



## **1 Leistungen der beteiligten Partner**

Die ABB Immobilien AG hat die Räume im Trafocenter im Grundausbau zur Verfügung gestellt. Der Innenausbau war Mietersache. Ein Baubeschrieb als Anhang zum Mietvertrag enthält die Abgrenzung zwischen Grundausbau und Innenausbau bzw. Mieterausbau. Die Kosten für den Innenausbau wurden auf CHF 8.5 Mio. geschätzt (+/- 15 %, Kostenstand 1. April 2000).

An diesen Baukosten hat die Stadtcasino Baden AG Beiträge von CHF 6 Mio. als einmalige Entschädigung für den ehemaligen Stadtsaal im Stadtcasino und von CHF 1 Mio. für den Ausbau eines Bistros im Trafocenter zu leisten. Die Entschädigungszahlung über CHF 6 Mio. ist ein Pauschalbetrag, der Betrag von CHF 1 Mio. für das Bistro war eine Schätzung und der definitive Betrag abhängig von den effektiven Kosten. Die Stadtcasino Baden AG als Untermieterin der Stadt entschied im Projektablauf auf das Bistro zu verzichten und stattdessen Seminarräume erstellen zu lassen. Der Beitrag der Stadtcasino Baden AG erhöhte sich entsprechend.

## **2 Bauablauf**

Die ursprüngliche Planung für das Freizeit- und Entertainmentzentrum TRAFÖ sah im 1. Obergeschoss nebst der Trafohalle ein Bistro und im 2. Obergeschoss einen Teil der notwendigen Nebenräume für den Betrieb von Trafohalle und Bistro vor. Ebenfalls im 2. Obergeschoss waren eigenständige Garderobenräume von ca. 43 m<sup>2</sup> Fläche vorgesehen. Dieses Projekt war die Grundlage für die Urnenabstimmung vom 26. November 2000 zu Raummiete und Innenausbau der Trafohalle.

Im April 2001 musste der Stadtrat von der Etappierung des Projekts Trafo durch die ABB Immobilien AG und den daraus entstehenden Konsequenzen Kenntnis nehmen. Auf den Umbau und die Umnutzung der Hallen 36, 37 und 38 Richtung Bruggerstrasse sollte vorerst verzichtet werden. Eine der Konsequenzen war der Verzicht der Stadtcasino Baden AG auf den Betrieb des Bistros und dafür die Bereitschaft, den Stadtsaal mit den nötigen Einrichtungen für Kleinkongresse zu betreiben. Der Projektstand von April 2001 sah denn auch im 2. Obergeschoss einen Seminar- sowie einen geringfügig reduzierten Garderobenbereich von 37 m<sup>2</sup> Fläche vor.

Im Dezember 2001 genehmigte der Stadtrat den Mietvertrag mit der ABB Immobilien AG für die Miete der Trafohalle und des Seminarbereichs für Kongresse, Seminare, Vereinsanlässe, Konzerte, etc. mit diversen Nebennutzungen. Auf Verlangen der Stadtcasino Baden AG als Betreiberin und Untermieterin wurde bei der Weiterbearbeitung des Projekts nach einer Nutzungsoptimierung der Mietflächen gesucht. Zugunsten eines vergrösserten Seminarbereichs wurde auf eigenständige Garderobenräume, welche zu einem grossen Teil der Zeit nicht benötigt werden, im teuren 2. Obergeschoss verzichtet.

Da die neue Trafohalle aufgrund seiner guten Akustik und auch in Zusammenhang mit dem zusätzlichen Angebot eines Seminarbereichs viel mehr leisten konnte als ursprünglich angenommen, wurden eigenständige Garderobenräume mit den notwendigen Sanitärinstallationen sowie ein Mehrzweckraum (für Einstimmen, Proben, etc.) im 1. Untergeschoss eingebaut. Da der Rohbau für das Untergeschoss in 2002 bereits in Gang war, konnte dem Einwohnerrat aus Termingründen kein entsprechender Zusatzkredit beantragt werden. Die Finanzkommission wurde über die Kreditüberschreitung als Folge dieser Projektänderung orientiert.

Im Juni 2002 konnte mit den eigentlichen Bauarbeiten für den Innenausbau der Trafohalle angefangen werden. Am 30. Mai 2003 wurde die neue Trafohalle feierlich eingeweiht. Im Betrieb zeigte sich, dass eine bessere Verbindung des Garderobenbereichs im 1. Untergeschoss mit der Trafohalle notwendig war. Hierzu musste ein bestehendes Treppenhaus in der Nachbarliegenschaft umgebaut und eine Kommunikationsanlage eingebaut werden. Der hierfür notwendige

Baukredit wurde Ende März 2004 vom Einwohnerrat genehmigt und die entsprechenden Bauarbeiten anschliessend durchgeführt.

