



Gemeindeversammlung vom 27. November 2023

Erläuterungen zu Traktandum 3

Zweiter Zusatzkredit Mehrzweckgebäude Geeriall Mend

Für den Bau des Mehrzweckgebäudes steht dem Gemeinderat ein von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern genehmigtes Kreditvolumen von CHF 3'610'000 zur Verfügung. Im Rahmen der Ausschreibung des Bauvorhabens in einem Totalunternehmerauftrag zeigte sich, dass der bisher bewilligte Kredit für den Bau nicht ausreicht. Der Gemeinderat konnte dennoch im Rahmen seiner Finanzkompetenz den Auftrag an die Totalunternehmerin auslösen. Mit der anstehenden Erhöhung der Mehrwertsteuer sowie weiteren, mit dem Bauprojekt im Zusammenhang stehenden Kosten zeigt sich, dass die Finanzkompetenz des Gemeinderats nicht für sämtliche Ausgaben ausreicht und daher ein weiterer Zusatzkredit nötig wird. Da auch die vom Gemeinderat bewilligten Ausgaben aufgerechnet werden, beantragt der Gemeinderat einen Zusatzkredit von CHF 1'085'000 für die Baurealisierung des Mehrzweckgebäudes Geeriall Mend.

Die Stimmberechtigten der Gemeinde Udligenswil haben an der Gemeindeversammlung vom 12. Juni 2017 für den Neubau eines Mehrzweckgebäudes (Ökihof) einen Sonderkredit von CHF 2'935'000 genehmigt. Im Rahmen des Baugesuchs wurden verschiedene Einsprachen eingereicht, welche nach einem längeren Prozess letztendlich einvernehmlich gelöst werden konnten. Gestützt auf die Einigung waren aber auch Anpassungen am Bauprojekt nötig. Diese Anpassungen stellten für die Gemeinde auch einen Mehrwert dar, da ein grösseres Raumvolumen geschaffen werden konnte und auch ein Salzsilo beim Bau erstellt werden kann. Aufgrund dieser Projektänderung musste ein Zusatzkredit in Höhe von CHF 675'000 an der Gemeindeversammlung vom 31. August 2020 beantragt werden, welcher von den Stimmberechtigten grossmehrheitlich genehmigt wurde.

Im Anschluss wurde die Planung finalisiert und die Submissionsunterlagen für die öffentliche Ausschreibung erstellt. Im Oktober 2022 konnte das Bauvorhaben als Totalunternehmerauftrag ausgeschrieben werden. Gestützt darauf hat die ARGE Regio, bestehend aus den beiden regionalen Unternehmen Portmann Holzbau GmbH und S & Bau AG im März 2023 den Zuschlag zu einem Preis von CHF 4'120'000 erhalten. Obwohl mit der Vergabe das von den Stimmberechtigten bewilligte Kreditvolumen überschritten wurde, konnte der Gemeinderat die Vergabe im März 2023 aufgrund seiner gesetzlich vorgesehen Kreditkompetenz beschliessen.

Im Anschluss wurde die Planung finalisiert und im Oktober 2022 das Bauvorhaben als Totalunternehmerauftrag ausgeschrieben. Die ARGE Regio, bestehend aus den beiden Unternehmen Portmann Holzbau GmbH und S&Bau AG haben im März 2023 den Zuschlag zu einem Preis von CHF 4'120'000 erhalten. Mit der gesetzlich vorgesehenen Kreditkompetenz konnte der Gemeinderat die Vergabe im März 2023 beschliessen.

Nach einer Vorlaufzeit für die Ausarbeitung der Ausführungspläne konnte Mitte Juli 2023 mit den Bauarbeiten begonnen werden. Gemäss aktuellem Zeitplan darf davon ausgegangen werden, dass das Mehrzweckgebäude Ende 2024 in Betrieb genommen werden kann. Im Rahmen der Baurealisierung zeichnen sich jedoch nebst der höheren Vergabe weitere Kosten ab, weshalb der Gemeinderat bei den Stimmberechtigten einen zweiten Zusatzkredit in Höhe von CHF 1'085'000 beantragt. Aktuell zeigt sich folgendes Bild der Bruttokosten:

Sonderkredit vom 12.07.2017	CHF	2'935'000
1. Zusatzkredit vom 31.08.2020 (Planänderung und Erweiterung Gebäude)	CHF	675'000
Kreditsumme Total	CHF	3'610'000
TU-Werkvertrag *	CHF	4'120'000
Nicht im TU-Vertrag enthaltene Kosten und Auslagen	CHF	575'000
Total benötigter Kredit (Bruttokosten)	CHF	4'695'000
Summe des 2. Zusatzkredits	CHF	1'085'000

** Die Kostenberechnungen der Gemeinde basieren auf Baukosten der Jahre 2017 bzw. 2020. Die aufgelaufene Teuerung der Jahre 2017 – 2023 ist daher im TU-Angebot bereits enthalten.*

