

2013-0757

Kreditabrechnung von Fr. 1'227'921.30 (inkl. MwSt.) für den Neubau des Knotens "Obere Geisswies"

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Im Überbauungsplan "Obere Geisswies" war ein Anschluss der Otelfingerstrasse an die Landstrasse vorgesehen. Der Anschluss war Voraussetzung für die Realisierung der Gewerbeüberbauung "Kenny's Autocenter".

Der Einwohnerrat bewilligte am 21. Januar 1999 einen Kredit von Fr. 1'147'000.00 an diesem Erschliessungsvorhaben. Der Anteil der Gemeinde wurde auf Fr. 663'000.00 errechnet, derjenige der Privaten auf Fr. 484'000.00.

Die Arbeiten begannen im Sommer 2000 und konnten mit dem Einbau der Deckbeläge im Frühjahr 2001 abgeschlossen werden.

Während der Bauarbeiten führte eine vom Kanton ausgelöste notwendige Projekterweiterung zu Mehrkosten.

Die Gesamtkosten betragen Fr. 1'227'921.30 (inkl. MwSt.).
Die Kreditüberschreitung beträgt Fr. 80'921.30 (inkl. MwSt.), bzw. 7.1 %.

Der Anteil der Gemeinde beträgt Fr. 785'928.66 (Perimeteranteil + Oberbausanierung + Busbuchten), derjenige der Privaten Fr. 441'992.64 (Perimeteranteil).

I. Ausgangslage

Der Überbauungsplan "Obere Geisswies" sah einen neuen Anschluss der Otelfingerstrasse an die Landstrasse vor. Gemäss dieser Planung musste der Anschluss des Grundstücks der Eduard Meier AG an die Landstrasse infolge kantonaler Richtlinien aufgehoben werden.

Mitte der 1990er Jahre planten die Grundeigentümer Lufttechnik + Metallbau AG, Wettingen, Hans Meier, Wettingen und die Einwohnergemeinde Wettingen die Veräusserung ihrer Parzellen in der Oberen Geisswies zwecks Realisierung einer Wohnüberbauung. Da die von den Bauabsichten betroffenen Grundstücke nicht rechtsgenüchlich erschlossen waren und für die Erschliessung des Grundstücks der Eduard Meier AG eine neue Lösung gesucht werden musste, wurde seitens der Betroffenen das Knotenprojekt "Obere Geisswies" ausgearbeitet.

Mit dem Projekt sollte ein T-Knoten mit Linksabbiegespur erstellt werden. Der Anschluss zur Otelfingerstrasse sollte einen Gehweg erhalten. Die Landstrasse sollte um zwei Bushaltestellen erweitert werden. Zugunsten der Fussgängersicherheit sollte die Landstrasse und die Einmündung je eine Fussgängerinsel erhalten. Um die Entwässerung der noch unerschlossenen Parzellen zu gewährleisten, musste eine Kanalisation erstellt und an die Hauptleitung in der Landstrasse angeschlossen werden.

Es wurde in Aussicht genommen, die Kosten gemäss den vom Projekt partizipierenden Parzellen aufzuteilen (Perimeterbeiträge). Mit dem Kostenteiler wurde auch festgelegt, dass die separaten Arbeiten zugunsten der Einwohnergemeinde, für die Erstellung von zwei Bushäuschen und der Beleuchtung, pauschal mit Fr. 100'000.00 angerechnet werden.

Im Sommer 1998 wurde auch die Ansiedlung eines Garagebetriebs geprüft. In der Folge hat die "Kenny's Autocenter AG" ein Vorprojekt erarbeitet. Das Projekt sah unter anderem auch vor, die Otelfingerstrasse teilweise zu überbauen.

Die vom Garagenprojekt betroffenen Grundeigentümer - Lufttechnik + Metallbau, Hans Meier und die Einwohnergemeinde Wettingen - haben sich vertraglich verpflichtet, die Parzellen - gemäss dem Projekt "Knoten Obere Geisswies" - auf eigene Kosten zu erschliessen und der "Kenny's Autocenter AG" zu veräussern.

Da mit dem Projekt der "Kenny's Autocenter AG" ein Anschluss des Grundstücks an den Knoten "Obere Geisswies" nicht mehr möglich war, möchte sich die Eduard Meier AG nicht an den Kosten beteiligen.

Der Gemeinderat nahm von dieser neuen Ausgangslage Kenntnis und unterbreitete dem Einwohnerrat einen Kreditantrag ohne den Perimeterbeitrag der Eduard Meier AG.

Am 21. Januar 1999 hat der Einwohnerrat einen Kredit von Fr. 1'147'000.00 (inkl. MwSt.) für die Umsetzung genehmigt. Der Anteil der Einwohnergemeinde am Bau der Erschliessungsanlagen lag gemäss Kostenteiler bei Fr. 663'000.00.