Der Betrag für Kunst am Bau (CHF 116'400) wurde mit dem des kurz vorher fertiggestellten Trafoplatzes zusammengelegt. Dieser Gesamtbetrag wurde dann für die Realisierung des Lichtspiels an den Fassaden des Trafocenters zur Verfügung gestellt, welches zum grössten Teil durch die zwei Bauherrschaften des Trafocenters, die ABB Immobilien AG und die Sterk Lichtspieltheater AG finanziert wurde. Die Arbeit wurde anfangs 2017 von den Eigentümern wieder in Stand gestellt.

### 3 Kreditabrechnung

Die Einwohnerratsvorlage von September 2000 bzw. die Abstimmungsunterlage zur Urnenabstimmung vom 26. November 2000 beinhaltet folgende Kostenzusammenstellung:

<b>Arbeitsgattung</b>		<b>Kosten</b>
Bauvorbereitung	CHF	27'000
Ergänzung Rohbau	CHF	84'000
Installationen/Transportanlagen	CHF	1'700'000
Innenausbau	CHF	3'900'000
Ausstattung	CHF	968'000
Baunebenkosten	CHF	285'000
Honorare	CHF	1'536'000
<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>8'500'000</b>

Die Kostenzusammenstellung basierte auf eine Berechnung gemäss Elementkostengliederung mit einer Genauigkeit von +/- 15 % und Kostenstand 1. April 2000. Die Teuerung zwischen April 2000 und April 2003 betrug gemäss Zürcher Index der Wohnbaukosten 1.4 %.

Total Baukredit	CHF	8'500'000
Teuerung April 2000 bis April 2003: 1.4 %	CHF	119'000
<b>Total Baukredit teuerungsbereinigt</b>	<b>CHF</b>	<b>8'619'000</b>

Der Baukredit vom 30. März 2004 für die Treppenverbindung inkl. Kommunikationsanlage zwischen den Künstlergarderoben im Untergeschoss und der Trafohalle betrug CHF 110'000. Da die Bauarbeiten innerhalb eines Jahres durchgeführt werden konnten, fiel keine Teuerung an.

Der Kostenteiler für die gesamten Bauinvestitionen sieht teuerungsbereinigt wie folgt aus:

		<b>Kredit Trafohalle</b> (teuerungsbereinigt)	<b>Kredit Treppen-</b> <b>verbindung</b>	<b>Total Kredite</b> (teuerungsbereinigt)
<b>Stadt Baden</b>	CHF	7'605'000	110'000	7'715'000
<b>Stadtcasino Baden AG</b> <b>Bistro</b>	CHF	1'014'000	0	1'014'000
<b>Total</b>	CHF	8'619'000	110'000	8'729'000

Eine direkte Gegenüberstellung der Kostenzusammenstellung der Einwohnerratsvorlagen mit der Bauabrechnung ist leider nicht möglich, da diese nicht auf die damals noch relativ grobe Elementkostengliederung sondern auf die detaillierte Gliederung gemäss Baukostenplan basiert. Die Bauabrechnung sieht wie folgt aus:

	<b>Arbeitsgattung</b>		<b>Kosten</b>
BKP 1	Vorbereitungsarbeiten	CHF	37'333.60
BKP 2	Gebäude	CHF	4'539'653.65
BKP 3	Betriebseinrichtungen	CHF	3'451'110.16
BKP 5	Baunebenkosten	CHF	351'653.10
BKP 6	Honorare	CHF	2'089'844.45
BKP 7	Künstlergarderobe 1. UG	CHF	367'676.25
BKP 8	Treppenhaus "Aperto"	CHF	86'725.90
BKP 9	Möbel und Kunst am Bau	CHF	1'047'479.25
	<b>Total</b>	<b>CHF</b>	<b>11'971'476.36</b>

Der Kostenteiler für diese Bauinvestition sieht gemäss Abrechnung wie folgt aus:

		<b>Kosten total</b>	<b>Stadt Baden</b> Trafohalle und Treppenverbindung	<b>Stadtcasino Baden AG</b> Seminarbereich
<b>Bauabrechnung</b>	CHF	11'971'476.36	9'112'341.86	2'859'134.50
<b>Kostenvoranschlag</b> (teuerungsbereinigt)	CHF	8'729'000.00	7'715'000.00	1'014'000.00
<b>Überschreitung</b>	CHF		1'397'341.86	durch SCB zu tragen

Die Überschreitung der genehmigten Kredite beträgt CHF 1'397'341.86 bzw. 18.1 %. Nach Abzug der vom Stadtrat genehmigten Mehrkosten von CHF 367'676.25 für den Einbau des Garderobebereichs im 1. Untergeschoss resultieren Mehrkosten von CHF 1'029'665.61 bzw. 13.4 %, welche innerhalb der Kostengenauigkeit von +/- 15 % liegen.

