

Vorlage Stadtparlament

Datum 15. Dezember 2020
Beschluss Nr. 4967
Aktenplan 211.35 Familienergänzende Betreuung

Einzugsgebiet Rotmonten-Gerhalde, Umnutzung Kirchlistrasse 2 für die Betreuung; Zusatzkredit

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Zur Deckung der ausführungsbedingten Mehrkosten für die Umnutzung der Liegenschaft Kirchlistrasse 2 für die Betreuung wird zu dem vom Stadtparlament erteilten Verpflichtungskredit von CHF 3'080'000 ein Zusatzkredit von CHF 347'451.25 erteilt.

1 Ausgangslage

Am 26. September 2017 hat das Stadtparlament der Umnutzung der Liegenschaft Kirchlistrasse 2 für die Betreuung zugestimmt und dafür einen Verpflichtungskredit über CHF 3'080'000 erteilt (Vorlage des Stadtrats Nr. 639). Im Verlauf der Ausführung der geplanten Umbauten zeigte sich, dass zur Erhaltung der Gebäudesubstanz zusätzliche Arbeiten notwendig wurden. Der Stadtrat genehmigte dafür am 18. Dezember 2018 einen Zusatzkredit von CHF 144'000. Die Abrechnung weist nun eine Kostenüberschreitung von weiteren CHF 203'451.25 aus. Die Erteilung des gesamten Zusatzkredits im Umfang von CHF 347'451.25 fällt in die Kompetenz des Stadtparlaments.

2 Kosten

Die Abrechnung des Projektes zur Umnutzung der Liegenschaft Kirchlistrasse 2 für die Betreuung präsentiert sich wie folgt:

	Kredit	Abrechnung	Abweichung
Verpflichtungskredit vom 26.09.2017 (Parlament)	3'080'000.00		
Zusatzkredit vom 18.12.2018 (Stadtrat)	144'000.00		
Gesamtkosten brutto	3'224'000.00	3'451'773.15	227'773.15
./.. Förderbeitrag Kanton Wärmedämmung Dach	-0.00	- 9'280.00	- 9'280.00
./.. Förderbeitrag Stadt Fensterersatz	-0.00	- 8'292.00	- 8'292.00
./.. Beitrag GVA Blitzschutz	-0.00	- 907.90	- 907.90
./.. Beitrag aus Energiefonds	-0.00	- 5'842.00	- 5'842.00

Gesamtkosten netto

3'224'000.00

3'427'451.25

203'451.25

Die Finanzkontrolle prüfte die Abrechnung und bestätigt deren Richtigkeit (Prüfbericht Nr. 275 vom 18. September 2020).

Die Abrechnung weist eine Kostenüberschreitung von CHF 347'451.25 gegenüber dem vom Stadtparlament genehmigten Verpflichtungskredit aus. Für die Kreditüberschreitung von Bedeutung sind im Wesentlichen folgende Aufwendungen:

2.1 Zusatzkredit für Ersatz Holzschwellen und Metallträger

Im Zuge der Ausführung der Arbeiten hat sich gezeigt, dass die Holzschwellen (Übergang zwischen gemauertem Kellergeschoss und Holzbau) durchnässt und morsch geworden und die Metallträger korrodiert und kaum mehr tragfähig waren. Dieses Holzwerk war im Keller hinter den vorgemauerten Steinen nicht sichtbar. Von aussen war der kritische Bereich hinter einer Blechabdeckung verborgen. So blieb der über die Jahre zunehmende Schaden unentdeckt. Sondierungen zeigten, dass das Problem auf drei Seiten des Hauses besteht. Am 18. Dezember 2018 genehmigte der Stadtrat für Massnahmen zur Behebung des Mangels einen Zusatzkredit von CHF 144'000. Die LBK wurde anlässlich ihrer Sitzung vom 7. Januar 2019 darüber informiert.