II. Ausführung

Die Umsetzung begann im Sommer 2000. In der Ausführungsphase lösten die Bedürfnisse eines benachbarten Landeigentümers ein Zusatzprojekt an der Kantonsstrasse aus. Mit diesem Anschlussprojekt wurde der bestehende Knoten "Kreuzkapelle" umgebaut und für diesen eine Linksabbiegespur auf der Landstrasse erstellt. Die Kosten zum Umbau des Knotens "Kreuzkapelle" gingen zulasten des privaten Verursachers.

Durch den veränderten Bearbeitungsumfang ergaben sich auch für das laufende Projekt Optimierungsmöglichkeiten. So konnte die südlich der Landstrasse projektierte Bushaltestelle weiter Richtung Siedlungsgebiet verschoben und eine Fussgängerschutzinsel auf Höhe der Unteren Geisswiesstrasse realisiert werden. Ausserdem erweiterte der Kanton den Sanierungsumfang der Kantonsstrasse um den zwischen den beiden Knoten liegenden Teilbereich der Landstrasse. Die Arbeiten an der Kantonsstrasse wurden gemäss Kostenteiler des Kantonsstrassendekrets mit einem Kostenanteil von 60 % an die Gemeinde weiterverrechnet. Die Mehrkosten aus der unerwarteten Projekterweiterung wurden dem Gesamtprojekt belastet und der Kreditantragsposition "Unvorhergesehenes" zugewiesen.

Die Arbeiten am Knoten "Obere Geisswies" und der Landstrasse konnten am 12. Mai 2001 mit dem Einbau der Deckbeläge angeschlossen werden.

Die Erstellung der Kreditabrechnung ist nicht innert nützlicher Frist erfolgt. Dies lag einerseits am Umstand, dass infolge Personalwechsel auf der Bau- und Planungsabteilung die Akten nicht ordentlich übergeben wurden sowie der Arbeitsüberlastung und der damit gesetzten Priorisierung auf laufende Geschäfte.

III. Baukosten

Die Bauabrechnung weist einen Gesamtbetrag von Fr. 1'145'582.60 (exkl. MwSt.) bzw. Fr. 1'227'921.30 (inkl. MwSt.) aus. Damit ergibt sich eine Überschreitung des Gesamtkredits um Fr. 80'921.30, bzw. 7.1 %.

Davon entfallen Fr. 1'070'861.60 (exkl. MwSt.) bzw. Fr. 1'149'133.15 (inkl. MwSt.) auf die Erstellung des Erschliessungsknotens "Obere Geisswies" inklusive der Bushaltestellen und Beleuchtungsanlagen.

Zusätzlich hat der Kanton der Gemeinde Fr. 74'721.00 (exkl. MwSt.) bzw. Fr. 78'788.15 (inkl. MwSt.) an gebundenen Ausgaben für die Sanierungsarbeiten an der Landstrasse weiterverrechnet, welche durch die Erstellung des Knotens "Kreuzkapelle" ausgelöst wurden.

In nachfolgender Tabelle sind die Kosten in Bezug zum Kreditantrag zusammengefasst:

| | Kreditantrag | Abrechnung | Abweichung | |
|--|---------------------|--------------------------|------------------|--------------|
| Bauarbeiten (inkl. Bushaltestellen) | 791'799.50 | 829'884.70 | 38'085.20 | 4.9 % |
| Markierungen, Signale, Verkehrsdienst, Zaunarbeiten, Bepflanzungen | 40'000.00 | 28'845.45 | - 11'154.55 | - 27.9 % |
| Ingenieurleistungen | 153'000.00 | 186'107.45 | 33'107.45 | 21.6 % |
| Diverses | 92'200.50 | 26'024.00 | 8'544.50 | 9.3 % |
| Unvorhergesehenes ⁽¹⁾ | | ⁽¹⁾ 74'721.00 | | |
| Summe (exkl. MwSt.) | 1'077'000.00 | 1'145'582.60 | | |
| Mehrwertsteuer | 70'000.00 | 82'338.70 | | |
| Summe (inkl. MwSt.) | 1'147'000.00 | 1'227'921.30 | 80'921.30 | 7.1 % |

(1) Projekterweiterungen des Kantons im Bereich der Landstrasse aus Knotenneubau "Kreuzkapelle"

Begründung der Kostenabweichungen

a) Mehrkosten aus Projekterweiterung "Knotenausbau Kreuzkapelle"

Aufgrund privater Bedürfnisse wurde der westlich gelegene bestehende Verursacherknoten "Kreuzkapelle" auf Kosten der privaten Verursacher verbreitert und von diesen vollumfänglich bezahlt.