#### 4 Netto-Investition/Mehrwertsteuerthematik

Auf Wunsch der Stadtcasino Baden AG wurde für den Stadtsaal Trafo bei der Mehrwertsteuer optiert. Dies bedeutet, dass für die Investitionen Vorsteuer abgezogen werden konnte. In der Erfolgsrechnung unterliegen der Mietzins und die Zahlungen der Stadtcasino Baden AG ebenfalls der Mehrwertsteuer. Weil der Mietzins die Rückzahlungen der Stadtcasino Baden AG um etwa das Fünffache übersteigt, mussten die Vorsteuern jährlich um ca. 80 % gekürzt werden. Die effektive Belastung betrug daher statt CHF 11'971'476.36 lediglich CHF 11'871'915.99. Die Differenz stellt die Vorsteuerkürzungen dar.

Hiergegenüber stehen Einnahmen von gesamthaft CHF 8'674'359. In der Übersicht stellt sich dies wie folgt dar:

Brutto-Investition	CHF	11'871'915.99
Entschädigung Stadtcasino Baden AG für ehem. Stadtsaal	CHF	-6'000'000.00
Zahlungen Stadtcasino Baden AG für Seminarbereich	CHF	-2'657'188.20
Zahlungen ABB Immobilien AG und Einnahme für Expertisen	CHF	-17'170.80
<b>Netto-Investition</b>	<b>CHF</b>	<b>3'197'556.99</b>

#### 5 Begründung Mehrkosten

Die Mehrkosten begründen sich zur Hauptsache wie folgt:

BKP	Beschreibung		Mehraufwand
7	Einbau Garderobebereich samt Mehrzweckraum im 1. UG (Zusatzbestellung gemäss Entscheid Stadtrat)	CHF	367'676
211.6	Mehraufwand Baumeisterarbeiten (Mehreinlage Grossküche, Mehrausmass Kernbohrungen, Installationen gewerblicher Art)	CHF	47'772
23	Mehraufwand Elektroanlagen (Änderung Beleuchtungskonzept)	CHF	109'505
244	Mehraufwand Lüftungsanlage (Anpassungen Küche)	CHF	28'730
245	Klima-Anlage Aufenthaltsraum	CHF	8'485
249	Zusatz beim Gebäudeleitsystem	CHF	16'307
25	Mehraufwand Sanitäranlage (vandalensichere Garnituren und Apparate)	CHF	40'992

271	Mehrausmass Gipsarbeiten	CHF	21'116
273	Mehraufwand Schreinerarbeiten (Foyer, Akustik Saalzutritt)	CHF	66'953
279	Mehraufwand Schliessanlage (Buffet-Anlage, Mehrlieferung)	CHF	21'877
281	Mehraufwand Bodenbeläge (erhöhte Anforderungen im Bereich Terrasse)	CHF	41'680
285	Mehrausmass innere Malerarbeiten	CHF	13'921
371	Mehraufwand Bühne (erhöhte Sicherheitsansprüche)	CHF	15'383
372	Mehraufwand Saaltechnik (Anpassung an Nutzerbedürfnisse)	CHF	10'184
373	Mehraufwand Beleuchtungsträger (qualitative Korrektur)	CHF	87'218
52	Mehraufwand Kopien, Vervielfältigungen, Plots	CHF	10'975
569	Mehraufwand bei Heiz- und Betriebskosten während Bau (Mall)	CHF	64'802
697	Mehraufwand Honorar Generalplanerteam	CHF	18'827
699	Mehraufwand Honorar externe Projektleitung Bauherr	CHF	74'643

## 6 Schlussbemerkung

Aufgrund der Projektorganisation mit zwei Bauherrschaften, der komplexen Mehrwertsteuerthematik und des Wechsels in der Abteilungsleitung hat die Erstellung der Bauabrechnung ausserordentlich lange gedauert. Der Prozess zur Erstellung von Bauabrechnungen wurde in der Zwischenzeit detailliert festgelegt. Damit kann sichergestellt werden, dass Bauabrechnungen dem Einwohnerrat nach Ablauf der zweijährigen Garantiefrist zur Genehmigung vorgelegt werden können.

Elf Jahre nach Fertigstellung der ersten Etappe des Trafocenters mit fünf Kinosälen, Fitnesscenter, Hamam, Restaurants, Trafohalle und Seminarbereich wurde Ende 2014 die zweite Etappe mit 2'300 m<sup>2</sup> Eventfläche (Hallen 36 und 37), 81 Hotelzimmern und 34 Wohnungen feierlich eingeweiht. Die vorausschauende städtische Investition für die Trafohalle im Jahr 2000 hat diese Entwicklung zusammen mit der privaten Initiative für ein Multiplex-Kino ermöglicht und Baden als Ort für Kongresse und Events schweizweit bekannt gemacht.

\* \* \* \* \*

### Auflageakten:

- Abrechnungsdossier