

Bericht an den Einwohnerrat zum Geschäft 2325: Renovation Dorfturnhalle

Auftrag

Anlässlich der ER-Sitzung vom 21. Juni 2004, erhielt die BPK den Auftrag, das Geschäft 2325 betreffend Bewilligung eines Nettokredites von CHF 2'850'000.— für die Bauausführung zu beraten.

Zusammensetzung der Kommission

André Stöckli (FDP), Präsident
Rös Graf (SP), Vize-Präsidentin
Petra Ramseier (Unabhängige und Grüne)
Urs Hess (SVP)
Werner Graber (SP)

Peter Boerlin (Aktuar Abteilung Bau)

An einzelnen Sitzungen nahmen Herr Paul Spinnler (ARGE Retusch) und GR Max Hippenmeyer, Departementschef Finanzen teil. Den betreffenden Personen sei an dieser Stelle für die konstruktive Mitarbeit gedankt.

Beratung

Die BPK traf sich zu insgesamt 6 Sitzungen. Aufgrund des Auftrages, wurden folgende Schwerpunkte definiert:

- **Mehrkosten gegenüber dem Vorprojekt und allfällige Kostenänderungen**
- **Contracting-Vertrag**
- **Finanzierung**
- **Abbruch Dorfturnhalle**

Nach eingehender Ueberprüfung der verschiedenen Unterlagen, Dossiers und den Befragungen der eingeladenen Personen können folgende Fakten formuliert werden:

Mehrkosten

Die Vorlage 2325 enthält Gesamtkosten von CHF 3'260'000.-- (inkl. Contracting von CHF 410'000.--) gegenüber der Vorlage 2158 (Variante Uno A) von CHF 2'750'000.— (inkl. Projektierungskredit von CHF 300'000.--).

Begründung der Mehrkosten:

1. Differenz Kostenschätzung Vorprojekt gegenüber Kostenvoranschlag Bauprojekt: Die Vorlage 2158 beruhte auf einer Kostenschätzung. Der Kostenvoranschlag der Vorlage 2325 wurde hingegen aufgrund von Offerten berechnet und ist ca. 10% höher ausgefal-

len als die Kostenschätzung der Vorlage 2158. (Nach SIA (Schweizerischer Ingenieur- und Architektenverein) beträgt bei Kostenschätzungen die Toleranz gegenüber der Schlussrechnung 25%, bei einem Kostenvoranschlag 10%).

2. Teuerung: Die Teuerung von ca. 10 % (gemäss Baukosten-Index) wurde seit der Kostenschätzung vom 11. Februar 1998 nie mehr angepasst.
3. Vergrösserung des Untergeschosses: Die Technikräume, welche im Vorprojekt in der Variante UNO A im Dachgeschoss der Annexbauten geplant waren, mussten aus statischen Gründen in das Unterschoss verlegt werden. Im weiteren musste die Raumhöhe im UG erhöht werden, damit genügend Platz für die Haustechnikleitungen vorhanden ist. Ebenso wurden die Toilettenanlagen vergrössert, welche bei Veranstaltungen auf dem Schmitti- und Schulhausplatz zur Benützung vorgesehen sind.
4. Unterfangungen Südfassade und Annexbauten: Im April 2003 wurde eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese Untersuchung hat ergeben, dass der vorhandene Baugrund ein Risiko für unterschiedliche Setzungen birgt, welche zu weiteren Rissbildungen im Mauerwerk führen können. Dieser Umstand macht es nötig, neben der baubedingten Unterfangung der Nordfassade auch die Südfassade und die Annexbauten Ost und West mit steifen, lastverteilenden Betonfundamenten zu unterfangen.

Kostenänderungen nach Vorschlag BPK

Begründung der Kostenänderungen:

5. Dämmung Hallenwände & Annexbauten: Die Wärmedämmung ist in der ER-Vorlage nicht vorgesehen und kann später nicht mehr angebracht werden. Entgegen den Empfehlungen der Denkmalpflege beschliesst die BPK einstimmig eine Wärmedämmung anzubringen und die Mehrkosten von CHF 26'500.— ins Projekt aufzunehmen. Dadurch ergeben sich Einsparungen bei den Investitionen für Heizung & Lüftung von ca. CHF 10'000 bis 20'000.— und die Vermeidung des Mehrverbrauchs von ca. 2'500 Liter Oel pro Jahr (CHF 1250.—bis 1500.--).
6. Einsparungen Bühne: Es sind Einsparungen von CHF 92'850.— durch eine einfachere Bühneneinrichtung möglich. Die BPK schlägt vor, eine Minimalvariante von CHF 50'000.— wie sie ursprünglich in der Variante Uno A vorgesehen war einzusetzen.

