



Gemeinderat Binningen

Geschäft Nr. **123**

Legislatur 2008 - 2012

Bericht an den Einwohnerrat

vom 21.9.2010

## Abrechnung des Gesamtprojekts Schlosspark Binningen

<b>Kurzinfo:</b>	<p>Im Frühjahr 2009 wurde das Gesamtprojekt Schlosspark Binningen mit der Fertigstellung der Einstellhalle und der Verlegung der Schlossgasse abgeschlossen. Die für die Bauabrechnung erforderlichen Informationen liegen nach Abnahmen, Mängelbehebungen und den letzten Verrechnungen vor. Mit dieser Vorlage wird dem Einwohnerrat ebenfalls eine einmalige Baurechtsentschädigung für die Einstellhalle zugunsten der St. Clara-Stiftung im Umfang von CHF 110'000 zur Genehmigung unterbreitet.</p> <p>Die Gesamtkosten des Schlossparkprojekts belaufen sich auf rund CHF 21,85 Mio. Die Summe aller gesprochenen Kredite unter Berücksichtigung der aufgelaufenen Teuerung beträgt rund CHF 20,95 Mio. Das Projekt schliesst somit mit Mehrkosten von rund CHF 0,9 Mio. (+4.3 %) ab. Unter Berücksichtigung der geleisteten kantonalen Beiträge für die Verlegung der Schlossgasse und die Sanierung des Imhof-Hauses würde eine Unterschreitung des teuerungsbereinigten Kredits um 2.8 % resultieren.</p> <p>Während die Verlegung der Schlossgasse und die Sanierung des Imhof-Hauses teuerungsbereinigt unter dem jeweiligen Kredit abschliessen, weist die Bauabrechnung des Schlossparks Mehrkosten von rund CHF 730'000 (26,4 %) und jene der Einstellhalle solche von rund CHF 300'000 (10,7 %) auf.</p> <p>In Anbetracht der schwierigen technischen und politischen Rahmenbedingungen mit hohem Koordinationsbedarf, der aus einer Einsprache resultierenden mehrfachen Provisorien und Umdisposition des Bauablaufs ist der Gemeinderat mit dem Ergebnis dieses Projekts zufrieden.</p> <p>Alle bisherigen Ausgaben wurden abgeschrieben. Mit der Rechnung 2010 werden die letzten Ausgaben in der Höhe von CHF 300'000 abzuschreiben sein.</p>
<b>Anträge:</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Die Abrechnung des Gesamtprojektes Schlosspark mit Gesamtkosten inkl. Teuerung von CHF 21'854'022.59 wird genehmigt.</li><li>2. Für die Mehrkosten von CHF 907'472.78 wird ein Nachtragskredit bewilligt.</li><li>3. Die einmalige Entschädigung an die St. Clara-Stiftung im Umfang von CHF 110'000 für ein Unterbaurecht zur Erstellung und Nutzung einer Einstellhalle wird genehmigt.</li></ol>

GEMEINDERAT BINNINGEN

Präsident: Verwalter:

Charles Simon Olivier Kungler

## **1. Ausgangslage zum Gesamtprojekt Schlosspark**

Vor 50 Jahren hat die Einwohnergemeinde das Binninger Schloss erworben. Mit diesem Liegenschafts Kauf hat die Gemeinde den Grundstein für das Gesamtprojekt Schlosspark gelegt. 1989 ist die Volksinitiative für einen Schlosspark und die Verlegung der Schlossgasse mit 1294 Unterschriften zu Stande gekommen. In den 90er Jahren erfolgte eine intensive Planungsphase. Mit der Volksabstimmung 2004 wurde der Realisierungskredit für das Gesamtprojekt Schlosspark angenommen. Im August 2008 konnte der Schlosspark festlich eingeweiht werden. 2009 wurde die Einstellhalle fertig gestellt und die verlegte Schlossgasse eröffnet. Nach erfolgter Abnahmen, Mängelbehebungen und Auszahlung von Versicherungsleistungen im Sommer 2010 liegt nun die Bauabrechnung vor.

