



Gemeinderat

Auszug aus dem 12. Protokoll vom 13. Juni 2024

197

**6.5.3 Werkhof
Neubau Werkhof Roggenacker
Kostenprognose Nr. 2 vom 5. Juni 2024**

Ausgangslage

Die Gemeinde Freienbach realisiert den Neubau eines Gemeindewerkhofs im Roggenacker in Pfäffikon. In der vorliegenden Kostenprognose Nr. 2 vom 5. Juni 2024 sind sämtliche bisher bezahlten Rechnungen, Arbeitsvergaben und Beschlüsse der Baukommission bzw. des Gemeinderats bis und mit heutigem Datum berücksichtigt. 90% der Arbeiten sind vergeben. Die bisher seit der Erstellung des Kostenvoranschlags für das Sachgeschäft im April 2020 aufgelaufene Teuerung beläuft sich auf 14.2%.

Erwägungen

Die Kostenkontrolle Nr. 2 vom 5. Juni 2024 (Z01) des Architekturbüros Gabag AG präsentiert sich wie folgt:

BKP	Bezeichnung	KV original vom 10.10.2020	Prognose	Prognose – KV vom 09.11.2023
0	Grundstück	0.00	0.00	0.00
1	Vorbereitungsarbeiten	1'038'000.00	1'749'000.00	+ 711'000.00
2	Gebäude	12'873'000.00	13'941'000.00	+ 1'068'000.00
3	Betriebseinrichtungen	715'000.00	919'000.00	+ 204'000.00
4	Umgebung	1'479'000.00	1'474'000.00	- 5'000.00
5	Baunebenkosten / Reserve	1'395'000.00	1'562'000.00	+ 167'000.00
0 - 5	Total	17'500'000.00	19'645'000.00	+ 2'145'000.00

Die Auftragsvergaben bis zum heutigen Datum weisen sowohl KV-Unter- wie auch KV-Überschreitungen auf. Die Kostenkontrolle Nr. 2 vom 5. Juni 2024 weist eine Überschreitung des bewilligten Baukredits von Fr. 17'500'000.00 um Fr. 2'145'000.00 aus.

Reserveposition in BKP 5

Der in BKP 599 ausgewiesene Reserve von Fr. 742'000.00 ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nichts belastet. Diese wird aber aufgebraucht für Arbeiten, welche nicht im Kostenvoranschlag enthalten waren und nun in der Kostenkontrolle als KV-Überschreitungen ausgewiesen sind. Die Reserve von Fr. 742'000.00 ist somit von den prognostizierten Mehrkosten von Fr. 2'145'000.00 in Abzug zu bringen, sodass die effektive Kostenüberschreitung bei Fr. 1'403'000.00 liegt.

Meteorwasserableitung in den Staldenbach, Anteil GEP (Genereller Entwässerungsplan)

Im Rahmen der Projektoptimierung und in Absprache mit dem GEP-Ingenieur der Gemeinde Freienbach hat sich die mit GRB Nr. 10 vom 12. Januar 2023 eingesetzte Baukommission dazu entschlossen, anstelle der ursprünglich geplanten Einleitung ins öffentliche Kanalisationsnetz das anfallende Meteorwasser in einem mittels Pressbohrung erstellten Rohr direkt in den Staldenbach abzuleiten (Planbeilage, Z02).

Damit kann auf einen Pumpenbetrieb für die Meteorwasserableitung aus dem Werkhofareal verzichtet werden, was einerseits künftige Betriebskosten einspart und andererseits die Hochwassersicherheit im gegenüber dem bestehenden Kanalisationssystem tiefer gelegenen Werkhofneubau erhöht. Durch die direkte Meteorwasserableitung entfallen die einmaligen Investitionskosten für die Pumpen, die Pumpenleitungen und die Notstromanlage von total Fr. 265'100.00. Zudem entfallen dadurch die Unterhalts- und reduzieren sich die Stromkosten eines Pumpenbetriebs um jährlich total ca. Fr. 7'230.00 bzw. ca. Fr. 217'000.00 in 30 Betriebsjahren. Die entfallenden Kosten können die Kosten für die direkte Meteorwasserableitung allerdings nicht kompensieren. Die Projektoptimierung verursacht Zusatzkosten, die im Kostenvoranschlag nicht enthalten sind.

