Gesamtprojektes in die Teilobjekte Hochbauten, Einstellhalle, Zentrumsplatz und EWW-Gebäude mit verschiedenen verantwortlichen Planern hat das Ganze zusätzlich erschwert. So war die Gemeinde gezwungen, mit der TU Hammer Retex, der Baugesellschaft, der Gebr. Müller AG sowie dem EWW einzeln abzurechnen.

4. Kreditabweichung

Die Kreditabweichung ist vorwiegend auf folgende Umstände zurückzuführen:

A Parkhaus Mehrkosten Fr. 160'000.00

Begründung:

Beim Aushub der Baugrube zeigte sich, dass sehr rolliges Material vorhanden war. Dies führte dazu, dass sowohl bei den Unterfangungen der angrenzenden Gebäude wie auch bei der Baugrube selbst, kostenintensive Massnahmen getroffen werden mussten. Infolge dieser ungünstigen, nicht kalkulierbaren Baugrundverhältnisse entstanden Mehrkosten im Betrag von Fr. 245'000.00, mit einem Gemeindeanteil von Fr. 100'000.00.

Zur Aufrechterhaltung des EWW-Werkhofes und infolge diverser Anpassungsarbeiten im Bereich des EWW-Verwaltungsgebäudes waren ausserordentliche Aufwendungen im Betrag von Fr. 113'646.25 notwendig. Der Gemeindeanteil hierfür beträgt rund Fr. 50'000.00.

Im Hinblick auf eine zukünftige Parkhauszufahrt via Stiegelenstrasse wurde im Sinne einer Vorinvestition ein Teil der künftigen Rampenstützmauer erstellt. Damit können aufwendige Anpassungsarbeiten im Bereich des Nachbargrundstückes eingespart werden. Die Kosten hierfür betragen rund Fr. 10'000.00.

B Zentrumsplatz Mehrkosten Fr. 155'000.00**Begründung:**

Der dem Kostenvoranschlag zugrunde liegende Aufbau des Natursteinbelages entsprach zum Zeitpunkt der Ausführung nicht mehr dem aktuellen Stand der Bautechnik. Während der Bauphase des Parkhauses hat die massgebende VSS-Norm für die Ausführung des Natursteinbelages geändert (gültig ab 1. Februar 2006, Kreditbewilligung 12. Mai 2005). Das heisst, der Aufbau der verschiedenen Schichten wurde kostenintensiver. Durch diesen notwendigen Systemwechsel entstanden nicht vorhersehbare Mehrkosten von rund Fr. 150'000.00 (Offerte vom 10. Dezember 2004 der ARGE Landstrasse Fr. 219'960.40, Pauschalangebot 31. August 2006 Fr. 375'524.00).

C Wasserspiel Mehrkosten Fr. 30'000.00**Begründung:**

Für die Installation des Technikraumes hatte die Sanitärplanungsfirma lediglich einen minimalen Pauschalbetrag von Fr. 5'000.00 vorgesehen. Der Hauptteil der für die notwendige Installation des Wasserspiels notwendigen Aufwendungen ging aus später nicht mehr eruierbaren Gründen vergessen. Die effektiven Kosten betrugen ca. Fr 35'000.00, so dass ein Mehraufwand von rund Fr. 30'000.00 zu verzeichnen ist.

Dank eines strengen Kostenmanagements konnten der Mehraufwand im Gesamtbetrag von Fr. 345'000.00 zu einem grossen Teil aufgefangen werden, so dass das Bauvorhaben schlussendlich mit einer Kreditüberschreitung von rund Fr. 128'000.00 bzw. 3.9 % abgerechnet werden kann.

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Die Kreditabrechnung von Fr. 3'388'673.50 für die Erstellung des Zentrumsplatzes mit Tiefgarage wird genehmigt.

Wettingen, 12. November 2009

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Daniela Betschart
Gemeindeschreiber-Stv.