

Baden, 9. September 2019

**Der Stadtrat an den Einwohnerrat**

**42/19**

**Schulanlage Burghalde; Wettbewerb und Planung Sanierung Burghalde 1; Kostenverschiebung und Zusatzkredit**

---

**Antrag:**

1. Von der Kostenverschiebung und den neuen Gesamtkosten für das Sekundarstufenzentrum Burghalde und die Sanierung des Schulhauses Burghalde 1 sei Kenntnis zu nehmen.
2. Für die Beton- und Fassadenputzsanierung des Schulhauses Burghalde 1 sowie den Ersatz der Fenster der Turnhalle und des Singsaals sei ein Zusatzkredit von brutto CHF 1'756'000 (inkl. MWST, Kostengenauigkeit  $\pm$  10%) zu bewilligen.
3. Von den jährlich wiederkehrenden Investitionsfolgekosten von CHF 84'315 zulasten der laufenden Rechnung sei Kenntnis zu nehmen.

Sehr geehrte Frau Präsidentin  
Sehr geehrte Damen und Herren

**Das Wichtigste in Kürze**

Kostenverschiebung:

- Die Massnahmen zur Erfüllung des Raumprogramms sollen vom Projekt Sekundarstufenzentrum Burghalde in das Projekt Sanierung Burghalde 1 verschoben werden, da die bisherige Aufteilung in der weiteren Planung und vor allem in der Realisierung aufgrund der vielen Schnittstellenklärungen zu entsprechendem Mehraufwand führt und in der Abwicklung des Projekts nicht sinnvoll ist.
- Die Schnittstellenbereinigung und die Anpassung der Kosten sind abgeschlossen. Die neue Verteilung der Gesamtkosten ist im Vergleich zu den ursprünglich genehmigten Krediten kostenneutral.
- Die Finanzkommission wurde an der Sitzung vom 9. Januar 2019 über die Verschiebung informiert.

#### Zusatzkredit Sanierung Schulhaus Burghalde 1:

- Nach der Genehmigung des Projektierungs- und Baukredits für die Sanierung des Schulhauses Burghalde 1 im August 2017 lösten sich im Herbst 2017 grosse Teile des Fassadenverputzes.
- Die verdeckten Mängel sind so gravierend, dass eine Betonsanierung und damit auch der Ersatz des gesamten Verputzes zwingend notwendig sind.
- Die Kosten für diese Arbeiten sind nicht im genehmigten Kredit enthalten und können nicht über die Kostenungenauigkeit von  $\pm 10\%$  aufgefangen werden, weswegen ein Zusatzkredit beantragt wird.

### **1 Kostenverschiebung Sekundarstufenzentrum Burghalde – Sanierung Burghalde 1**

Das Schulareal Burghalde wird bis Sommer 2021 zum neuen Sekundarstufenzentrum (SSZ) erweitert. Teil der künftigen Gesamtanlage ist auch das kommunal geschützte Schulhaus Burghalde 1. In den Gesamtkosten von CHF 105'350'000 für das Projekt SSZ sind für die Burghalde 1 nur die Massnahmen eingerechnet, die für die Umsetzung des Raumprogramms erforderlich sind. Für die darüberhinausgehenden Unterhaltsmassnahmen an der Burghalde 1 hat der Einwohnerrat an der Sitzung vom 29. August 2017 einen Projektierungs- und Baukredit von CHF 8'123'000 genehmigt.

Aufgrund der Höhe der Kosten und der daraus resultierenden Höhe des Honorars für die Sanierung des Schulhauses Burghalde 1 konnte der Auftrag nicht direkt an das für das Projekt SSZ verantwortliche Büro Masswerk Architekten AG vergeben werden. Diese erarbeiteten nur das Vorprojekt, da der Kredit für die Sanierung zeitgleich mit dem Baukredit für das Sekundarstufenzentrum dem Einwohnerrat und dem Souverän zur Genehmigung vorgelegt werden sollte.

Aufgrund der Vorgaben des Submissionsdekrets musste für die restlichen Leistungen (Bauprojekt, Bewilligungsverfahren und Realisierung) ein Planerwahlverfahren durchgeführt werden, das am 8. Dezember 2017 entschieden und der Auftrag an das Büro Camenzind Bosshard Architekten vergeben wurde.