Im Weiteren hat sich gezeigt, dass die EW Höfe AG und die Axpo AG für ihre Werkleitungen in diesem Bereich ebenfalls Pressbohrungen unter der Schindellegistrasse hindurch benötigen. Im Sinne der Kostenersparnis wurden die Bohrungen für alle Gewerke ausgeschrieben bzw. offeriert. Der Kostenteiler erfolgt anteilmässig aufgrund der Bohrlängen aller drei Gewerke bzw. der drei Kostenträger Gemeinde Freienbach, EW Höfe AG und Axpo AG.

Kostenträger

Die Kostenanteile für diese Leistungen sind wie folgt:

- Gemeinde Freienbach	Fr. 1'063'672.35
- EW Höfe AG	Fr. 198'168.20
- Axpo AG	Fr. 63'821.45
- Total	<u>Fr. 1'325'661.95</u>

Im Zuge der Planung der Pressbohrung wurden der Betrachtungsperimeter erweitert und Synergien im Umfeld erkannt. Mit der direkten Meteorwasserableitung in den Staldenbach können zu einem späteren Zeitpunkt das Gewerbegebiet Eichenstrasse und auch Liegenschaften im Bereich Schindellegistrasse / Summelenweg ans Trennsystem angeschlossen werden. Dadurch kann das jetzige Mischsystem in Zukunft erheblich entlastet werden. Es handelt sich somit auch um eine Investition in die Zukunft.

Gemäss aktualisiertem Konzept des GEP-Ingenieurs ist noch eine zusätzliche Pressbohrung vom neuen grossen Schacht aus in die Eichenstrasse (Z02) zu machen, damit nicht später die Strasse und die neuen Vorplätze wieder aufgebrochen oder eine separat zu installierende Pressbohrung gemacht werden müssen. Gemäss Nachtragsofferten betragen die Kosten dafür inkl. Honoraranteile Fr. 170'000.00. Dadurch beläuft sich der Kostenanteil der Gemeinde Freienbach an allen auszuführenden Pressbohrungen auf

- Fr. 1'063'672.35 für die Pressleitung gemäss Offerte,
- Fr. 50'000.00 Honoraranteil zu vor,
- Fr. 170'000.00 für die zusätzliche Pressleitung inkl. Honoraranteil gemäss Nachtragsofferte,
- Fr. 1'283'672.35 total Pressleitungen und Honoraranteile Gemeinde Freienbach.

Die gemeindeinternen Kostenträgerschaften dafür sind gemäss anteilmässigen Leitungslängen wie folgt:

- Fr. 464'000.00 Anteil Pressleitung gemäss Offerte, z. L. Baukredit Werkhof Roggenacker, wobei hierbei auf die Kostenprognose Nr. 2 vom 5. Juni 2024 verwiesen wird,
 - Fr. 20'000.00 Honoraranteil zu vor, z. L. Baukredit Werkhof,
 - Fr. 484'000.00 total z. L. Baukredit Werkhof,
- und
- Fr. 600'000.00 Anteil Pressleitung gemäss Offerte, z. L. GEP,
 - Fr. 30'000.00 Honoraranteil zu vor, z.L. GEP,
 - Fr. 170'000.00 zusätzliche Pressleitung inkl. Honoraranteil gemäss Nachtragsofferte, z.L. GEP,
 - Fr. 800'000.00 total z. L. GEP, wozu durch das Ressort Tiefbau und Verkehr eine zusätzliche Investitionskarte für die Investitionsrechnung 2025 einzureichen ist.

