

Kreditabrechnung von Fr. 943'083.00 (inkl. MwSt.) für die Werkleitungs- und Strassenoberbausanierung der Klosterstrasse von Kanzlerrainstrasse bis Zollhausweg; Genehmigung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Am 20. Oktober 2016 hat der Einwohnerrat einen Kredit von Fr. 1'079'500 (inkl. MwSt.) für die Kostenanteile der Einwohnergemeinde und der Energie Wettingen AG (damals: Energie- und Wasserwerk Wettingen) an der Werkleitungs- und Strassenoberbausanierung der Klosterstrasse bewilligt.

Die Strassenbeläge mussten erneuert werden. Die Werkbetreiber hatten Bedarf an der Erneuerung ihrer Werkleitungen. Der Kanton nahm Arbeiten an der Klosterwasserleitung vor. Unter Mitwirkung der kantonalen Denkmalpflege wurden eine umgebungsgerechte öffentliche Beleuchtung ausgewählt und die historische Pflasterung im Bereich des Restaurants "Zum alten Löwen" rekonstruiert.

Die südliche Hälfte der Klosterstrasse befand sich ab Restaurant "Zum alten Löwen" in Privateigentum. Aufgrund des öffentlichen Interesses an der Wegverbindung wurde die Klosterstrasse nach der Sanierung durch die privaten Eigentümer kostenlos an die Einwohnergemeinde abgetreten.

Auf Grundlage der Masterplanung Klosterhalbinsel aus dem Jahr 2013 wurden die Kloster- und Kanzlerrainstrasse im Anschluss an die Sanierungsmassnahmen einer Begegnungszone zugewiesen.

Die Arbeiten begannen im April 2017 und wurden etappenweise und speditiv umgesetzt. Mit Abnahme vom November 2018 wurden die Bauarbeiten abgeschlossen.

Die Projektabrechnung verzögerte sich durch Uneinigkeiten mit der Baufirma in Bezug auf während der Rügezeit festgestellte Mängel in der historischen Pflasterung. Nach einer Garantieverlängerung und mehreren fachlichen und juristischen Abklärungen konnte eine Lösung gefunden und das Projekt Ende 2023 abgeschlossen werden.

Die kreditrelevanten Projektkosten für die Anteile der Einwohnergemeinde und der Energie Wettingen AG betragen Fr. 943'083 (inkl. MwSt.) und teilen sich wie folgt auf:

- Fr. 529'704 zu Lasten Strassenbau und öffentliche Beleuchtung
- Fr. 264'961 zu Lasten Eigenwirtschaftsbetrieb "Abwasserbeseitigung"
- Fr. 103'423 zu Lasten Stromversorgung der Energie Wettingen AG
- Fr. 44'995 zu Lasten Wasserversorgung inklusive Löschschutz

Die Kreditunterschreitung beträgt Fr. 136'417 (12.6 %).

1. Ausgangslage und Problemstellung

Bei dem Projekt zur Werkleitungs- und Strassenoberbausanierung der Klosterstrasse auf der historischen Klosterhalbinsel handelte es sich um ein koordiniertes Bauvorhaben unter Beteiligung des Departements Finanzen und Ressourcen, der Energie Wettingen AG, der Swisscom (Schweiz) AG, der Regionalwerke AG Baden, der Einwohnergemeinde Wettingen und den privaten Eigentümern des südlichen Areals, vertreten durch die Hesta Immobilien AG.

Die Klosterstrasse befand sich in einem schlechten Zustand. Die Beleuchtung musste erneuert werden. Unter Begleitung der kantonalen Denkmalpflege und der Immobilien Aargau sollte die historische Platzgestaltung auf Höhe des Restaurants "Zum alten Löwen" rekonstruiert werden. Aufgrund des hohen Fussgängeranteils und der historischen Bedeutung sollten grosse Teile des Klosterareal einer Begegnungszone zugeführt werden. Der private Teil der Klosterstrasse sollte aufgrund des hohen öffentlichen Interesses nach der Sanierung durch die privaten Besitzer kostenlos an die Gemeinde abgetreten werden. Darüber hinaus hatten alle Werke ein hohes Interesse an der Ausführung von Erneuerungsmassnahmen.

2. Ausführung

Die Arbeiten begannen im April 2017 und wurden etappenweise und speditiv umgesetzt.

Auf Höhe des Restaurants "Zum alten Löwen" wurde die historische Kopfsteinpflasterung, nach den Vorhaben der kantonalen Denkmalpflege und der Immobilien Aargau, rekonstruiert.



Abb. 1: Klosterstrasse auf Höhe Mensa

Der Kanton nahm Arbeiten an der historischen Klosterwasserleitung und am Brunnen gegenüber dem Restaurant "Zum alten Löwen" vor und die Privateigentümer des Spinnereiareals führten verschiedene Sanierungsmassnahmen an der Infrastruktur aus.

