

Mehrzweckgebäude Derendingen Mitte; Genehmigung Schlussabrechnung

Sehr geehrte Mitbürgerinnen und Mitbürger

Ausgangslage

Die Gemeindeversammlung hat am 17. März 2015 mit grossem Mehr dem Investitionskredit für die Realisierung von Derendingen Mitte in der Höhe von CHF 36'500'000 (Kostenstand August 2014) zugestimmt.

Vom gesamten Kreditrahmen waren CHF 7'500'000 als Investitionen für Räumlichkeiten vorgesehen, welche vermietet werden können und somit einen Ertrag abwerfen. Für die Mieträumlichkeiten (ganzer Verwaltungstrakt sowie die strategische Schulraumreserve im OG 2 des Schultrakts) war lediglich ein Ausbau im sogenannten «Edelrohbau» vorgesehen, welche den Mietern den Innenausbau nach ihren eigenen Wünschen ermöglichte. Um die veranschlagten und bewilligten Gesamtkosten zu gewährleisten, wurde das Projekt nach dem Prinzip «design to cost» bearbeitet. So wurden zahlreiche Ausbauoptionen zurückgestellt, damit diese im Falle von Vergabeerfolgen realisiert werden konnten.

Im Verlaufe der Detailplanung und Realisierung wurden zahlreiche dieser zurückgestellten Optionen aufgenommen, weil es sich gezeigt hat, dass mit der Realisierung ein grosser Nutzen entsteht. Zahlreiche Zusatz-Optionen konnten über Vergabeerfolge finanziert werden, für andere wurde der angebehrte Zusatzkredit eingeholt.

Deshalb wurde an der Gemeindeversammlung vom 1. Dezember 2020 ein Nachtragskredit in der Höhe von CHF 2'200'000 angebehrt und auch bewilligt.

Der Zusatzkredit war auch notwendig, weil aus finanzrechtlicher Sicht sämtliche Ausgaben, welche für den Zentrumsbau Derendingen Mitte anfallen, durch die Gemeindeversammlung zu genehmigen sind, auch wenn sie durch Rückzahlungen und Subventionen gedeckt sind (Brutto-Prinzip).

Übersicht

Investitionskredite

Verpflichtungskredit 0292.5040.02 Derendingen Mitte

	Beschluss	Betrag in CHF
Genehmigung Investitionskredit	GV 17.3.2015	36'500'000.00
Genehmigung Zusatzkredit	GV 1.12.2020	2'200'000.00
Total Brutto Investitionskredit		38'700'000.00

Zusammenfassung Kosten (Bauabrechnung)

Bewilligter Brutto-Investitionskredit	38'700'000.00
Brutto-Investitionsausgaben	38'480'991.95
Abzüglich Rückvergütungen für Innenausbau von KaPo und EWD	- 320'076.00
Total Netto vor Beiträgen SGV und Sportfonds	38'160'915.95
Abzüglich Beiträge	
- Sportfonds an Sporthalle	- 485'135.00
- SGV für Brandmeldeanlage und Blitzschutzeinrichtungen	- 14'427.85
Total Nettoinvestitionen für Realisierung Derendingen Mitte	37'661'353.10
Abzüglich Mehraufwand Stahlteuerung gemäss Baubuchhaltung	- 204'868.85
Abzüglich Rückvergütung Aufwände für die Versetzung der Trafostation Mitteldorf	- 222'019.30
Total Nettoinvestitionen teuerungsbereinigt (inkl. Rückvergütung Trafostation)	37'234'464.95

Zusammenfassung Kosten (Bauabrechnung)

Kredit gemäss Finanzbuchhaltung (ohne Teuerungsbereinigung)

Bruttoinvestitionen	38'409'992.45	(5040.02)
- Beiträge (ohne Rückvergütung Trafostation)	-748'639.35	(6310.01)
Nettoinvestitionen	37'661'353.10	

Mehraufwände und Mehrkosten

Die Mehraufwände können auf folgende Umstände zurückgeführt werden:

- Schadenfall bei der Verdunkelung der Mehrzweckhalle
- Ersatzlösung für POP-Raum GAW (Verteiler für Glasfasererschliessung in Derendingen)
- Upgrade Parkplatz Rosenmatt
- Innenausbau Schulraumreserve (Schultrakt OG 3) und Mietfläche Verwaltungstrakt OG 1
- Konkurs eines Unternehmers mit umfangreichem Werkvertrag (Sanitäranlagen) mit Kostenfolge
- Umgesetzte und im Vorprojekt zurückgestellte Optionen wie Brandmeldeanlage, gedeckte Veloständer, Beleuchtung und Umzäunung Allwetterplatz, Verkabelung für Aussenkameras, Ausrüstung Gastroküche

Insgesamt wurden Projektänderungen und -ergänzungen im Umfang von rund CHF 3.3 Mio realisiert, wovon ein Teil durch Rückvergütungen (Mieterausbau KaPo und EWD) und Mieten (Vermietung Traforaum im Gebäude Schulhaus Mitteldorf, Vermietung POP-Raum im UG des Gemeindehauses) abgedeckt werden.

Würdigung des Projektes «Derendingen Mitte»

«design to cost»

Aufgrund des hohen Kreditbetrages und der damit verbundenen Kostenrisiken wurde für Derendingen Mitte die Planung und das Vergabeverfahren wie folgt abgewickelt: Die Ausführung wurde erst nach erfolgter Vergabe der grössten Gewerke (z.B. Baumeister, Elektroanlagen, Sanitäranlagen usw.), was etwa einem Vergabestand von 65 % (= ca. CHF 20 Mio) entsprach, freigegeben. Das hatte zur Folge, dass die Vergaben und Werkverträge bereits zu einem frühen Zeitpunkt erfolgten. Dies führte im Hinblick auf die Ausführung zu zahlreichen Änderungen und Nachträgen zu Werkverträgen.