Die Kosten für die Pressleitungen z. L. des GEP wurden gemäss aktualisiertem Konzept des GEP-Ingenieurs ermittelt. Diese belaufen sich auf Fr. 800'000.00. Die Baukommission Werkhof Roggenacker beantragt zusammen mit dem Leiter Tiefbau und Verkehr, die mit dem GEP-Ingenieur geplanten Pressleitungen mit Kosten von Fr. 800'000.00 auszuführen und im Jahre 2025 als Vorinvestition in eine ökologische, nachhaltige und zukunftsgerichtete Siedlungsentwässerung z. L. des GEP zu verrechnen. Dadurch reduzieren sich die in dieser Kostenprognose aufgezeigten Gesamtkosten um Fr. 800'000.00.

Daraus folgt zum heutigen Zeitpunkt eine effektive Kostenüberschreitung von 603'000.00 (Fr. 2'145'000.00 – Fr. 742'000.00 – Fr. 800'000.00) bzw. 3.45% des bewilligten Baukredits.

Teuerung

Mit dem Baukredit wurde die auflaufende Teuerung ab 1. Oktober 2020 bewilligt. Diese beträgt aktuell (letzter publizierter Stand Oktober 2023) 14.2%, was beim bewilligten Baukredit Fr. 2'485'000.00 ausmacht. Die Teuerungsklausel wird voraussichtlich beansprucht werden müssen.

Bauverlauf

Die Sicherheits- und Schallschutzwand mitsamt der im Baubewilligungsverfahren verlangten Parkplatzüberdeckung südwestlich des Schützenstandes ist erstellt. Der Baugrubenaushub ist zu ca. 80% ausgeführt. Im Verlauf des Juni 2024 wird der Baukran gestellt und die Baustelle für die Hochbauarbeiten installiert. Die Bauarbeiten sind durch regenbedingte Unterbrüche leicht im Verzug. Es wird alles daran gesetzt, dies wieder aufzuholen, damit der geplante Fertigstellungstermin eingehalten werden kann.

Beschluss

1. Von der Kostenprognose Nr. 2 vom 5. Juni 2024 wird Kenntnis genommen.
2. Fr. 800'000.00 für die Pressbohrungen, welche im Zusammenhang mit dem Neubau Werkhof Roggenacker als Vorinvestitionen für den GEP dienen, werden nach Genehmigung des Investitionsbudgets 2025 dem Investitionskonto GEP belastet.
3. Der Leiter Tiefbau und Verkehr wird beauftragt, eine zusätzliche Investitionskarte über Fr. 800'000.00 für die Investitionsrechnung 2025 einzureichen.
4. Der Gemeindegassier wird beauftragt, die Investition von Fr. 800'000.00 für die Investitionsrechnung 2025 zu budgetieren.

5. Der Gemeindegassier wird beauftragt, die mit den Pressleitungen anfallenden Kosten dem Investitionskonto Neubau Werkhof Roggenacker zu belasten und nach der Genehmigung des Budgets der Investitionsrechnung 2025 den GEP-Anteil auf das Investitionskonto GEP umzubuchen.
6. Von der Feststellung, dass die Bauarbeiten – abgesehen von regenbedingten kleinen Unterbrüchen und Mehrkosten – gut laufen, im Plan sind und das Terminprogramm voraussichtlich eingehalten werden kann, wird Kenntnis genommen.
7. Zufertigung durch Protokollauszug an
 - a) @ Architekturbüro Gabag AG, Usserdorf 8a, 7023 Haldenstein, juerg.gasser@biomarch.ch
 - b) @ Säckelmeister
 - c) @ Abteilungsleiter Finanzen
 - d) @ Rechnungsprüfungskommission
 - e) @ Ressortvorsteher Tiefbau und Verkehr
 - f) @ Ressortvorsteher Liegenschaften + Sicherheit, z. H. Baukommission Werkhof Roggenacker
 - g) @ Leiter Tiefbau und Verkehr
 - h) Leiter Liegenschaften
 - i) @ Publikation

Gemeinderat Freienbach



Daniel Landolt
Gemeindepräsident



Andrea Fehr
Gemeindeschreiber-Stv.

sped: 19. Juni 2024