Die Abrechnung der Investitionsausgabe für die Renovationsarbeiten am Binninger Schloss (Gesch. Nr. 127 vom 29. Januar 2007) ist noch nicht bereit und erfolgt separat.

### **1.1 Umstellung des Bauablaufs und Projektanpassungen**

Es war im ursprünglichen Bauablauf geplant, zuerst die Einstellhalle zu realisieren und dann die Schlossgasse zu verlegen. Erst dann sollten Schlossplatz und Schlosspark erstellt und das Imhofhaus saniert resp. angebaut werden. Einsprachen haben jedoch zu Verzögerungen beim Baubeginn und zu Verschiebungen geführt.

Mit entsprechenden Änderungen des Bauablaufs konnte die Ausführung des Gesamtprojektes trotzdem in Angriff genommen werden. Auf der Basis einer so genannten Vorwärtsstrategie wurde der ursprüngliche Bauablauf umgekehrt: Zuerst wurden die bereits bewilligten und fertig projektierten Teilprojekte Imhofhaus und ein Teil des Schlossparks mit der Birsig-Renaturierung realisiert. Die Verlegung der Schlossgasse, die ursprünglich am Anfang realisiert worden wäre, wurde nach Abschluss der Einstellhalle fertig gestellt. Diese Umstellungen machten einen Zusatzkredit notwendig, den der Einwohnerrat im Mai 2007 und die Binninger Stimmberechtigten im November 2008 bewilligten. Die Verlegung der Schlossgasse wurde im Herbst 2007 in Angriff genommen, der Bau der Einstellhalle - nach gerichtlicher Einigung - im Frühjahr 2008. Das Gesamtprojekt Schlosspark konnte im Frühjahr 2009 fertig gestellt werden.

### **1.2 Projektorganisation**

Für die Projektrealisierung hat der Gemeinderat eine Fachgruppe eingesetzt, in welcher neben einer gemeinderätlichen Delegation, den zuständigen Bauabteilung VSV und RU auch externe Fachleute Einsitz nahmen. Es handelte sich dabei um einen Architekten, einen Landschaftsarchitekten und um einen Bauingenieur. Die Fachgruppe hat zwischen 2004 und 2010 insgesamt 32 Sitzungen abgehalten und zu Händen des Gemeinderates Berichte erstattet und Anträge vorbereitet. Zu den Hauptaufgaben der Fachgruppe gehörten die Beratung des Gemeinderates in gestalterischen Fragen und die Überwachung der Kosten.

Für die Koordination der Teilprojekte des Gesamtprojektes Schlosspark wurde ein externer Planer beauftragt. Für jedes Teilprojekt wurde neben einem beauftragten, externen Projektverantwortlichen auch ein Projektleiter aus den Bauabteilungen RU und VSV eingesetzt.

Im Rahmen des Kostencontrollings wurde Kostenstand respektive Kostenprognose über die gesamte Bauzeit periodisch erhoben.

## 2. Gesamtübersicht

### 2.1 Gesamtkosten

Die Gesamtkosten betragen rund CHF 21,85 Mio. Unter Anrechnung der Teuerung wurde der Gesamtkredit von rund CHF 20,95 Mio. um CHF 0,9 Mio. (+4.3 %) überschritten.