Nebst den obgenannten Ausgaben können aber auch Einnahmen in der Höhe von CHF 298'000 erzielt werden, womit die Gesamtkosten (Nettokosten) des Ökihofs folgendes Bild zeigen:

Bruttokosten	CHF	4'695'000
Entschädigung Gebäudeversicherung	CHF	-163'200
Rückerstattung MWSt. (32% der gesamten MWSt.)	CHF	-107'500
Baukostenanteil CKW	CHF	-15'300
Rückerstattung Energiegenossenschaft	CHF	-12'000
Nettobaukosten	CHF	4'397'000

Obwohl der Gemeinderat in seiner Finanzkompetenz grossen Spielraum besitzt und den Ökihof auch ohne weitere Zustimmung der Stimmbürgerinnen und Stimmbürger umsetzen kann, ist ihm Transparenz wichtig. Bereits aus den Medien konnte mehrfach entnommen werden, dass u. a. aufgrund der internationalen Konflikte die Teuerung in den letzten Jahren exorbitant gestiegen ist. Dies zeigt sich auch am Schweizerischen Baupreisindex, welcher halbjährlich (April und Oktober) berechnet wird. Der Index zeigt für unsere Region eine Teuerungszunahme alleine von September 2020 bis April 2023 von 16.2 %. Dennoch ist nicht nur die Teuerung Bestandteil des zweiten Zusatzkredits zum Sonderkredit. Die Gründe für die zusätzlichen Mehrkosten gegenüber den von den Stimmberechtigten genehmigten Krediten sind im Wesentlichen:

- ▶ Höhere Vergabekosten als budgetiert u. a. aufgrund des Angebots der beauftragten Totalunternehmerin. Darin abgebildet werden der aktuelle Marktpreis und die Baukostenteuerung der letzten Jahre.
- ▶ Erhöhung der Mehrwertsteuer per 1. Januar 2024 von bisher 7.7 % auf neu 8.1 %.
- ▶ Erhebung der Anschlussgebühren für Wasser und Abwasser, welche im ursprünglichen Projekt nicht berücksichtigt waren
- ▶ Weitere Bau- und Baunebenkosten
- ▶ Reserve für Unvorhergesehenes

Für den Gemeinderat war es ein grosses Ziel, das Mehrzweckgebäude zu dem von den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern genehmigten Kreditvolumen von CHF 3'610'000 zu realisieren. Die Ausfertigung der Ausschreibungsunterlagen hat aber rasch gezeigt, dass u. a. durch den langen Planungsprozess eine Realisierung zu diesem Preis eher aussichtslos ist. Die ARGE Regio hat den Zuschlag zum Marktwert erhalten. Der Marktwert ist nebst der Teuerung auch von anderen Faktoren abhängig. In der Vergangenheit hatte die Gemeinde beispielsweise bei der Vergabe der Arbeiten der ARA den Vorteil, dass die Arbeiten günstiger als budgetiert vergeben werden konnten.

Der Gemeinderat ist von den Vorteilen des Mehrzweckgebäudes und der damit verbundenen Schaffung von bebaubarem Raum im Zentrum von Udligenswil (Überbauung Mitte) nach wie vor überzeugt und freut sich, das Gebäude voraussichtlich Ende 2024 in Betrieb nehmen zu können. Rückblickend wäre der Gemeinderat vermutlich besser bedient gewesen, ein Architekturbüro aktiv in diesen Prozess miteinzubeziehen. An der Tatsache, dass die in den Jahren 2017 bzw. 2020 prognostizierten Baukosten überschritten worden wären, ändert dies allerdings nichts.

Anträge des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt, den zweiten Zusatzkredit über CHF 1'085'000 zum Sonderkredit für den Neubau eines Mehrzweckgebäudes zu genehmigen.

Bericht der Rechnungskommission

Als Rechnungskommission mit strategischen Controllingaufgaben haben wir den zweiten Zusatzkredit im Betrag von CHF 1'085'000 für das Mehrzweckgebäude Geeriallmend beurteilt.

Unsere Beurteilung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden, Kapitel 2.5 Controlling.

Gemäss unserer Beurteilung wird mit dem vorliegenden Finanzgeschäft eine im Legislaturprogramm vorgesehene Leistung umgesetzt. Wir erachten die Rechtmässigkeit, Vollständigkeit, Transparenz, Klarheit, Verständlichkeit, Wahrheit als eingehalten.

Wir empfehlen, den zweiten Zusatzkredit im Betrag von CHF 1'085'000 für das Mehrzweckgebäude Geeriallmend zu genehmigen.

Udligenswil, 23. Oktober 2023

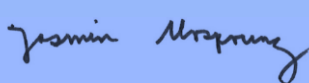
Rechnungskommission Udligenswil

Der Präsident:



Peter Imfeld

Die Mitglieder:



Jasmin Ursprung



Joe Kurmann