

Vorlage Stadtparlament

Datum 19. Dezember 2017
Beschluss Nr. 1221
Aktenplan 211.16 Primarschulen

Erweiterung der Primarschule Schönenwegen; Zusatzkredit

Antrag

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Für die Erweiterung der Primarschule Schönenwegen wird zu dem vom Stadtparlament erteilten Verpflichtungskredit von CHF 19'903'409 ein abschliessender Zusatzkredit von CHF 1'056'196.70 erteilt.

1 Erteilter Kredit und Abrechnung

In der Vorlage an das Stadtparlament vom 24. Januar 2006 beantragte der Stadtrat für die Erweiterung der Primarschule Schönenwegen einen Verpflichtungskredit über CHF 23'504'409. Im Projekt war auch der Neubau eines „Turms“ vorgesehen. Die Baukommission empfahl jedoch, darauf zu verzichten. Das Stadtparlament folgte der Empfehlung und stimmte am 2. Mai 2006 einem Verpflichtungskredit über CHF 19'903'409 zu. Der Beschluss unterlag dem obligatorischen Referendum. Die Bürgerschaft der Stadt St.Gallen stimmte dem Vorhaben in der Volksabstimmung vom 24. September 2006 zu.

Die Abrechnung präsentiert sich wie folgt:

	<u>Kredit</u>	<u>Abrechnung</u>	<u>Abweichung</u>
Gesamtkosten brutto	19'903'409.00	20'976'705.70	1'073'296.70
./.. Versicherungsleistung GVA	0.00	-17'100.00	-17'100.00
Gesamtkosten netto	<u>19'903'409.00</u>	<u>20'959'605.70</u>	<u>1'056'196.70</u>

Die Finanzkontrolle prüfte die Abrechnung und bestätigte deren Richtigkeit (Prüfungsbericht Nr. 222 vom 26. Oktober 2017).

2 Kostenüberschreitung

Die Abrechnung zeigt, dass verschiedene Positionen gegenüber dem Kostenvoranschlag höher, andere tiefer ausfielen. Mehrausgaben konnten mit Einsparungen aufgefangen werden. Verschiedene unvorhergesehene Bauarbeiten wurden ausgeführt, konnten jedoch im Rahmen der üblichen Reserve für Neubauten und Sanierungen aufgefangen werden. Der Neubau wurde grossmehrheitlich so ausgeführt wie in der Bauvorlage dargelegt. Mit anderen Worten kam es nur zu geringen resp. teuerungs-

bedingten Abweichungen. Allerdings kam es bei den beiden Umbauten, der Umnutzung der Turnhalle inkl. Garderobentrakt in einen Mehrzweckraum sowie der Umnutzung des alten Schulhauses in einen Hort zu einigen kostenrelevanten Änderungen in der Höhe von rund CHF 450'000. Der bestehende Garderobentrakt der Turnhalle (künftig Mehrzweckraum) sollte in den Bereichen des Eingangs, der Garderoben, der Toiletten und der Küche erneuert werden. Aufgrund vertiefter Zustandsanalysen, die erst in der Ausführungsplanung durchgeführt wurden, war klar, dass der Garderobentrakt vollständig ersetzt werden musste. Der Umbau des alten Schulhauses in einen Hort hatte auf erhöhte Betriebsansprüche zu reagieren. Diese waren im Vorprojekt, auf welchem der Verpflichtungskredit eingeholt wurde, noch unberücksichtigt.

