

GEMEINDERAT



Geschäft Nr. 3766B

**Abrechnung über den Verpflichtungskredit in
der Höhe von CHF 2'960'000.00 inkl. MWST für
die Erstellung eines Feuerwehrmagazins am
Baselmattweg (Parzelle A 368)**

Bericht an den Einwohnerrat
vom 3. Juli 2013



Inhalt	Seite
1. Ausgangslage	2
2. Bauausführung	2
3. Kreditabrechnung	5
4. Antrag	6

Beilage/n

Keine

Allgemeiner Hinweis

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht.

1. Ausgangslage

An der Sitzung vom 21. Mai 2008 hat der Einwohnerrat einen Kredit in Höhe von CHF 2'960'000.00 zuzüglich einer allfälligen Bauteuerung und einem Kostengenauigkeitsgrad von +/- 5% für den Bau eines Feuerwehrmagazins in Stahlkonstruktion am Baselmattweg gutgeheissen. Gegen diesen Einwohnerratsbeschluss wurde kein Referendum ergriffen.

2. Bauausführung

Von der Gemeinde wurde die Hauptabteilung Hochbau-Raumplanung mit der Projektleitung und mit der Bauherrenvertretung beauftragt. Zur Unterstützung und als fachtechnische Begleitung während der Ausführungsphase wurde das Büro Glaser Saxer Keller AG, Bottmingen, zugezogen.

Am 22. Oktober 2008 wurde eine begleitende Baukommission "Neubau Feuerwehrmagazin" mit folgenden Mitgliedern konstituiert:

Vertreter der Einwohnerrats-Fraktionen

- CVP: Dejan Despotovic
- FDP/Grünliberale: Hanspeter Frey
- SP/EVP: Charles Kroepfli
- SVP: Florian Spiegel

Vertreter der Feuerwehrkommission

- Heinz Vögelin, Vizepräsident Feuerwehrkommission
- Guido Salvi, Mitglied Feuerwehrkommission

Vertreter der Feuerwehr

- Roland Michel, Leutnant
- Patrick Meury, Feuerwehrmitglied

Vertreter des Gemeinderates

- Christoph Morat, Departement Hochbau-Raumplanung, Vorsitz
- Thomas Pfaff, Departement Einwohnerdienste-Sicherheit

Vertreter der Verwaltung

- Heinz Schäfer, HAL Einwohnerdienste-Sicherheit
- Walter Stammbach, HAL Hochbau-Raumplanung, Projektleiter
- Andreas Meyer, Sicherheitsbeauftragter
- Claude Hartmann, Gerätewart Feuerwehr/Zivilschutz
- Walter Rechsteiner, SB Hochbau-Raumplanung, Protokollführung

Die Fraktion Grüne hat auf eine Nomination verzichtet.

Die begleitende Baukommission hat in elf Sitzungen vom 24. November 2008 bis zum 12. August 2013 über alle relevanten Baufragen beraten: Raumprogramm, Haustechnik, Materialisierung, Termine und Kosten. Die Kommission war ein beratendes Organ des Gemeinderates und hatte in diesem Sinne keine Entscheidungskompetenzen. Sie stellte jedoch über alle baurelevanten Massnahmen Anträge an den Gemeinderat. Die Arbeitsvergaben¹ erfolgten in jedem Fall durch den Gemeinderat nach den Kriterien des Beschaffungsgesetzes des Kantons Basel-Landschaft vom 1. Februar 2000.

Am 6. August 2008 hat der Gemeinderat beschlossen, den Bau des Feuerwehrmagazins an eine Totalunternehmung zu vergeben. Im Rahmen des Submissionsverfahrens wurde gegen die Auftragsvergabe des Gemeinderates Einsprache erhoben. Nach einem Rechtsstreit hat sich das Kantonsgericht Basel-Landschaft mit 3:2 Stimmen gegen den Beschluss des Gemeinderates entschieden. Das Gericht setzte die Beauftragung der Firma ERNE AG, Laufenburg, durch.