	Kostenschätzung Uno A, Vorlage 2158	CHF	2'750'000.00
1	Zuzgl. Differenz Kostenschätzung ca.10%	CHF	275'000.00
2	Zuzgl. Bauteuerung ca. 10%	CHF	275'000.00
3	Zuzgl. Vergrösserung UG	CHF	160'000.00
4	Zuzgl. Unterfangung	CHF	100'000.00
	Kostenvoranschlag 2003, Vorlage 2523 (Inkl. Planungskredit)	CHF	3'560'000.00
	Abzgl. Planungskredit	CHF	-300'000.00
	Abzgl. Heizung bei Variante Contracting	CHF	-410'000.00
	Total Nettokredit der Vorlage 2325 (Var. GR)		2'850'000.00
	Vorschläge BPK		
5	Zuzgl. Dämmung Hallenwände+Annexbauten	CHF	26'500.00
	Abzgl. Investition Heizung & Lüftung	CHF	-10'000.00
6	Abzgl. Einsparung einfache Bühne	CHF	-92'850.00
	Zuzgl. Heizungs- und Lüftungsinstallationen anstelle Contracting	CHF	410'000.00
	Total Nettokredit Vorschlag BPK	CHF	3'183'650.00

Contracting der Heizungs- und Lüftungsinstallationen

Grundsätzlich ist die Finanzierung der Heizungs- und Lüftungsinstallationen mittels Contracting zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr relevant. Diese Form der Finanzierung wurde gesucht, als die Vorfinanzierung noch nicht in der jetzigen Höhe vorlag. Nach eingehender Prüfung ist die BPK einstimmig der Meinung, dass zum heutigen Zeitpunkt ein Contracting nicht sinnvoll ist, da die bestehende Heizungsanlage weitergenutzt werden kann und nie Bestandteil des Projektes war.

Wir vertreten die Auffassung, dass bei einer Erneuerung der Heizzentrale Burggarten ein Gesamtenergiekonzept mit Contracting über die Schulbauten im Dorfkern erarbeitet werden sollte.

Finanzierung

Die Finanzierung der Renovation Dorfturnhalle ist gesichert. Die Summe von CHF 4'080'000.— ist als Vorfinanzierung auf dem Konto „Sanierung Schulanlagen im Dorfkern“ (Nr. 240.482) zweckgebunden vorhanden. Die Summe setzt sich zusammen aus einer Einlage von CHF 1'000'000.-- aus dem Überschuss vom Rechnungsabschluss 2000 und dem Verkaufserlös verschiedener Liegenschaften. Eine Eigenfinanzierung ohne Contracting ist somit möglich.

Betriebskosten, Einnahmen

Die Betriebskosten belaufen sich heute auf ca. CHF 18'000.--. Künftige Betriebskosten werden auf ca. CHF 75'000.-- bis 110'000.— geschätzt. Aufgrund einer Schätzung des Gemeinderates wird mit Einnahmen von ca. 50% der Betriebskosten gerechnet.

Abbruch der Dorfturnhalle

Als Option hat die BPK den Abbruch der Turnhalle geprüft. Die Kosten für Abbruch und Instandstellung des Platzes belaufen sich auf ca. CHF 120'000.—. Die kantonale Denkmalpflege äussert jedoch Bedenken, ob eine Abbruchbewilligung erteilt würde (Abbruch von Bauten in Kernzonen, Raumplanungs- und Baugesetz §120). Auf eine detaillierte Abklärung hat die BPK verzichtet.

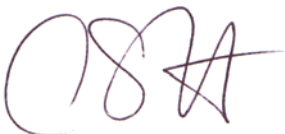
Antrag

Die BPK beantragt dem Einwohnerrat mit 4:1 Stimmen folgendem Beschluss zuzustimmen:

1. Der Einwohnerrat beschliesst den Netto-Kredit für die Ausführung des Bauprojektes „Renovation Dorf-Turnhalle“ mit dem revidierten Betrag von CHF 3'183'650.--.
2. Der Investitionsbetrag wird vollständig über die mit der Rechnung 1999 gebildete Vorfinanzierung „Sanierung Schulbauten im Dorfkern (inkl. Dorf-Turnhalle)“ sichergestellt.

Dieser Kreditbeschluss ist gemäss §7 der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum unterstellt.

Im Namen der Kommission
der Präsident



André Stöckli