Das Projekt Schlosspark besteht aus folgenden fünf Teilprojekten: Verlegung Schlossgasse, Kanalisation für die Schlossgasse, Schlosspark mit Birsigrenaturierung, Sanierung und Anbau des Imhof-Hauses und Einstellhalle. Die Zusammenstellung der Bauabrechnung sieht wie folgt aus:

Nr.	Konto-Nr.	Objekt	Vorl. Nr.	ER-Beschluss/ Volksabstimmung	Kredit	Abrechnung Total brutto 2
	<b>620/80200</b>	<b>Gemeindestrassen</b>				
1	620.501.10	Verlegung Schlossgasse	180	24.1.00	133'000.00	
			164	26.1.04/16.5.04	4'300'000.00	
			155	27.6.07/30.11.08	415'000.00	
	Total	Gemeindestrassen			4'848'000.00	
		Teuerung			972'916.00	
	Total	inkl. Teuerung			5'820'916.00	5'732'663.94
	<b>710/90100</b>	<b>Abwasserbeseitigung</b>				
2	710.501.06	Kanalisation Schlossgasse	180	24.01.00	60'000.00	
			70A	04.02.02	130'000.00	
			53	14.03.05	865'000.00	
			97	27.03.06	700'000.00	
	Total	Kanalisation			1'755'000.00	
		Teuerung			68'719.40	
	Total	inkl. Teuerung			1'823'719.40	1'858'318.44
	<b>942</b>	<b>Liegenschaften Finanzvermögen</b>				
3	942.503.02	Schlosspark	180	24.01.00	121'000.00	
			164	26.1.07/16.5.04	2'000'000.00	
			155	27.6.07/30.11.08	265'000.00	
	Total	Schlosspark			2'386'000.00	
		Teuerung			389'034.46	
	Total	inkl. Teuerung			2'775'034.46	3'507'466.39
	<b>942</b>	<b>Liegenschaften Finanzvermögen</b>				
4	942.503.04	Sanierung Schlossgasse 2 (Imhofhaus)	152	17.05.99	360'000.00	
			164	26.1.07/16.5.04	6'800'000.00	
	Total	Imhofhaus			7'160'000.00	
		Teuerung			489'600.00	
	Total	inkl. Teuerung			7'649'600.00	7'571'757.70
	<b>942</b>	<b>Liegenschaften Finanzvermögen</b>				
5	942.503.06	Einstellhalle Schlosspark	164	26.1.07/16.5.04	1'950'000.00	
			155	27.6.07/30.11.08	550'000.00	
	Total	Einstellhalle			2'500'000.00	
		Teuerung			377'279.95	
	Total	inkl. Teuerung			2'877'279.95	3'183'816.12
	<b>Total</b>	<b>Projekte 1-5</b>			<b>20'946'549.81</b>	<b>21'854'022.59</b>

Neben den aufgeführten Krediten musste für die Einstellhalle mit der Grundeigentümerin, der St. Clara-Stiftung, eine Lösung für ein Baurecht ausgehandelt werden. Die einmalige Baurechtsabgeltung von CHF 110'000 ist nicht Bestandteil des Baukredits und bedarf eines separaten Beschlusses (vgl. auch Ziffer 3.6).

## **2.2 Teuerung, Kostengenauigkeit, Bruttoprinzip**

### **2.2.1 Teuerung**

Grundsätzlich sind zwei Arten der Teuerung zu unterscheiden:

1. Die Teuerung zwischen dem Zeitpunkt der Kreditzusammenstellung bzw. der Krediterteilung und dem Zeitpunkt der Ausschreibung der Arbeiten. Basis für die Berechnung dieser Teuerung sind die Baupreisindizes (Tiefbauten/Hochbauten) für die Grossregion Nordwestschweiz, welche vom Bundesamt für Statistik halbjährlich erhoben und publiziert werden.
2. Die vertraglich mit den beauftragten Unternehmen festgelegte Teuerung während der Bauzeit. Diese bemisst sich für längere Bauzeiten in der Regel gemäss Produktionskostenindex des Schweizerischen Baumeisterverbandes.

Im Sinne der Transparenz werden in den Abrechnungen zu den Teilprojekten in Ziffer 3 diese beiden Teuerungen jeweils separat ausgewiesen.