Da noch keine Strassenentwässerung vorhanden war, wurden in der Klosterstrasse Kanalisationsleitungen erstellt. Die Dachentwässerungen wurden mittels separater Sauberwasserleitung in die Limmat geführt.

Es wurden Trinkwasserleitungen von der Energie Wettingen AG vollständig erneuert und Hydrantenstandorte optimiert bzw. neue hinzugefügt. Die elektrischen Anlagen wurden grösstenteils erneuert bzw. erweitert. Die Standorte der öffentlichen Beleuchtung wurden in enger Zusammenarbeit mit der kantonalen Denkmalpflege projektiert. Die Kandelaber wurden in Design und Farbgebung an den historischen Kontext angepasst.

Die Regionalwerke AG Baden erneuerte teilweise die bestehende Gasleitung und die Swisscom (Schweiz) AG baute das vorhandene Netz weiter aus.

Mit Abnahme vom November 2018 wurden die Bauarbeiten abgeschlossen. Die Klosterstrasse und die Kanzlerrainstrasse wurden 2020 einer Begegnungszone zugewiesen.



Abb. 2: Klosterstrasse auf Höhe der Einmündung in die Kanzlerrainstrasse

Im Verlauf der Rügefrist wurden vereinzelte Rissbildungen an den Fugenvergüssen der Kopfsteinpflasterung festgestellt. Um die weitere Mängelentwicklung zu beobachten, wurde von der Baufirma eine mehrjährige Garantieverlängerung angeboten. Im Anschluss gab es Uneinigkeiten in Bezug auf die Mängelfeststellung und -behebung. Nach fachlichen und juristischen Abklärungen zeigte sich, dass die gerichtliche Durchsetzung allfälliger Ansprüche durch das Prozesskostenrisiko und unterschiedliche Auffassungen von Gutachtern nicht wirtschaftlich ist. Da sich das Fugenbild nicht weiter verschlechterte, konnte schlussendlich ein vernünftiger Kompromiss gefunden werden, der eine Garantiesanierung von grossen Fugenrissen und die Toleranz von kleineren Rissen vorsah.

Das Projekt konnte Mitte 2023 mit der Schlussabrechnung des Gutachters vom Verband Schweizer Pflasterer finanziell abgeschlossen werden. Da die letzten fünf Winter sehr mild waren und wenig Taumittel verwendet wurde, hatte der Gutachter in seinem Schlusschreiben vom Juni 2023 angeregt, sicherheitshalber einen weiteren Winter zuzuwarten, um allfällige

Haftungsansprüche geltend zu machen, falls nach einem strengen Winter doch noch Schäden auftreten. Nachdem auch im Winter 2023 / 2024 und im Winter 2024 / 2025 keine Verschlechterungen des Fugenverbandes auftraten, konnte das Projekt auch technisch abgeschlossen werden.

3. Finanzen

Bis 2017 hat das Elektrizitäts- und Wasserwerk Wettingen seine Kostenteile ebenfalls über Kreditbegehren an das Souverän beantragt. Im September 2016 wurde die Umwandlung in die Aktiengesellschaft Elektrizitäts- und Wasserwerk Wettingen AG initiiert. Mitte 2017 wurden mittels einer Kapitalerhöhung die Aktiven und Passiven der Gemeindeabteilung übernommen. Ab diesem Zeitpunkt erfolgte keine gemeinsame Beantragung mehr. Im Mai 2021 erfolgte die Umbenennung in Energie Wettingen AG. Bei diesem Projekt handelt es sich somit um eines der letzten, bei der die Gelder gemeinsam beantragt wurden und abgerechnet werden.

Die Summe der kreditrelevanten Kosten belaufen sich auf Fr. 943'082 (inkl. MwSt.) für die Kostenteile der Einwohnergemeinde und der Energie Wettingen AG.

Davon entfallen Fr. 529'704 (inkl. MwSt.) auf die Bereiche Strassenbau und öffentliche Beleuchtung und Fr. 264'960 (inkl. MwSt.) auf den Eigenwirtschaftsbetrieb «Abwasserbeseitigung».

Auf die Kosten der Energie Wettingen AG wurden Fr. 44'995 zu Lasten Trinkwasserversorgung und Löschschutz verbucht und Fr. 103'423 zu Lasten der Stromversorgung.