Da das Büro Masswerk Architekten durch das Erstellen des Vorprojekts einen Wettbewerbsvorteil hatte, durfte es nicht am Planerwahlverfahren teilnehmen, da das Risiko einer Submissionsbeschwerde als zu hoch eingeschätzt wurde.

Mit diesem Entscheid war auch klar, dass zwei Architekturbüros einen Planungsauftrag für das Schulhaus Burghalde 1 haben werden:

- Masswerk Architekten für die Massnahmen, die zur Umsetzung des Raumprogramms erforderlich sind,
- Camenzind Bosshard Architekten für die darüberhinausgehenden Unterhaltsmassnahmen.

Mit Beginn der Phase Bauprojekt im Januar 2018 kamen die beteiligten Planer und die Projektleitung zum Schluss, dass diese Aufteilung in der weiteren Planung und vor allem in der Realisierung aufgrund der vielen Schnittstellenklärungen zu entsprechendem Mehraufwand führt und in der Abwicklung des Projekts nicht sinnvoll ist. Aus diesem Grund sollen die Massnahmen zur Erfüllung des Raumprogramms vom Projekt SSZ in das Projekt Sanierung Burghalde 1 verscho-

ben werden. Mit dieser Schnittstellenverschiebung ist das Büro Masswerk Architekten nur noch für den Neubau verantwortlich und das Büro Camenzind Bosshard Architekten für die komplette Burghalde 1.

Die Kostenverschiebung konnte nicht schon vor Genehmigung des Baukredits für das Sekundarstufenzentrum und der Sanierung der Burghalde im August 2017 vorgenommen werden. Die Massnahmen für die Erfüllung des Raumprogramms in der Burghalde 1 sind Arbeiten, die Teil des Wettbewerbsprojekts waren und zwingend zusammen mit dem Projekt SSZ umgesetzt werden müssen. Der Kredit für das Sekundarstufenzentrum und der Kredit für die Sanierung des Schulhauses Burghalde 1 wurden in der gleichen Einwohnerratssitzung bzw. in der gleichen Volksabstimmung genehmigt. Es bestand durchaus die Möglichkeit, dass der Kredit für das SSZ genehmigt, der Kredit für die Sanierung der Burghalde aber abgelehnt wird. Hätte man die Verschiebung der Massnahmen vor der Kreditgenehmigung für SSZ und Burghalde 1 durchgeführt und der Kredit für die Sanierung des Schulhauses Burghalde 1 wäre abgelehnt worden, hätten diese zwingenden Massnahmen, die Teil für die Erfüllung des Raumprogramms sind, nicht mit dem SSZ umgesetzt werden können.

Die Schnittstellenbereinigung und die Anpassung der Kosten sind abgeschlossen. Die Verteilung der Gesamtkosten sieht – im Vergleich zu den ursprünglich genehmigten Krediten – wie folgt aus und ist kostenneutral:

	Genehmigte Kosten vor Kostenverschiebung	Kosten nach Kostenverschiebung
Sekundarstufenzentrum	105'350'000	100'690'700
Sanierung Burghalde 1	8'123'000	12'782'300
<b>Total</b>	<b>113'473'000</b>	<b>113'473'000</b>

Bei den neuen Gesamtkosten für die Sanierung des Schulhauses Burghalde 1 nach Kostenverschiebung ist der Zusatzkredit für die Beton- und Fassadensanierung noch nicht enthalten (siehe hierfür Ziff. 2).

Die Finanzkommission wurde an der Sitzung vom 9. Januar 2019 über die Verschiebung informiert.

Da die Gesamtkosten von CHF 113'473'000 nicht erhöht werden, muss die Neuverteilung nicht durch den Einwohnerrat und den Souverän genehmigt werden, sondern wird dem Einwohnerrat lediglich zur Kenntnisnahme vorgelegt.