### **2.2.2 Kostengenauigkeit**

Der Kredit für das Gesamtprojekt Schlosspark basiert auf Kostenvoranschlägen (Stufe Bauprojekt) mit einer Kostengenauigkeit gemäss SIA von +/- 10 %. Beim Teilprojekt Einstellhalle Schlosspark handelte es sich um ein Vorprojekt. Die Baukosten wurden mit einer Grobschätzung ermittelt (Kostengenauigkeit: +/- 25 %).

### **2.2.3 Bruttoprinzip**

Die Abrechnung ist nach dem sogenannten Bruttoprinzip erstellt worden. Das heisst, es wurden keine kantonalen Beiträge berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der geleisteten kantonalen Beiträge für die Verlegung der Schlossgasse und die Sanierung des Imhof-Hauses von insgesamt CHF 1'498'416.65 würde eine Unterschreitung des teuerungsbereinigten Kredits um CHF 590'943.87 bzw. 2.8 % resultieren.

### 3. Die Abrechnungen im Detail

#### 3.1 Verlegung Schlossgasse

Konto: 620.501.10

<b>Objektdaten</b>				
Objekt	ER-Vorlage	ER-Sitzung/VA	Kredit	Ausführung
1 Planungsarbeiten	180	24.01.2000	133'000.00	2000-2002
2 Verlegung Schlossgasse	164	26.01.04/16.5.04	4'300'000.00	2007-2010
3 Zusatzkredit	155	27.06.07/30.11.08	415'000.00	2008-2010
Total			4'848'000.00	

#### Abrechnung

	Arbeitsgattung	Kredit	Abrechnung	Differenz	%
1	Baugrunduntersuchungen/Sondierungen	50'000.00	35'991.15	-14'008.85	
2	Beleuchtung	95'000.00	81'353.35	-13'646.65	
3	Gärtnerarbeiten	80'000.00	73'276.70	-6'723.30	
4	Strassenbau	755'000.00	770'413.15	15'413.15	
5	Kunstabauten	2'815'000.00	3'076'937.95	261'937.95	
6	Regie und Nachträge Strassenbau	110'000.00	163'223.65	53'223.65	
7	Regie und Nachträge Kunstbauten	250'000.00	385'798.19	135'798.19	
8	Honorare Projekt- und Bauleitung	693'000.00	867'633.80	174'633.80	
	Total brutto 1	4'848'000.00	5'454'627.94	606'627.94	12.5%

#### Teuerung

1	Teuerung (Kredit bis Ausschreibung)	694'880.00			
2	Bauteuerung (Während Bauzeit)	278'036.00	278'036.00		
	Total Teuerung	972'916.00			17.0%
	<b>Total brutto 2</b>	<b>5'820'916.00</b>	<b>5'732'663.94</b>	<b>-88'252.06</b>	<b>-1.5%</b>

#### Beiträge

1	Beitrag Kanton Unterhalt Schlossgasse		-300'000.00		1999
2	Beitrag Kanton für neue Brücke		-900'000.00		2008
3	Teuerung zu Beitrag neue Brücke		-151'923.10		2009
	Total Beiträge	-1'250'000.00	-1'351'923.10	-101'923.10	-8.2%

	<b>Total Netto</b>	<b>4'570'916.00</b>	<b>4'380'740.84</b>	<b>-190'175.16</b>	<b>-4.2%</b>
--	--------------------	---------------------	---------------------	--------------------	--------------

#### Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Arbeitsgattungen:

##### 1. Baugrunduntersuchungen/Sondierungen

Vorgängige Sondage (Bohrungen) im Bereich der Ufermauern/Brückenwiderlager zur Festlegung von Aushub und Foundation durch Fachspezialisten

##### 2. Beleuchtung

Öffentliche Strassenbeleuchtung entlang Schlossgasse und Parkstrasse

##### 3. Gärtnerarbeiten

Bepflanzung Grünflächen entlang der Schlossgasse (Amerikanerstrasse – Parkstrasse)

##### 4. Strassenbau

Foundation Strasse, Beläge ohne Gussasphalt Brücke, Randabschlüsse, Strassenentwässerung, Anpassungen zu angrenzenden Parzellen.