Nach intensiven Vertragsverhandlungen begann die Totalunternehmerin am 26. April 2011 mit der Realisierung des Feuerwehrmagazins. Beim Aushub wurde kontaminiertes Material festgestellt, was sich wiederum zeitlich wie auch finanziell auf das Bauvorhaben auswirkte. Bis am 23. Mai 2011 waren die Baumeisterarbeiten jedoch soweit abgeschlossen, dass die Firma Rytz AG aus Zunzgen als Unterakkordantin mit dem Stahlbau anfangen konnte.

Zu Beginn der Bauphase im Juli 2011 wurde das Energiegesetz verschärft, was mit einer Erhöhung der Investitionskosten verbunden war.

Die wichtigsten Änderungen der neuen Gesetzgebung waren:

- Dickere Fassadenelemente
- Erhöhte Wärmedämmung unter der Betonplatte
- Änderungen bei Fenster/Türen/Elektroanlagen/Heizung/Lüftung/Sanitärbereich
- Verbesserte Dachisolation
- Aussenliegende Sonnenstoren

Die dafür von der Totalunternehmerin berechneten Mehraufwendungen ergaben Kosten von rund CHF 110'000.00. Nach erneut intensiven Verhandlungen mit ihr konnte der Mehrpreis für die Ausführung der zusätzlichen Elemente aufgrund der neuen Energievorschriften auf rund CHF 54'000.00 reduziert werden.

¹ Im Totalunternehmervertrag nicht enthalten

Während der Ausführungsarbeiten beantragte die Polizei des Kantons Basel-Landschaft eine zusätzliche Autoboxe erstellen zu lassen. Diese Autoboxe hat der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 12. Dezember 2011 als Investition im Rahmen des Budgets 2012 genehmigt. Die Kosten werden über einen zusätzlichen Mietzins der Polizei bzw. dem Hochbauamt des Kantons Basel-Landschaft verrechnet.

Am 31. August 2011 hat der Gemeinderat beschlossen, der Firma Tritec AG die Dachfläche des neuen Feuerwehrmagazins zum Betreiben einer Photovoltaikanlage zu vermieten. Die Erstellungs- und Betriebskosten für die Anlage gingen bzw. gehen zu Lasten der Mieterin.

Die Entwicklung der Baukosten hat die Hauptabteilung Hochbau-Raumplanung kontinuierlich überprüft. Ausserdem wurden der Gemeinderat und die begleitende Baukommission während der Bauphase laufend über den aktuellen Baukostenstand informiert.

Weitere Meilensteine in diesem Projekt:

<u>Einwohnerratsbeschluss</u>	<u>21. Mai 2008</u>
<u>1. Baukommissionssitzung</u>	<u>24. November 2008</u>
<u>Submissionsbeginn</u>	<u>Januar 2009</u>
<u>Entscheid des Kantonsgerichtes BL bezüglich Auftragserteilung</u>	<u>16. Dezember 2009</u>
<u>Einreichung des Baugesuches</u>	<u>17. Januar 2011</u>
<u>Erteilung der Baubewilligung</u>	<u>20. April 2011</u>
<u>Spatenstich</u>	<u>26. April 2011</u>
<u>Werk-Abnahme</u>	<u>30. November 2011</u>
<u>Übergabe des Gebäudes an die Benutzerschaft</u>	<u>22. Dezember 2011</u>
<u>Offizielle Eröffnungsfeier</u>	<u>12. Mai 2012</u>
<u>Definitive Bauabrechnung</u>	<u>3. Juli 2013</u>
<u>11. Baukommissionssitzung</u>	<u>12. August 2013</u>

Obwohl die Voraussetzungen wie Rechtsstreit und damit zeitliche Verzögerungen, Verschärfung des Energiegesetzes etc. nicht optimal waren, kann die Einwohnergemeinde mit dem Ergebnis zufrieden sein und der Feuerwehr Allschwil, nach vier Jahrzehnten in einem Provisorium, einen gelungenen und an die Bedürfnisse angepassten Arbeitsplatz zur Verfügung stellen.