Trotzdem darf das Vorgehen als Erfolg gewertet werden. Zahlreiche Änderungen konnten dank guter Vergaben (Vergabe-Erfolge) kompensiert werden.

Etappierung von Derendingen Mitte

Die Aufteilung in zwei Etappen,

- Etappe 1: Schultrakt und Mehrzweckhalle
- Etappe 2: Verwaltungstrakt und Einstellhalle

war planerisch äusserst anspruchsvoll.

Das gute Wetter während der Rohbau-Zeit brachte zu Beginn der Ausführung gute Fortschritte auf der Baustelle. Andererseits führte die Pandemie zu äusserst schwierigen Arbeitsbedingungen auf der Baustelle. Glücklicherweise wurde das Projekt mit Ausnahme der teuerungsexponierten Kosten für den Baustahl von den Kostensteigerungen und Lieferverzögerungen aufgrund der Pandemie, der Frachter-Havarie im Suez-Kanal und der Ukrainekrise verschont.

Strategische Schulraumreserve / Mietflächen

Bereits zum Zeitpunkt der Projektgenehmigung durch die Gemeindeversammlung (17.3.2015) standen die beiden Mieter KaPo und EWD fest. Im Mietvertrag mit der KaPo war bereits ein allfälliger Ausbau der Mietfläche (Teilfläche im OG 1 des Verwaltungstrakts) mit einem Vorlauf von 2 Jahren vorgesehen.

Mit der Fertigstellung von Derendingen Mitte konnten die Mieter (EWD im OG 2; KaPo im EG) ihre ausgebauten Mietflächen beziehen. Der frühzeitige Einzug war insbesondere auch dadurch möglich, dass der Innenausbau im Rahmen des Projektes realisiert wurde. Die Schulraumreserve sowie OG 1 im Verwaltungstrakt blieben zu diesem Zeitpunkt noch leer.

In der Zwischenzeit hat die KaPo mit Mietbeginn ab 1.11.2022 ihre Mietfläche um das ganze Stockwerk OG 1 erweitert und die Schule musste aufgrund der stark gestiegenen Schülerzahlen bereits einen Teil der Reservefläche im OG 2 in Anspruch nehmen.

Somit erwies sich nachträglich der Entscheid, sämtliche Mietflächen innerhalb des Projektes und damit innerhalb des Investitionskredites von Derendingen Mitte zu realisieren, als richtig.

Generalplaner-Team

Derendingen Mitte wurde unter der Leitung eines Generalplaner-Teams realisiert. Federführend war das Architekturbüro Ern + Heinzl Architekten, Solothurn, vertreten durch Simeon Heinzl. In den Sitzungen der Baukommission wurde der leitende Architekt jeweils von einem Vertreter von Jaeger Baumanagement (Baumanagement, Kostenkontrolle, Bauleitung) begleitet. Bei Bedarf waren weitere Fachplaner (Landschaft, Sport, Heizung-Lüftung-Klima-Sanitär-Elektro) anwesend.

Baukommission Derendingen Mitte

Die Baukommission Derendingen Mitte wurde nach der Genehmigung des Projektes durch den Gemeinderat eingesetzt. Sie setzte sich zusammen aus:

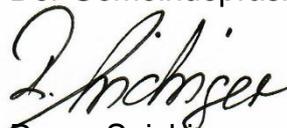
- Roger Siegenthaler, Gemeinderat, Präsidium
- Roger Spichiger, Gemeinderat und Leiter Abteilung Bau und Planung
- Mathias Pfeiffer, Gesamtschulleiter, Vertretung Schule
- Bernd Kupferschmid, Vertreter Hauswartung
- Erich Brunner, Vertreter Kulturvereine
- Nadja Löw, Vertreterin Sportvereine
- Markus Zürcher, Präsident Finanzkommission (bis 2021), Vertretung Finanzen
- Reto Vescovi, Kontextplan AG / selbständiger Berater, Bauherren-Vertretung

Die erste Sitzung fand am 24. Juni 2015 statt und die letzte von insgesamt 58 Baukommissions-Sitzungen am 15. Dezember 2020. Die Schlussitzung erfolgte am 18. November 2022. Die Übergabe der Mietflächen an die Mieter, die Bauabnahmen und insbesondere die Abrechnungsmodalitäten erfolgten in der Zwischenzeit durch den Präsidenten der Baukommission und in Zusammenarbeit mit der Abteilung Bau und Planung sowie dem Vertreter Finanzen aus der Baukommission.

Die ressortorientierte Zusammensetzung der Baukommission und damit die direkte Integration der beiden Vertreterinnen und Vertreter aus den Vereinen sowie der Hauswartung erwies sich nachträglich als sehr hilfreich. Die Wege bei der Entscheidungsfindung innerhalb der Baukommission waren damit sehr kurz.

Der Gemeinderat empfiehlt Ihnen, auf die Vorlage einzutreten und dem Beschlussesentwurf zuzustimmen.

Der Gemeindepräsident



Roger Spichiger

Beschlussesentwurf:

Der Bruttokredit von gesamthaft CHF 38'700'000 schliesst mit CHF 38'409'992.45 ab. Das ergibt eine Besserstellung von CHF 290'007.55. Unter Berücksichtigung der Rückerstattungen von gesamthaft CHF 748'639.35 resultieren für das Projekt Nettoinvestitionen von CHF 37'661'353.10 (ohne Rückvergütung Trafostation und Teuerungsberreinigung).