##### 5. Kunstbauten

Strassenbrücke über Birsig, Bachufermauern resultierend aus Verlegung der Strasse, Geländer, Abdichtungen und Gussasphaltbeläge Brücke, Wasserhaltung und Provisorien.

## **Teuerung:**

### **1. Teuerung vor Baubeginn (Kredit bis Ausschreibung)**

Die Teuerung beträgt 16.16 % (Kredit CHF 4.3 Mio) oder CHF 694'880.

Baupreisindex Tiefbau: Oktober 2003 (Basis Kreditzusammenstellung / Krediterteilung durch Einwohnerrat) 95.9 Punkte und im April 2007 (Zeitpunkt Ausschreibung Tiefbauarbeiten) 111.4 Punkte.

### **2. Teuerung während der Bauzeit**

Die Bauteuerung gemäss Produktionskostenindex des Schweizerischen Baumeisterverbandes betrug insgesamt CHF 278'036.

## **Beiträge Kanton**

Die Beiträge des Kantons basieren auf dem Landratsbeschluss vom 15.1.1996. Dabei wurde ein Beitrag in der Höhe von CHF 300'000 als Abgeltung für den langjährigen Verzicht auf den baulichen Unterhalt der Schlossgasse festgelegt. Die Abgeltung wurde 1999 geleistet und zu Gunsten der Vorfinanzierung (Konto 01-2410.01) verbucht. Der zweite Betrag von CHF 900'000 diente als Beitrag für die Erstellung der neuen Strassenbrücke über den Birsig. Hinzu kommt ein teuerungsbedingter Zusatz in der Höhe von CHF 151'923.10 für die vereinbarte Teuerung im Zeitraum zwischen 1987 und 1997. Nicht geltend gemacht werden konnten jedoch die seit 1997 bis zur Zahlung im Jahre 2008/2009 aufgelaufenen Zinsen im Umfang von weiteren CHF 92'796.70, da dies vertraglich nicht festgelegt wurde.

## **Mehr- und Minderaufwändungen**

Teuerungsbereinigt und unter Berücksichtigung des Zusatzkredits konnte der Gesamtkredit eingehalten werden. Nachfolgend sind die wesentlichen Mehr- und Minderaufwändungen (ausserhalb der erteilten Kredite) aufgeführt.

### ***Wesentliche Mehraufwändungen***

1. Pos. 5 Schlechte Baugrundverhältnisse: CHF 250'000
2. Pos. 5 Hochwasserereignisse: CHF 35'000
3. Pos. 7 Nachträge/ Regie Kunstbauten als Folge des schlechten Baugrunds: CHF 180'000
4. Pos. 6 Mehraufwand Regie und Nachträge Strassenbau: CHF 25'000
5. Pos. 8 Mehraufwand unvorhergesehene Ingenieurarbeiten: CHF 170'000

### ***Wesentliche Minderaufwändungen***

6. Pos. 5 von insgesamt CHF 270'000:
  - Nicht benötigte Reserven bei den Stahlbetonarbeiten CHF 220'000
  - Wegfall Radwaschanlage, Absetzbecken und Bautüren CHF 50'000

### 3.2 Kanalisation Schlossgasse

Konto: 710.501.06

<b>Objektdaten</b>					
Objekt	ER-Vorlage	ER-Sitzung	Kredit	Ausführung	
1 Planungsarbeiten (Vorprojekt)	180	24.01.2000	60'000.00	2000-2002	
2 Planungsarbeiten (Projekt und Bauleitung)	70A	04.02.2002	130'000.00	2003-2005	
3 Kanalisation Schlossgasse (Abschnitt West)	53	14.03.2005	865'000.00	2005-2007	
4 Kanalisation Schlossgasse (Abschnitt Ost)	97	27.03.2006	700'000.00	2007-2010	
Total			1'755'000.00		