3. Kreditabrechnung

Anträge Geschäft Nr. 3766 und 3766A

- 3.1 Für die Erstellung eines "Feuerwehrmagazins" am Baselmattweg (Parzelle A 368) wird ein Verpflichtungskredit in Höhe von CHF 2'960'000.00 inkl. Mehrwertsteuer bewilligt.
- 3.2 Eine allfällige Baukostenteuerung (Index April 2007 = 117.0 Punkte, Basis April 1998 = 100 Punkte) wird genehmigt.
- 3.3 Vom Kostengenauigkeitsgrad von +/- 5% wird Kenntnis genommen.
- 3.4 Der Gemeinderat wird beauftragt, für die Begleitung der Projektierungs- und Ausführungsarbeiten eine begleitende Baukommission zu wählen und einzusetzen.

Baukostenindexberechnung:

Bewilligter Verpflichtungskredit: April 2007 = 117.0 Punkte, CHF 2'960'000.00 inkl. MWST

Indexierter Verpflichtungskredit: April 2010 = 123.6 Punkte, CHF 3'126'974.35 inkl. MWST

Somit ergibt sich folgende Abrechnung für den Neubau des Feuerwehrmagazins am Baselmattweg nach Baukostenplan 1-stellig:

Baukostenplan	Bezeichnung	Kostenberechnung gemäss ER-Bericht	Kredit indexiert + 5%	Bauabrechnung per 03.07.2013
BKP 0	Sanierung Altlasten	CHF -	CHF -	CHF 187'280.20
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten / Abbrüche	CHF 132'000.00	CHF 146'418.46	CHF 109'983.45
BKP 2	Gebäude (inkl. Honorare)	CHF 2'320'000.00	CHF 2'573'415.38	CHF 2'472'734.80
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF 81'000.00	CHF 89'847.69	CHF 86'130.30
BKP 4	Umgebung	CHF 235'000.00	CHF 260'669.23	CHF 280'706.65
BKP 5	Baunebenkosten	CHF 136'000.00	CHF 150'855.38	CHF 57'186.60
BKP 9	Ausstattung / Möblierung	CHF 56'000.00	CHF 62'116.92	CHF 45'495.50
	Wertstoffsammelstelle (Konto 720-501.02)			CHF -23'401.45
	Garageboxe (Konto 020-503.03)			CHF -41'857.70
	Subventionsbeitrag der Basellandschaftlichen Gebäudeversicherung CHF 441'000.00 (in der Bauabrechnung nicht berücksichtigt)			
		CHF 2'960'000.00	CHF 3'283'323.08	CHF 3'174'258.35
	Bewilligter Verpflichtungskredit			CHF 2'960'000.00
	Indexierter Verpflichtungskredit			CHF 3'126'974.35
	Definitive Abrechnungssumme			CHF 3'174'258.35
	Kreditüberschreitung			CHF 47'284.00

Fazit: Im BKP 1 sind auch die Anwaltskosten und die Parteienschädigung des Vergabeverfahrens in Höhe von CHF 82'472.85 enthalten. Die Bauabrechnungssumme von CHF 3'174'258.35 überschreitet den indexierten Kredit in Höhe von CHF 3'126'974.35 um CHF 47'284.00 bzw. 1.5%. Sie liegt somit deutlich im Rahmen der zur Kenntnis genommenen +/- 5% Kostenungenauigkeit. Die Bauabrechnungssumme unterschreitet den indexierten Verpflichtungskredit und die Genauigkeitsunschärfe um CHF 109'064.73.

Erfreulicherweise hat die Basellandschaftliche Gebäudeversicherung bestätigt, dass sie nach Vorliegen der Bauabrechnung "Neubau Feuerwehrmagazin" einen Subventionsbeitrag in der Höhe von CHF 441'000.00 an die Einwohnergemeinde Allschwil leistet.

4. Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen beantragt Ihnen der Gemeinderat

zu beschliessen:

- 4.1 Die Bauabrechnung für das Erstellen des Feuerwehrmagazins am Baselmattweg in der Höhe von CHF 3'174'258.35 wird genehmigt.

GEMEINDERAT ALLSCHWIL

Vizepräsidentin: Verwalterin:

Nicole Nüssli-Kaiser Sandra Steiner