

Grosser Gemeinderat, Vorlage

Liegenschaft Neustadt 2: Umbau und Erweiterung in Alterswohnungen; Schlussabrechnung Baukredit

Bericht und Antrag der Geschäftsprüfungskommission vom 11. April 2016

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

Im Namen der Geschäftsprüfungskommission (GPK) des Grossen Gemeinderates der Stadt Zug erstatte ich Ihnen gemäss den §§ 13 und 20 GSO folgenden Bericht:

1. Ausgangslage

Ich verweise auf den Bericht und Antrag des Stadtrates Nr. 2004.7 vom 8. März 2016.

2. Ablauf der Kommissionsarbeit

Die GPK behandelte die Vorlage an ihrer ordentlichen Sitzung in Fünfer-Besetzung und in Anwesenheit von Stadtratsvizepräsident André Wicki, Vorsteher Baudepartement, Paul Knüsel, Leiter Hochbau, Stadtrat Karl Kobelt, Vorsteher Finanzdepartement sowie Andreas Rupp, Finanzsekretär. Auf die Vorlage wird eingetreten.

3. Erläuterungen der Vorlage

Der zuständige Stadtrat und Paul Knüsel erläutern und kommentieren die Vorlage. Bereits im Jahre 2006 hat eine Machbarkeitsstudie bestätigt, dass sich das ehemalige Schulhaus Neustadt 2 auch als Liegenschaft für Alterswohnungen eignet. Zu diesem Moment war die Anzahl Schüler in der Stadt Zug rückläufig bzw. stagnierend. Nachdem das Volk dem Baukredit (inkl. Wettbewerbs- und Projektierungskredit) in der Höhe von CHF 11.97 Mio. zugestimmt hatte, konnte das Umbauprojekt im Jahr 2011 begonnen und zwei Jahre später planmässig abgeschlossen werden.

Die Bauteuerungsrechnung, die sich nach dem Zürcher Wohnbaukostenindex richtet, betrug über die gesamte Bauzeit 1.3 Punkte, was 1.172% entspricht. Auf den gesamten Baukredit gerechnet entspricht die Teuerung inkl. MWST somit CHF 144'288.40.

Daraus ergibt sich folgender Saldo:

Teuerungsbereinigter Gesamtbaukredit:	CHF	12'110'288.40
- abzüglich Schlussabrechnung Baukredit:	CHF	11'441'570.05
<u>Kostenunterschreitung:</u>	CHF	<u>668'718.35</u>

4. Beratung

Wie bereits bei der Vorlage Nr. 1842.7, dem Baukredit für die Wohnüberbauung Roost war die Abrechnung der zentrale Punkt der Kommissionsberatung. Weil auf der Baukostenabrechnung diverse Punkte mit „CHF 0.00“ aufgeführt sind, fehlt ein Vergleichsparameter, was eine detailgetreue Überprüfung und Vergleichsmöglichkeit verunmöglicht. Einigen Kommissionsmitgliedern fällt auf, dass in letzter Zeit immer wieder Baukredite unterschritten wurden.

Der Leiter Hochbau hat deshalb das vorliegende Verfahren nochmals detailliert erklärt. Zunächst wurde ein externer Baukostenplaner beauftragt, der anhand von Vergleichsobjekten einen Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 10% erstellt hat. Weil allerdings immer höhere Rechnungen und Nachträge eingegangen sind, hat die Stadt Zug die Zusammenarbeit mit diesem Baukostenplaner beendet. Alle beteiligten Unternehmen mussten eine Zwischenabrechnung einreichen, damit die Kosten wieder übersichtlich und vergleichbar waren. Im Anschluss wurden Nachverträge abgeschlossen, wobei keine Kostenüberschreitung erreicht werden durfte. In sämtlichen Fällen wurde aber mit bestem Wissen und Gewissen budgetiert.

Die Kostenschätzung resultierte nach der Elementkostenmethode (EKG). Nachdem das Bauprojekt fertig überarbeitet worden ist, erfolgte eine Aufteilung der einzelnen Kosten auf die Baukostenpläne (BKP). Diese Aufteilung geschah nicht nach der Elementkostenmethode, sondern nach Arbeitsgattung. Zum jetzigen Zeitpunkt gibt es noch keine Software mit welcher die Überführung von BKP zu EKG erfolgen kann. Müssen beispielsweise in der Umgebung noch Arbeiten ausgeführt werden, so gehören diese zum Zeitpunkt der Ausführung noch in den BKP 4 (Umgebung), bei der Abrechnung dagegen sind sie dann im BKP 2 (Gebäude). Natürlich wären noch detailliertere Abrechnungen vorhanden, diese erstrecken sich aber über mehrere Seiten, weshalb vorliegend lediglich eine Zusammenfassung präsentiert wurde. Das vom Volk bestellte Objekt ist aber schlussendlich genauso erstellt worden. Die Finanzkontrolle hat darüber hinaus auch diese Abrechnung überprüft und deren Richtigkeit bestätigt. Zudem stellt sich die Frage, warum noch eine Teuerungsberichtigung stattgefunden hat, obwohl die Unternehmer durch die Werkverträge an die vereinbarten Kosten gebunden sind? Nach heutiger Praxis sind die Unternehmer lediglich zwei Jahre ab Projektierung an den vereinbarten Indexstand gebunden.

Die Umsetzung der Baukostenstandards hat die Stadt Zug beim Projekt Roost rund CHF 1.5 Mio. gekostet, wie hoch waren die Kosten im vorliegenden Fall? Die Minergie Zertifizierung machte hier den Unterschied aus, sie führte zu einer Verteuerung von rund 5%. Die Erdbebensicherung musste ebenfalls gewährleistet werden, gehört aber nicht zu den Zuger Baustandards. Gleichzeitig muss festgehalten werden, dass ein direkter Vergleich mit dem Projekt Roost nicht ohne Weiteres möglich ist. Bezüglich der Kostenschätzung ist ein Neubau wesentlich einfacher einzuschätzen als ein Umbau.

Die GPK dankt allen an diesem Projekt beteiligten Planern, Handwerkern und den Mitarbeitern der Verwaltung und Projektleitung für ihren Einsatz bei diesem schwierigen Umbauprojekt, welches erfolgreich zu Ende geführt werden konnte.

5. Zusammenfassung

Aufgrund der zur Verfügung stehenden Informationen und in Kenntnis des Bericht und Antrages des Stadtrates Nr. 2004.7 vom 8. März 2016 empfiehlt die GPK die Vorlage mit 5:0 Stimmen zur Annahme.

6. Antrag

Die GPK beantragt Ihnen,

- auf die Vorlage einzutreten, und
- die Schlussabrechnung mit ausgewiesenen Gesamtbaukosten im Betrage von CHF 11'441'570.05 inkl. MWST zu genehmigen.

Zug, 28. April 2016

Für die Geschäftsprüfungskommission
Philip C. Brunner, Kommissionspräsident