

Sitzung vom 20. August 2024

Beschl. Nr. **2024-222**

6.1.3.1 Verwaltungsvermögen
Finanzen: Wilacker, Neubau Turnhalle und Dreifachkindergarten; Bewilligung gebundene Mehrausgaben

Ausgangslage

Mit SRB 2022-28 vom 25. Januar 2022 beantragte der Stadtrat den Realisierungskredit über CHF 11'500'000 (inkl. 7,7% MwSt., zzgl. Teuerung, Preisstand Oktober 2021, Kostengenauigkeit +/-10 %) für das Projekt «Neubau Turnhalle und Dreifachkindergarten Wilacker». An der Volksabstimmung vom 25. September 2022 wurde der Realisierungskredit angenommen. Der Baustart erfolgte im Juli 2023.

Erwägungen

Die Prognose für die gesamten Baukosten muss mit heutigem Wissensstand um CHF 3'800'000 auf CHF 15'300'000 (inkl. 8,1 % MwSt., zzgl. Teuerung, Preisstand April 2024, Kostengenauigkeit +/- 5 %) korrigiert werden.

Die Kostensteigerung ist hauptsächlich auf die allgemeine Erhöhung der Baupreise zurückzuführen. Im Kanton Zürich beträgt diese Baupreissteigerung im Bereich Neubauten seit der Erstellung des Kostenvoranschlages + 11,47 %, was einer Erhöhung um CHF 1'764'312 entspricht.

Bei den Gewerken Baumeister, Holzbau, Fenster, Fassadenbau und inneren Verkleidungen aus Holz mussten zusätzlich unerwartet teurere Vergaberresultate verzeichnet werden. Zum Zeitpunkt der Ausschreibungen fand in diesen Gewerken kaum Wettbewerb statt und viele Unternehmen waren bereits ausgelastet. Dadurch erhielt die Stadt nur sehr wenige bis gar keine Angebote. Das Verfahren zur Realisierung des Holzbaus und der Erstellung der inneren Holzverkleidungen musste abgebrochen werden. Die danach im freihändigen Verfahren eingereichten Angebote wiesen alle überdurchschnittlich hohe Preise auf, die bis zu 85 % über den Kostenvoranschlägen lagen.

Weitere Gründe für die Kostensteigerung sind die Erhöhung der Mehrwertsteuer auf 8,1 % und diverse notwendige und nicht vorhersehbare Projektanpassungen in Folge der Auflagenbereinigung aus der Baubewilligung sowie Anpassung der Honorare in Folge einer verlängerten Projektlaufzeit infolge der abgebrochenen Vergabeverfahren.

Heute liegen 85 % aller Offerten für die Realisierung vor, so dass die Genauigkeit auf +/- 5 % präzisiert werden kann.

Gebundenheit der Ausgaben

Mehrausgaben sind dann gebunden, wenn sie mit dem ursprünglichen Kreditbeschluss als bewilligt gelten, wenn die Mehrkosten infolge unvorhersehbarer oder unvorhergesehener Schwierigkeiten entstanden sind oder wenn sich die Mehrkosten als Modifikationen am Projekt ergeben, die sich im Verlauf der Projektausführung und Bauarbeiten als notwendig erweisen (VGer ZH, VB.2023.00075 vom 16.03.2023, E. 3.3)

Da diese Mehrausgaben während der Projektausführung als unvorhersehbar und unvermeidbar aufgetreten sind, sind diese als gebundene Ausgaben zu betrachten. Weil in solchen Fällen kaum ein Entscheidungsspielraum besteht, muss für diese Mehrausgaben kein Zusatzkredit eingeholt werden. Die Ausgaben sind unabdingbar und werden wie andere gebundene Mehrausgaben vom Stadtrat beschlossen und vollzogen (Kommentar zum Zürcher Gemeindegesetz § 108, Seite 578, Randziffer 7).

Kosten / Kreditantrag

Kostenvoranschlag (+/- 10 %)	Kostenvoranschlag original CHF inkl. MwSt., zzgl. Teuerung, Preisstand Oktober 2021, Kostengenauigkeit +/- 10 %, gemäss SRB 2022-28,	Kostenvoranschlag revidiert CHF inkl. MwSt., zzgl. Teuerung, Preisstand April 2024, Kostengenauigkeit +/- 5 %
0 - Grundstück	-	-
1 - Vorbereitung	1'535'000	2'322'000
2 - Gebäude	7'994'500	11'075'000
4 - Umgebung	552'000	610'000
5 - Nebenkosten	1'103'000	938'000
9 - Ausstattung	315'500	355'000
Total (inkl. MwSt.)	11'500'000	15'300'000

Im Finanzplan 2023 – 2027 sind für dieses Vorhaben CHF 11'500'000 eingestellt. Mit diesem Antrag und errechneter Kostenprognose ist der Betrag in der Planung 2024 – 2028 entsprechend zu erhöhen.

Für die Erstellung der Turnhalle sowie die Installation der Photovoltaikanlage werden Beiträge Dritter von rund CHF 600'000 beantragt.

Der Stadtrat fasst, gestützt auf Art. 39 Abs. 2 Bst. b der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

Beschluss:

- 1 Für das Projekt «Neubau Turnhalle und Dreifachkindergarten Wilacker» wird eine gebundene Mehrausgabe in Höhe von CHF 3'800'000 zu Lasten des Kontos 138.5040.88 bewilligt und freigegeben.
- 2 Der Kredit für das Projekt «Neubau Turnhalle und Dreifachkindergarten Wilacker» erhöht oder verringert sich entsprechend der Bauteuerung oder Bauverbilligung zwischen der Bewilligung der gebundenen Mehrausgaben (Preisstand April 2024) und der Inbetriebnahme.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich.
- 4 Mitteilung an:
 - 4.1 Schulpflege
 - 4.2 Ressortleiter Bildung
 - 4.3 Ressortleiter Finanzen
 - 4.4 Ressortleiter Sicherheit, Gesundheit und Sport
 - 4.5 Abteilung Schulverwaltung
 - 4.6 Abteilung Sport, Sportanlagen
 - 4.7 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil
Stadtrat

Farid Zeroual
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann
Stadtschreiber