Die Abrechnung der Kredite erfolgt auf die neuen Gesamtkosten. Da sich die Gesamtkosten für das Sekundarstufenzentrum aus zwei Krediten (Projektierungskredit und Baukredit) zusammensetzen, sieht die Vorgabe für die Kreditabrechnung wie folgt aus:

	Genehmigte Kredite vor Kostenverschiebung	Kredite nach Kostenverschiebung
Projektierungskredit	6'850'000	6'850'000
Baukredit	98'500'000	93'840'700
<b>Total Sekundarstufenzentrum</b>	<b>105'350'000</b>	<b>100'690'700</b>

## **2 Zusatzkredit Sanierung Schulhaus Burghalde 1**

### **2.1 Ausgangslage**

Nach der Genehmigung des Projektierungs- und Baukredits für die Sanierung des Schulhauses Burghalde 1 durch den Einwohnerrat an der Sitzung im August 2017 lösten sich im Herbst 2017 grosse Teile des Fassadenverputzes und sind abgebrochen. Nach den Sofortmassnahmen zum Schutz der sich auf dem Areal bewegenden Personen wurden umfangreiche Untersuchungen eingeleitet, um den Gesamtzustand des Verputzes zu bestimmen. Gemäss den Analysen sind die verdeckten Mängel so gravierend, dass eine Betonsanierung und damit auch der Ersatz des gesamten Verputzes zwingend notwendig sind.

Im Bericht zur Raumplanung für Schule und Betreuung (Schulraum Baden 2028), der dem Einwohnerrat an der Sitzung vom 23. Oktober 2018 zur Kenntnisnahme vorgelegt wurde, ist bereits auf die notwendige Fassadensanierung hingewiesen worden.

Die Fassade wurde vor der Kreditgenehmigung bei der Erarbeitung der ausführlichen Zustandsanalyse im Jahr 2015 und 2016 untersucht. Aufgrund der Untersuchungen war nicht ersichtlich, dass die gesamte Fassadenbetonkonstruktion des Schulhauses bei der Erstellung 1929/1930 mangelhaft ausgeführt wurde (keine bzw. zu wenig Betonüberdeckung der Eisen). Diese verdeckten Mängel wurden erst mit dem Abplatzen des Putzes im Herbst 2017 sichtbar.

Die Fassade soll mit der Sanierung des Schulhauses Burghalde 1 saniert werden. Die Kosten für diese Arbeiten sind nicht im genehmigten Kredit enthalten und können nicht über die Kostengenauigkeit von  $\pm 10\%$  aufgefangen werden.

Die bisherige Praxis der Stadt Baden sah vor, dass frühzeitig bekannte Kostenüberschreitungen dem Stadtrat und der Finanzkommission zur Kenntnis vorgelegt werden müssen.

Im August 2018 hat der Stadtrat festgelegt, dass Kreditüberschreitungen von mehr als 10% einen Zusatzkredit auslösen, der durch den Einwohnerrat genehmigt werden muss.

Gemäss Abklärungen der Fachabteilung Finanzen in Zusammenarbeit mit der Abteilung Behördendienste muss der Zusatzkredit durch die gleichen "Gremien" genehmigt werden, wie der ursprüngliche Kredit.

Gemäss unpräjudizieller Auskunft des Rechtsdiensts des Kantons Aargau, Department Volkswirtschaft und Inneres (DVI), Gemeindeabteilung, genügt ein dem fakultativen Referendum unterstehender Beschluss des Einwohnerrats über den Zusatzkredit, wenn das Projekt aufgrund des Projektfortschritts vernünftigerweise nicht mehr abgebrochen werden kann.

Der genehmigte Kredit (vor Kostenverschiebung) für die Sanierung des Schulhauses Burghalde 1 beträgt CHF 8,123 Mio. Die Kosten für die Beton- und Putzsanierung betragen gemäss damaliger Schätzung CHF 1'800'000. Dies bedeutete eine Kreditüberschreitung von deutlich mehr als 10%.

Im Rahmen vom Projektportfolioprozess im Jahr 2018 wurden im Investitionsplan 2019 bis 2028 die maximal geschätzten Kosten für die Fassadensanierung von zusätzlich CHF 1,8 Mio. eingestellt (gesamt CHF 9'923'000).

	Genehmigte Kosten vor Kostenverschiebung	Kosten nach Kostenverschiebung
Sanierung Burghalde 1	8'123'000	12'782'300
Zusatzkredit	1'800'000	1'800'000
<b>Total</b>	<b>9'923'000</b>	<b>14'582'300</b>

Aufgrund des unter Ziff. 1 beschriebenen Prozesses des Planerwahlverfahrens, das im Dezember 2017 entschieden wurde, konnte das siegreiche Büro erst im Januar 2018 mit der Phase Bauprojekt beginnen, die im Oktober 2018 abgeschlossen wurde. In dieser Phase wurden auch umfassende Sondierungen der Fassade durchgeführt, um den Umfang der notwendigen Sanierungsarbeiten genauer definieren zu können. Ohne die Erkenntnisse ist das Erstellen einer seriösen Ausschreibung nicht möglich.

