

Der Stadtrat von Lenzburg an den Einwohnerrat

Mehrzweckhalle, Sanierung Flachdach 2. Etappe, inkl. Dachbegrünung; Kreditabrechnung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

1. Der Stadtrat unterbreitete dem Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 23. Juni 2022 die Kreditvorlage 22/17 «Mehrzweckhalle, Sanierung Flachdach 2. Etappe» und beantragte einen Verpflichtungskredit über CHF 170'000 (Kostenstand April 2022), zuzüglich teuerungsbedingten Mehrkosten.
2. Die GPFK stellte einen Änderungsantrag für die Sanierung Flachdach Mehrzweckhalle 2. Etappe, «inklusive Begrünung der maximalen, optimal begrünbaren Dachflächen». Diesem Änderungsantrag wurde zugestimmt und damit einem Verpflichtungskredit in der Höhe von CHF 199'000, zuzüglich teuerungsbedingten Mehrkosten.
3. Im Rahmen der Vorlage wurden Förderungsgelder in der Höhe von CHF 19'000 in Aussicht gestellt. Diese CHF 19'000 wurden in der Kostenzusammenstellung nicht ausgewiesen und hatten keinen Einfluss auf die Höhe des Verpflichtungskredits.
4. Die Bauarbeiten haben im August 2022 gestartet und wurden Mitte Oktober 2022 abgeschlossen. Am 6. September 2022 ist während den Bauarbeiten ein Wasserschaden entstanden. Aufgrund der daraus resultierenden versicherungstechnischen Abklärungen konnte das Projekt erst Mitte 2024 abgeschlossen werden. Die Ursache für diesen Wasserschaden war ein starkes Gewitter, welches aufgetreten ist, während das Dach wegen den Arbeiten offen und nicht geschützt war. Starke Regenfälle führen jeweils dazu, dass über das abgerundete Tonnendach innert kurzer Zeit grosse Wassermengen fließen und so die eintretende Wassermenge über das Flachdach noch erheblich höher war.

II. Abrechnung

- Die Beträge der Sanierungskosten werden in Relation zu den einzelnen Positionen gemäss Kostenvoranschlag dargestellt. Es werden folgende Zahlen ausgewiesen:

Arbeitsgattung	Kredit vom 23.6.2022		Abrechnung		Differenz zum Kredit		in %
Flachdacharbeiten	CHF	122'000.00	CHF	134'953.10	CHF	12'953.10	10.62%
Dachbegrünung (Änderungsantrag)	CHF	29'000.00	CHF	35'319.45	CHF	6'319.45	21.79%
Lüftungsarbeiten	CHF	48'000.00	CHF	38'904.80	CHF	-9'095.20	-18.95%
Total Baukosten brutto	CHF	199'000.00	CHF	209'177.35	CHF	10'177.35	5.11%
Kosten Wasserschaden	CHF	0.00	CHF	29'805.25	CHF	29'805.25	
Versicherungsleistung	CHF	0.00	CHF	-22'848.20	CHF	-22'848.20	
Total Baukosten brutto (inkl. Wasserschaden)	CHF	199'000.00	CHF	216'134.40	CHF	17'134.40	8.61%

Honorare und Nebenkosten

Finanzierungskosten (Zins)	CHF	0.00	CHF	887.70	CHF	887.70	
Personelle Ressourcen Abteilung Immobilien	CHF	0.00	CHF	1'000.00	CHF	1'000.00	
Nebenkosten, Gebühren, Bewilligungen	CHF	0.00	CHF	500.00	CHF	500.00	
Total Honorare und Nebenkosten	CHF	0.00	CHF	2'387.70	CHF	2'387.70	

Gesamtkosten brutto (Verpflichtungskredit)	CHF	199'000.00	CHF	218'522.10	CHF	19'522.10	9.81%
---	------------	-------------------	------------	-------------------	------------	------------------	--------------

Beiträge von Dritten

Fördergelder Effienergie AG	CHF	-19'000.00	CHF	-16'920.00	CHF	2'080.00	
Vorsteuer	CHF	0.00	CHF	-15'865.90	CHF	-15'865.90	
Total Beiträge von Dritten	CHF	-19'000.00	CHF	-32'785.90	CHF	-13'785.90	

Gesamtkosten netto	CHF	180'000.00	CHF	185'736.20	CHF	5'736.20	3.19%
---------------------------	------------	-------------------	------------	-------------------	------------	-----------------	--------------

- Die von der Abteilung Immobilien vorgelegte Abrechnung für den Verpflichtungskredit «Mehrzweckhalle, Sanierung Flachdach 2. Etappe, inkl. Dachbegrünung» schliesst mit Gesamtkosten von brutto CHF 218'522'10 und wird damit um CHF 19'522.10 oder mit 9.81 % überschritten.
- Nach Berücksichtigung der Beiträge von Dritten in der Höhe von CHF 32'785.90 (Fördergelder und Rückerstattung Vorsteuer) schliesst die Abrechnung netto mit CHF 185'736.20.

III. Anmerkungen zur Abrechnung

- Zusammenfassend können nachfolgende Hauptgründe für die Abweichungen in der Kreditabrechnung zu den Gesamtkosten brutto (Verpflichtungskredit) genannt werden:
 - Mehrkosten bei den Flachdacharbeiten von rund CHF 10'000 aufgrund dessen, dass eine ungedämmte Fläche von rund 100m² über den Lagerplätzen zusätzlich abgedichtet wurde. Im Rahmen des Verpflichtungskredits war nicht vorgesehen, diese Fläche abzudichten, was sich aber im Projektverlauf aufgrund des schlechten Zustands aufdrängte.

- Die Fläche der Dachbegrünung vergrösserte sich dadurch ebenfalls um rund 100m² gegenüber der Einwohnerratsvorlage. Dies führte zu Mehrkosten bei der Dachbegrünung von rund CHF 6'000.
- Finanzierungskosten, personelle Ressourcen der Abteilung Immobilien sowie die Kosten für die Erstellung des Gesuchs für die Fördergelder wurden im Verpflichtungskredit nicht berücksichtigt.

2. Folgende weitere Gründe können zu den Gesamtkosten netto genannt werden:

- Die erhaltenen Fördergelder sind mit CHF 16'920 tiefer ausgefallen als erwartet.
- Aufgrund eines Bundesgerichtsentscheids im Bereich Mehrwertsteuer dürfen neu die Vorsteuern auch auf Investitionskrediten geltend gemacht werden. Dies führte zu Rückerstattungen von CHF 15'865.90.

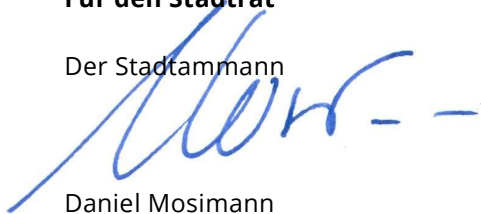
Antrag:

Der Einwohnerrat möge die Abrechnung über den Verpflichtungskredit «Mehrweckhalle, Sanierung Flachdach 2. Etappe, inkl. Dachbegrünung», schliessend mit Aufwendungen in der Höhe von brutto CHF 218'522.10, genehmigen.

Lenzburg, 22. Januar 2025

**Stadt Lenzburg
Für den Stadtrat**

Der Stadtammann



Daniel Mosimann

Die Vizestadtschreiberin



Beatrice Räber

Versanddatum

7. Februar 2025