Die Kostenaufschlüsselung nach Kostenträgern ergibt sich wie folgend:

Einwohnergemeinde	Kreditantrag		Abrechnung		Differenz	
Strassenbau	355'000	568'500	423'939	529'704	-38'796	-6.8 %
Öffentliche Beleuchtung	213'500		105'765			
Abwasserbeseitigung		369'500		264'961	-104'539	-28.3 %
Summe (inkl. MwSt.)		938'000		794'665	-143'335	-15.3 %

Energie Wettingen AG	Kreditantrag		Abrechnung		Differenz	
Wasserversorgung	67'500	105'500	29'291	44'995	-60'505	-57.4 %
Löschschutz	38'000		15'704			
Stromversorgung		36'000		103'423	+67'423	+187 %
Summe (inkl. MwSt.)		141'500		148'418	+6'918	+4.9 %

Gesamt (inkl. MwSt.)		1'079'500		943'082	-136'417	-12.6 %
-----------------------------	--	------------------	--	----------------	----------	---------

Die Kostenaufschlüsselung nach Arbeitsgattungen ergibt sich wie folgend:

Arbeitsgattung	Kreditantrag	Abrechnung	Abweichung	
Bauarbeiten	631'500	567'612	-63'888	-10.1 %
Eigenleistungen EnW AG	212'000	135'502	-76'498	-36.1 %

Markierungen / Signalisationen	2'500	4'153	+1'653	+66.1 %
Qualitätssicherung	6'000	10'848	+4'848	+80.8 %
Erschütterungsmessungen	20'000	16'902	-3'098	-15.5 %
Bauherrenhaftpflicht	3'500	1'576	-1'924	-55.0 %
Amtliche Vermessung	17'500	45'012	+27'512	+157 %
Projekt- und Bauleitung	57'150	55'154	-1'996	-3.5 %
Diverses / Unvorhergesehenes	48'500	45'434	-3'066	-6.3 %
Summe (exkl. MwSt.)	998'650	882'193		
Mehrwertsteuer / Rundung	80'850	60'890		
Summe (inkl. MwSt.)	1'079'500	943'083	-136'417	- 12.6 %

Die Kostenunterschreitung des Gesamtkredits beträgt Fr. 136'417 (-12.6 %).

3.1 Kostenabweichungen

a) Eigenleistungen Energie Wettingen AG

Die Position wurde um Fr. 76'498 (36.1 %) unterschritten. Der Kostenanteil für die Strassenbeleuchtung lag deutlich unter den Erwartungen, da bei der Erstellung des Kostenvoranschlags nicht berücksichtigt wurde, dass die Beleuchtung zum Teil von den privaten Strasseneigentümern übernommen wurde, bevor diese die Strasse ordnungsgemäss saniert an die Einwohnergemeinde abtraten.

b) Amtliche Vermessung

Die Position wurde um Fr. 27'512 (157 %) überschritten. Diese Position wird bei der Erstellung des Kostenvoranschlags leider regelmässig unterschätzt. Es handelt sich allerdings auch um eine Position, die im Vorfeld nur sehr schwer abzuschätzen ist, da es stark von der späteren Bauausführung abhängt, wie viele Mark- und Grenzpunkte und sonstige Vermessungspunkte rückversichert bzw. neu eingemessen und versetzt werden müssen.

3.2 Wirtschaftlichkeitsanalyse

Statistische Auswertungen der koordinierten Strassensanierungsprojekte der letzten Jahre haben gezeigt, dass der zu erwartende Kostenanteil der Einwohnergemeinde auf Stufe Grobkostenschätzung im Regelfall innerhalb einer von drei Kategorien abgebildet werden kann:

Projekte geringer Komplexität: ~ 350 Fr. / m² ± 100 Fr. (ca. 250 - 450 Fr. / m²)
 Projekte normaler Komplexität: ~ 450 Fr. / m² ± 100 Fr. (ca. 350 - 550 Fr. / m²)
 Projekte hoher Komplexität: ~ 550 Fr. / m² ± 150 Fr. (ca. 400 - 700 Fr. / m²)

Die Gemeindeanteile Strassenbau, öffentliche Beleuchtung und Kanalisationen wurden mit Fr. 938'000 veranschlagt und mit Fr. 794'665 abgerechnet.

Der Projektperimeter umfasste eine bearbeitete Fläche von zirka 2'300 m² im Kostenverantwortungsbereich der Einwohnergemeinde.

Der Kostenvoranschlag ging von einem Realisierungspreis von ca. 408 Fr. / m² aus, was im Bereich für Projekte normaler Komplexität zu erwarten ist. Der mittlere Realisierungspreis lag

schlussendlich bei 345 Fr. / m², was für Projekt normaler Komplexität den unteren Rand und für Projekt geringer Komplexität den Mittelwert abbildet.

Die Abrechnung liegt somit im Rahmen der Erwartungen.

4. Schlussbemerkung

Mit dem Projekt konnte die Klosterhalbinsel deutlich aufgewertet werden. Die Sicherheit, insbesondere für die Schüler und Schülerinnen, konnte durch die Einführung der Begegnungszone gesteigert werden.



Abb. 3: Klosterstrasse Ecke Kanzlerrainstrasse; Blickrichtung Alberich Zwysigstrasse

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATS

Die Kreditabrechnung von Fr. 943'083 (inkl. MwSt.) für die Werkleitungs- und Strassenoberbausanierung der Klosterstrasse von Kanzlerrainstrasse bis Zollhausweg wird genehmigt.

Wettingen, 2. Oktober 2025

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Urs Blickenstorfer
Gemeindeschreiber