Da das Sanierungsprojekt zu Beginn phasenmässig nicht parallel mit dem Sekundarstufenzentrum lief (dieses befand sich bereits seit mehreren Monaten in der Ausschreibungs- und Realisierungsphase), wurden beim Sanierungsprojekt zeitgleich mit dem Erstellen des Bauprojekts und der Baugesuchsunterlagen diejenigen Ausschreibungsunterlagen erstellt, die zusammen mit dem Sekundarstufenzentrum ausgeschrieben wurden. Dies betrifft vor allem die Ausschreibungen Baumeister und die gesamte Haustechnik.

Die Vorteile von diesem Vorgehen sind zum einem, dass für diese Arbeitsgattungen jeweils nur ein Unternehmer verantwortlich ist und zum anderen, dass die Arbeiten für die Sanierung so günstiger vergeben werden können, als wenn sie zu einem späteren Zeitpunkt separat ausgeschrieben werden.

Das Erstellen der gesamten Submissionsplanung für die Fassade war in dieser äusserst arbeitsintensiven Phase nicht möglich.

Die Finanzkommission wurde an der Sitzung vom 9. Januar 2019 über den Zusatzkredit informiert.

## 2.2 Kosten Zusatzkredit

Die Gesamtkosten betragen CHF 1'756'000 (gemäss Kostenvoranschlag vom 6. August 2019, Kostengenauigkeit  $\pm 10\%$ ) und setzen sich wie folgt zusammen:

BKP	Beschreibung	CHF	CHF
<b>1</b>	<b>Vorbereitungsarbeiten</b>		<b>10'000.00</b>
<b>2</b>	<b>Gebäude</b>		<b>1'260'000.00</b>
211.1	Fassadengerüst	300'000.00	
211	Betonsturz	20'000.00	
221.1	Fensterersatz Turnhalle inkl. Sonnenschutz	100'000.00	
221.1	Fensterersatz Singsaal	80'000.00	
224	Spenglerarbeiten, Dachrandabschlüsse, Blitzschutz	80'000.00	
224	Schlosserarbeiten	5'000.00	
225	Äussere Abdichtungen	65'000.00	

226.1	Betonsanierung und Fassadenputze u.Graffitischutz	580'000.00	
226.2	Natursteinarbeiten Fassade	30'000.00	
<b>4</b>	<b>Umgebung</b>		<b>150'000.00</b>
401	Aushubarbeiten zur äusseren Abdichtung	120'000.00	
411	Umgebungsarbeiten (Nachbereitungen)	30'000.00	
<b>Kosten BKP 1 - 4</b>			<b>1'420'000.00</b>
<b>abzüglich Ausführungskosten im KV original enthalten</b>			<b>- 422'000.00</b>
211.1	Fassadengerüst	- 169'000.00	
226	Fassadenputze (Risssanierungen, etc.)	- 253'000.00	
<b>Total BKP 1 - 4</b>			<b>998'000.00</b>
<b>5</b>	<b>Baunebenkosten</b>		<b>392'000.00</b>
52	Nebenkosten	32'000.00	
58	Reserve	360'000.00	
<b>7</b>	<b>Honorare</b>		<b>240'000.00</b>
79	Honorare für Planer und Spezialisten	240'000.00	
<b>Total exkl. MWST</b>			<b>1'630'000.00</b>
MWST 7.7% (gerundet)			126'000.00
<b>Total inkl. MWST</b>			<b>1'756'000.00</b>

Die Arbeiten für die Beton- und die Fassadenputzsanierung wurden im Juni 2019 im Offenen Verfahren/GATT/WTO ausgeschrieben. Die Kosten des wirtschaftlich günstigsten Angebots sind in die Kostenzusammenstellung eingeflossen.

