

Baden, 19. Dezember 2011

Der Stadtrat an den Einwohnerrat

12/12

Berufsbildungszentrum Baden Nord; Schmiedeplatz und Gestaltung der Erschliessung der Gebäude BBZ Baden Nord; Baukreditabrechnung

Antrag:

Die Baukreditabrechnung für die Erstellung des Schmiedeplatzes und die Gestaltung der gemeinsamen Erschliessungsflächen für die Gebäude des Berufsbildungszentrums BBZ, schliessend mit CHF 1'629'906.55, sei zu genehmigen.

Sehr geehrte Frau Präsidentin
Sehr geehrte Damen und Herren

1 Baukredit

Am 28. Juni 2005 bewilligte der Einwohnerrat einen Baukredit von CHF 1'800'000 (Preisstand April 2005) für die Erstellung des Schmiedeplatzes und die Gestaltung der gemeinsamen Erschliessungsflächen für die Gebäude des Berufsbildungszentrums BBZ. Dieser Baukredit umfasste folgende Elemente:

Schmiedeplatz:

- Auffüllung, Verdichtung und befahrbarer Schwarzbelag
- Baumpflanzungen mit Baumgruben und Baumlieferungen
- Sitzgelegenheiten, Absperrpoller, Papierkörbe und Markierungen
- Anschlussstellen für Strom und Wasser
- Werkleitungs- und Kanalisationsarbeiten

Bereich zwischen Neubau BBB Bruggerstrasse und Kantonsstrasse:

- Aufpreis für Totalsanierung des Untergrunds an die ABB Immobilien AG
- Baumpflanzungen und Schwarzbelag wie beim Schmiedeplatz

Baden ist.

Bereich südlich der Alten Schmiede und Zugang BBB Martinsberg:

- Aushub und Strassenaufbrucharbeiten für Baumpflanzungen
- Baumpflanzungen wie beim Schmiedeplatz
- Notwendige Verkehrsmassnahmen (Warnlichter), Absperrpoller und Markierungen

Gesamtperimeter:

- Aussenbeleuchtung (nur für Platzfläche; für Erschliessungsflächen wurde die Aussenbeleuchtung durch die ABB Immobilien AG erstellt)
- Fahrradständer, Absperrpoller, Papierkörbe, Belagsmarkierungen für Abstellflächen
- Verkehrsführungen und Signaletik

2 Ergänzende Massnahmen

Die Trennung zwischen Fussgängerzonen, Fahrstreifen und Lastwagen-Stauraum gemäss Verkehrskonzept gibt periodisch zu Diskussionen Anlass, hat sich aber grundsätzlich bewährt. Der intensive Betrieb infolge der hohen Auslastung der Firmen führte teilweise zu einer Durchmischung der verschiedenen Zonen. Da die Bäume in der Fussgängerzone ungeschützt waren, wurden verschiedene beschädigt und mussten ersetzt werden. Ein Baumschutz mit rein betriebliche Massnahmen war nicht möglich. Die exponierten Bäume wurden deshalb im Dezember 2008 mit im Boden verankerten horizontalen Stahlrohren mit reflektierenden Signalbändern mechanisch geschützt. Da die Schadenverursacher nicht eruiert werden konnten, wurde vereinbart, dass die jeweiligen Grundeigentümer (ABB Immobilien AG und Einwohnergemeinde Baden) die Zusatzkosten für den Baumersatz und die Schutzrohre übernehmen.

3 Baukreditabrechnung

Von April 2005 bis Sommer 2006 muss keine Teuerung berücksichtigt werden. Die Baukreditabrechnung sieht wie folgt aus:

| | Kostenvoranschlag CHF | Bauabrechnung CHF |
|-----------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| BKP 1 Vorbereitungsarbeiten | 205'000 | 220'578.65 |
| BKP 4 Umgebungsarbeiten | 1'094'000 | 997'716.60 |
| BKP 5 Baunebenkosten | 501'000 | 411'611.30 |
| Total | 1'800'000 | 1'629'906.55 |

Der Baukredit wird um CHF 170'093.45 bzw. 9.4 % unterschritten. Die Abweichungen sind wie folgt begründet:

- BKP 4: Die Gärtnerarbeiten konnten günstiger als veranschlagt vergeben werden.
- BKP 5: Die Kosten für Vervielfältigungen und Gebühren waren geringer, und die Reserveposition musste nur zu knapp einen Drittel beansprucht werden.

Die ABB Immobilien AG beteiligte sich mit CHF 4'710.40 an den Zusatzkosten für den Baumerersatz und die Schutzrohre. Die Abrechnung schliesst daher ab mit einem Nettoaufwand von CHF 1'625'196.15 bzw. einer Unterschreitung um 9.7 %.

Es gab bei einzelnen Positionen grössere Abweichungen sowie Leistungsverschiebungen zwischen den einzelnen BKP. Nicht budgetiert war z.B. die Videoüberwachungsanlage. Die teilweise hohen Bauleitungs- und Beraterhonorare sind u.a. auf Leistungen zurückzuführen, die noch mit dem Gesamtprojekt BBB zusammenhängen, aber nicht mehr über die bereits abgeschlossenen Abrechnungen verbucht werden konnten. Eine Aufteilung wäre wegen Überschneidungen der BBB-Projekte schwierig gewesen.

4 Schlussbetrachtung

Das Verkehrskonzept hat sich grundsätzlich bewährt, obwohl der Schmiedeplatz von den verschiedenen Nutzern sehr intensiv genutzt wird. Die Verlagerung des Entsorgungsortes der ABB Ende 2009 von der Alten Schmiede ins Gebäude 1957 hat den Schmiedeplatz etwas vom Werkverkehr entlastet.

Die Zufahrt zum Parking BBZ um das Gebäude 740 ist eine provisorische Lösung. Eine direkte Zufahrt kann erst im Zusammenhang mit einem späteren (Teil-)Abbruch des Gebäudes 740 realisiert werden.

Die ABB Immobilien AG hat die Alte Schmiede im August 2010 an die Einwohnergemeinde abgetreten. Die von der ABB Immobilien AG noch zu erbringenden Leistungen im Zusammenhang mit den Rückbau- und Sanierungsarbeiten sind vertraglich geregelt. Für die künftige Nutzung der Alten Schmiede läuft zurzeit ein Projektwettbewerb.

Die restliche Fläche des Schmiedeplatzes (Erschliessungsfläche südlich der Alten Schmiede) wird zu einem späteren Zeitpunkt abgetreten.

* * * * *

Auflageakten:

- Abrechnungsdossier
- Einwohnerratsvorlage vom 30. Mai 2005