Die Holzschwellen mussten etappenweise entfernt und in 1.5 m - Stücken neu untermauert werden. Zwischen der neuen Untermauerung und der bestehenden Holzriegelkonstruktion wurde zudem eine Feuchtigkeitsabdichtung eingebracht, sodass das Holzwerk der Obergeschosse in Zukunft vor aufsteigender Feuchtigkeit geschützt ist und wieder über Jahrzehnte standhält.

Diese Massnahmen wurde hinsichtlich ihrer Kostenfolge um CHF 29'000 unterschätzt. Die Zugänglichkeit war schlechter und der bauliche Aufwand grösser als angenommen.

2.2 Absenkung UG

In der Kostenschätzung des Projekts war nicht eingerechnet, das gesamte Untergeschoss auf ein einheitliches Niveau abzusenken. In der Weiterbearbeitung des Projekts wurde nicht zuletzt vor dem Hintergrund der systematischen Grundbausanierung (s. Ziff. 2.1) beschlossen, die Absenkung zu realisieren. Für den Betrieb und die zukünftige Nutzung des Hauses bedeutet die Hindernisfreiheit aller Räume einen grossen Mehrwert. Die Mehraufwendungen beliefen sich auf CHF 143'000.

2.3 Zusätzlicher Auftrag Photovoltaikanlage

Im ursprünglichen Projekt war keine Photovoltaikanlage vorgesehen. Vorbereitende Abklärungen durch die sgsw zeigten, dass die Wirtschaftlichkeit einer Anlage nicht gewährleistet sein würde. In der parlamentarischen Vorberatung wurde der Wunsch geäussert, dennoch eine Anlage zu erstellen. Die Liegenschaften- und Baukommission beantragte, die Aufwendungen aus den eingestellten Reserven von CHF 145'000 zu bestreiten; das Parlamentsplenum stimmte diesem Vorgehen zu. Für den Bau einer Photovoltaikanlage wurde keine Krediterhöhung beantragt.

Die nun erstellte Photovoltaikanlage umfasst eine Fläche von 69 m², was einer Leistung von 10.9 kWh/kWp entspricht. Pro Jahr wird mit einem mittleren Energieertrag von rund 8'823 kWh gerechnet, welcher den mittleren Jahresenergieverbrauch von zwei Haushalten deckt.

Die Gesamtkosten der Photovoltaikanlage beliefen sich auf insgesamt CHF 105'000. Die eigentlichen technischen Elemente der Anlagen schlugen mit CHF 45'000 zu Buche. Aufgrund der Vorabklärungen der sgsw waren diese auf CHF 35'000 geschätzt worden und damit bei der parlamentarischen Vorberatung als Kostengrössenordnung bekannt. In der Planung zeigte sich, dass mit einer klugen Anordnung eine grössere Anlage realisiert werden konnte, was aber auch CHF 10'000 Mehrbelastung für die Reserven bedeutete. Der fachgerechte Einbau erforderte im Dachgeschoss statische Verstärkungen und bauliche Anpassungen mit erheblichen Kostenfolgen von CHF 60'000. Die Vorbereitungsarbeiten an Dachstuhl, Unterkonstruktion, Eindeckung und Anschlüssen konnten bei der Beratung nicht antizipiert werden.

2.4 Reservebewirtschaftung

Aus den eingestellten Reserven von CHF 145'000 mussten über die oben geschilderten, kostenintensiven Massnahmen weitere Unvorhersehbarkeiten in der Höhe von CHF 71'451 bestritten werden. Die aufwändigsten waren der Komplettersatz der Holztreppe, ein neuer Trockenunterlagsboden im 1. OG und zusätzliche Malerarbeiten der bestehenden Möbel, welche wieder eingebaut wurden. Der verbleibende Betrag von CHF 73'549 der Reserven wurde in einzelnen BKP-Positionen im Rahmen von Mehraufwendungen aufgebraucht.

Der Stadtpräsident:
Thomas Scheitlin

Der Stadtschreiber:
Manfred Linke

Konto: 62.5040.378