In den Arbeiten (BKP 226.1 und BKP 226.2) enthalten sind:

- Entfernen des Bestandputzes (Deck- und Grundputz)
- Sanierung der Betonunterkonstruktion
- Ausbesserungsarbeiten bzw. Ersatz Natursteinsockel
- Erstellen eines neuen Fassadenputzes
- Auftragen eines Graffitischutzes

Der genaue Umfang der Betonsanierung kann erst nach Abtragen des Deck- und Grundputzes definiert werden. Im Rahmen der Ausschreibung wurde hier von Seite Unternehmer eine Annahme getroffen. Allfällige Mehrleistungen sind in den Kosten, in der Position Reserve, berücksichtigt. Beim Natursteinsockel ist es das Ziel den bestehenden Sockel soweit es geht zu belassen. Ob und wieviel vom Natursteinsockel ersetzt werden muss, wird sich erst während der Ausführung zeigen, wenn der Putz entfernt wird. Die aufgeführten Kosten bei dieser Position sind somit ebenfalls eine Annahme. Auch hier sind allfällige Mehrleistungen in der Reserve berücksichtigt. Aufgrund der Unsicherheiten in Bezug auf den Umfang der Betonsanierungen und der Natursteinarbeiten ist in der Position BKP 58 "Reserve" mehr Geld eingestellt als die sonst für eine Sanierung üblichen 15%.

Der Ersatz der Fenster war in der ursprünglichen Kostenschätzung nicht enthalten. In der weiteren Bearbeitung des Projekts stellte sich heraus, dass die Fenster in der Turnhalle und im Sing-

saal im Rahmen der Fenstersanierung im Jahr 1998 nicht erneuert wurden. Diese sollen durch neue Holz-Metallfenster ersetzt werden. Da mit dem Ersatz des Fassadenputzes sämtliche Fensterleibungen neu verputzt werden, ist es sinnvoll die alten und im Betrieb anfälligen Bestandsfenster durch neue Holz-Metallfenster zu ersetzen. Durch diese Massnahme können zudem die Fenster der Turnhalle mit einem aussenliegenden Sonnenschutz versehen werden, der zu einer deutlichen Verbesserung des Raumklimas in der Turnhalle beitragen wird.

Die Honorare sind auf Basis der Baukosten geschätzt und abhängig vom effektiven Aufwand. Sie setzen sich wie folgt zusammen: Architekt (CHF 98'400), Bauleitung (CHF 93'600), Bauingenieur (CHF 12'000) und Experten (CHF 36'000). Als Expertin wird die Firma beigezogen, die bereits den ersten Untersuchungsbericht mit Datum vom 18. Dezember 2017 bezüglich der Fassade erstellt hat.

### 2.3 Gesamtkosten Sanierung Schulhaus Burghalde 1

Die neuen Gesamtkosten nach Kostenverschiebung und zzgl. Zusatzkredit betragen CHF 14'538'300 (Kostengenauigkeit  $\pm$  10%). Auf diese Summe wird die Kreditabrechnung erfolgen.

<b>Sanierung Burghalde 1</b>	
Kosten nach Kostenverschiebung	12'782'300
Zusatzkredit	1'756'000
<b>Total Kosten Projektierungs- und Baukredit</b>	<b>14'538'300</b>

### 2.4 Investitionskosten und Investitionsfolgekosten

<b>Investitionskosten (einmalig)</b>	<b>CHF (brutto)</b>
Externe Kosten (Zusatzkredit)	1'756'000
<b>Total externe Kosten</b>	<b>1'756'000</b>
Interne Kosten (Schätzung Zeitaufwand der am Projekt beteiligten städtischen Mitarbeiter: ca. 3% von BKP 2)	37'800
<b>Gesamtkosten</b>	<b>1'793'800</b>
<b>Investitionsfolgekosten (jährlich wiederkehrend)</b>	
Kapitalfolgekosten (Zinsanteil = Hälfte Investitionsausgaben (extern) mal Zinssatz AKB 2.75 % für Darlehen an öffentlich rechtliche Körperschaften)	24'145
Abschreibungen ( $\emptyset$ Abschreibungen über 35 Jahre )	50'170
Betriebliche Folgekosten (Annahme der Abteilung Liegenschaften)	10'000
Betriebliche Folgeerträge	keine
<b>Total Investitionsfolgekosten jährlich</b>	<b>84'315</b>

\* \* \* \* \*