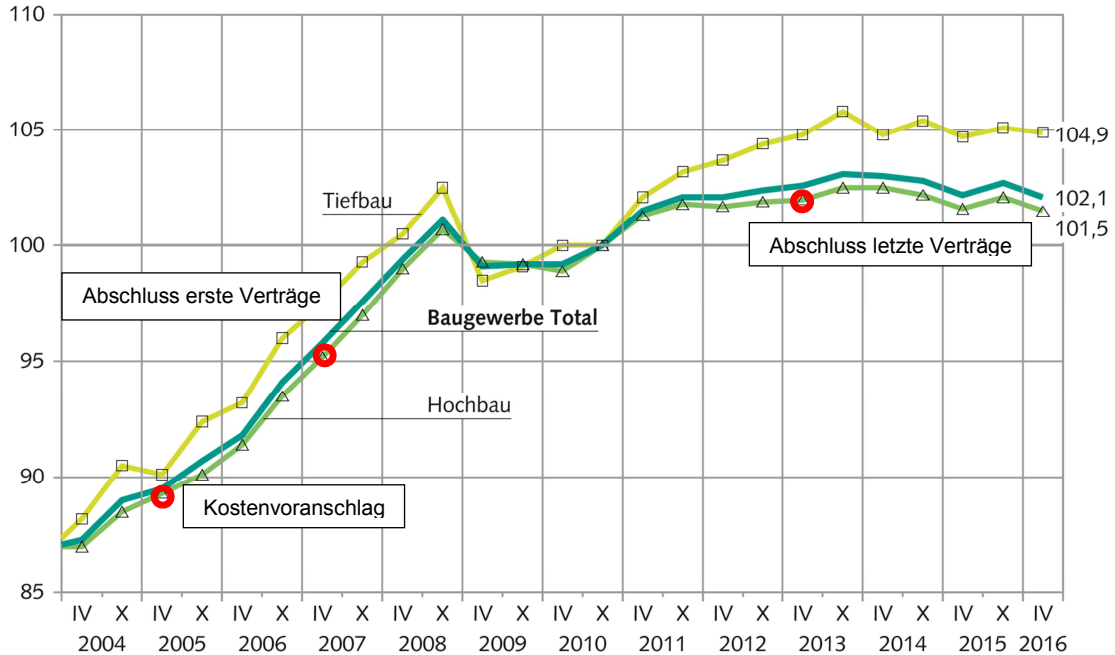
3 Entwicklung der Baukosten

Das Hochbauamt berechnet die teuerungsbedingten Mehrkosten gemäss der SIA-Vertragsnorm 122:2012 (Verfahren mit der Gleitpreisformel). Dabei werden die teuerungsbedingten Mehrkosten für jeden Vertrag gemäss dem jeweiligen Indexstand zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses einzeln berechnet.

Gemäss des Schweizerischen Baupreisindex für die Region Ostschweiz betrug die Teuerung zwischen April 2005 (Zeitpunkt des Kostenvoranschlags) und April 2007 (Zeitpunkt des Abschlusses der ersten und kostenmässig grössten Verträge) bereits ca. 7 %. Bis zum Abschluss der letzten Verträge im Jahr 2013 betrug die Teuerung rund 13 %. Der markante Anstieg der Kurve des Baupreisindex (Hochbau) in den Jahren 2004 bis 2008 war tatsächlich aussergewöhnlich. Er wurde für dieses Bauprojekt massgeblich relevant, da der Kostenvoranschlag vor dem Anstieg und die Verträge nach dem Anstieg abgeschlossen wurden und die Vorvertragsteuerung damit genau in die Jahre mit dem stärksten Anstieg fiel. Die entstandenen Mehrkosten sind daher in der ausserordentlich schnellen Teuerungsentwicklung begründet.

Entwicklung des Baupreisindex

Index Oktober 2010 = 100



Quelle: BFS – Schweizerische Baupreisstatistik

© BFS, Neuchâtel 2016

Die effektiven Mehrkosten gegenüber dem Gesamtkredit betragen CHF 1'056'196.70. Die teuerungsbedingten Mehrkosten sind mit insgesamt rund CHF 1'674'900 nachgewiesen. Allerdings wurde die Teuerung in der Kostenkontrolle leider nicht konsequent mitgeführt.

4 Abrechnungswesen

Zurzeit bezieht sich die Bauabrechnung auf den beantragten Baukredit und dessen Kostenstruktur. Künftig wird sie sich auf den revidierten Kostenvoranschlag beziehen. In der Phase zwischen Kreditbeschluss und revidiertem Kostenvoranschlag wird das Projekt für die Ausführung vorbereitet. Darin sind Optimierungen eingeflossen, die Submissionsstruktur festgelegt, 60 Prozent des Kredites mit Angeboten hinterlegt und die Teuerung nachgeführt. Da die Gesamtkosten in der Investitionsplanung jährlich nachgeführt werden, sollen künftig die beantragten und gesprochenen Kredite den revidierten Kostenvoranschlägen korrespondieren. Sollte die revidierten Kostenvoranschläge die Kredite aufgrund absehbarer Projektänderungen oder Fehleinschätzungen überschreiten, muss zunächst und vor Realisierung ein Nachtragskredit beim Stadtrat oder Stadtparlament eingeholt werden. Erst nachdem die Kredite zur Verfügung stehen, werden Bau und ggf. Projektänderung durch den Stadtbaumeister freigegeben.

Da sich die Abrechnungen jeweils auf den revidierten Kostenvoranschlag beziehen, ist die Abrechnungsstruktur mit der gefestigten Submissionsstruktur weitgehend kongruent. Verschiebungen und Mutationen werden die Ausnahme, Lesbarkeit und Verständlichkeit dadurch wesentlich erhöht.

Der Stadtpräsident:
Scheitlin

Die Stadtschreiber-Stellvertreterin:
Abderhalden

Konto: 62.5040.307