Die Koordination und Oberbauleitung lag für diesen Abschnitt beim Kanton. Dieser hat die sich daraus ergebenden Synergien genutzt um den bestehenden Deckbelag der südlich gelegenen Kantonsstrasse in diesem Abschnitt zu sanieren.

Die Kosten aus der unerwarteten Projekterweiterung wurden gemäss Kantonsstrassendekret mit dem Kostenteiler 60 : 40 zwischen Gemeinde und Kanton verrechnet.

Der Gemeindeanteil wurde der Position "Unvorhergesehenes" belastet.

b) Kostenteiler Erschliessung - Gemeinde / Private

Einen massgeblichen Anteil der Gesamtkosten an der Erschliessung müssen die anstossenden privaten Grundeigentümer bezahlen. Im Kreditantrag wurde angenommen, dass rund Fr. 663'000.00 (57.8 %) der Gesamtsumme von Fr. 1'147'000.00 durch die Gemeinde zu finanzieren und der Restbetrag von Fr. 484'000.00 als Erschliessungskosten durch die privaten Grundeigentümer zu tragen sind.

Gemäss Bauabrechnung ergibt sich eine Kostenteilerbasis für den Erschliessungsknoten "Obere Geisswies" von insgesamt Fr. 1'049'133.25 (inkl. MwSt.). Diese ergibt sich aus den Gesamtkosten abzüglich einer Baukostenpauschale für die Bushaltestellen inklusive Busbuchten und öffentlicher Beleuchtung, welche in Höhe von Fr. 100'000.00 vollumfänglich zu Lasten der Gemeinde geht, sowie die gebundenen Kosten in Höhe von Fr. 78'788.15, welche der Kanton der Gemeinde aus der Sanierung der Landstrasse auf Höhe des Knotens Kreuzkapelle weiterverrechnet hat.

Nach dem Kostenschlüssel des Kreditantrags ergibt sich der effektive Kostenteiler für den Verursacherknoten "Obere Geisswies" über die Landflächen der Privateigentümer und der Einwohnergemeinde somit wie folgt:

| | | | | |
|--|----------|----------------------|------------------|---------------------|
| Gesamtkosten gemäss Bauabrechnung (inkl. MwSt.) | | | | 1'227'921.30 |
| Kosten für Bushaltestellen, Busbuchten und öffentliche Beleuchtung | | | | -100'000.00 |
| Kosten aus Sanierung des Kantons im Abschnitt "Kreuzkapelle" | | | | - 78'788.15 |
| Massgebende Summe für Kostenteiler (inkl. MwSt.) | | | | 1'049'133.15 |
| Eigentümer | Parzelle | Beitragsfläche | Parzellenbeitrag | Kostenteiler |
| Einwohnergemeinde | Nr. 892 | 3'232 m ² | 254'049.47 | 607'140.51 |
| | Nr. 886 | 3'642 m ² | 286'277.29 | |
| | Nr. 888 | 850 m ² | 66'813.75 | |
| L+M Wettingen | Nr. 887 | 4'743 m ² | 372'820.75 | 441'992.64 |
| Hans Meier | Nr. 893 | 880 m ² | 69'171.89 | |

Die privaten Grundeigentümer müssen demzufolge Fr. 441'992.64 (inkl. MwSt.) an die Erschliessung zahlen.

Für die Einwohnergemeinde verbleibt ein Restbetrag (Perimeteranteil + Bushaltestelle + Signal Kreuzkapelle) von Fr. 785'928.66 (inkl. MwSt.).

IV. Schlussbemerkungen

Mit dem Bauprojekt wurde die Erschliessung der bislang unerschlossenen Parzellen umgesetzt und die Otelfingerstrasse direkt an die Landstrasse angeschlossen.

Die Erschliessungsqualität des öffentlichen Nahverkehrs wurde mit dem Bau von zwei Bushaltestellen auf der Landstrasse verbessert und die Fussgängersicherheit mit Schutzinseln erhöht.



SG: 9 Knoten "Obere Geisswies": Einmündung Otelfingerstrasse mit Fussgängerschutzinsel



SG: 9 Projekterweiterung "Kreuzkapelle": Belagsanierung, Fussgängerschutzinsel und Bushaltestelle



SG: 9 Landstrasse, Knoten "Obere Geisswies": Bushaltestelle mit Bushäuschen

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Die Kreditabrechnung in Höhe von Fr. 1'227'921.30 (inkl. MwSt.) für die Erstellung des Knotens "Obere Geisswies" und Sanierungsmassnahmen im Bereich der Landstrasse wird genehmigt.

Wettingen, 25. Juni 2015

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Barbara Wiedmer
Gemeindeschreiberin