#### Abrechnung

Arbeitsgattung	Kredit	Abrechnung	Differenz	%
1 Bauarbeiten Kanalisation Abschnitt West	780'000.00	617'397.00	-162'603.00	
2 Bauarbeiten Kanalisation Abschnitt Ost	635'000.00	882'930.95	247'930.95	
3 Regie und Nachträge Abschnitt West	80'000.00	105'616.79	25'616.79	
4 Regie und Nachträge Abschnitt Ost	60'000.00	41'096.50	-18'903.50	
5 Honorare Projekt- und Bauleitung	200'000.00	198'207.80	-1'792.20	
Total brutto 1	1'755'000.00	1'845'249.04	90'249.04	5.1%

#### Teuerung

1 Teuerung Abschn. Ost (Kredit-Ausschreibung)	55'650.00			
2 Bauteuerung Abschnitt West (Bauzeit)	5'309.00	5'309.00		
3 Bauteuerung Abschnitt Ost (Bauzeit)	7'760.40	7'760.40		
Total Teuerung	68'719.40			3.7%
<b>Total brutto 2</b>	<b>1'823'719.40</b>	<b>1'858'318.44</b>	<b>34'599.04</b>	<b>1.9%</b>
<b>Total Netto</b>	1'823'719.40	1'858'318.44	34'599.04	1.9%

#### Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Arbeitsgattungen:

**1. Bauarbeiten Kanalisation Schlossgasse Abschnitt West (Amerikanerstrasse – Oberwilerstrasse – Kronenplatz):** Die Kanalisationsarbeiten auf der Basis des Generellen Entwässerungsplans (GEP) umfassen den Neubau von 190 m Mischwasser- und 125 m Sauberwasserleitungen und wurden in den Jahren 2005 bis 2007 im Zusammenhang mit den vorgezogenen Werkleitungsarbeiten am Kronenplatz im Vorfeld der Neugestaltung durch den Kanton realisiert.

**2. Bauarbeiten Kanalisation Schlossgasse Abschnitt Ost (Amerikanerstrasse – Parkstrasse / Birsig):** Die Kanalisationsarbeiten auf der Basis des GEP umfassen den Neubau von 220 m Sauberwasserleitungen und 150 m Mischwasserleitungen (teilweise Sanierung/Neubau) und wurden im Rahmen des Gesamtprojektes Schlosspark in den Jahren 2007 bis 2010 ausgeführt.

#### Teuerung:

##### 1. Teuerung vor Baubeginn (Kredit bis Ausschreibung), Abschnitt Ost:

Die Teuerung beträgt 7.95 % (Kredit CHF 700'000) oder CHF 55'650.-

Baupreisindex Tiefbau: Oktober 2005 (Basis Kreditzusammenstellung / Krediterteilung durch ER) 103.2 Punkte und im April 2007 (Zeitpunkt Ausschreibung Tiefbauarbeiten) 111.4 Punkte. Für den Abschnitt West ist keine Teuerung angefallen, da die Bauarbeiten im Zeitpunkt der Krediterteilung ausgeschrieben wurden.

##### 2. Teuerung während der Bauzeit:

Die Bauteuerung gemäss Produktionskostenindex des Schweizerischen Baumeisterverbandes betrug insgesamt CHF 13'069.40 (CHF 5'309.00 für Abschnitt West und CHF 7'760.40 für Abschnitt Ost).

## Mehr- und Minderaufwändungen

Teuerungsbereinigt wurde der Gesamtkredit um 1.9 % oder CHF 34'599.04 überschritten. Nachfolgend sind die wesentlichen Mehr- und Minderaufwändungen (ausserhalb der erteilten Kredite) aufgeführt.

### Wesentliche Mehraufwändungen

Pos. 2 Mehraufwändungen von insgesamt CHF 200'000 bei den Kanalisationsarbeiten im Abschnitt Ost:

- Verlängerung der Sauberwasserleitung CHF 80'000
- Separate Erstellung der Sauberwasserleitung CHF 60'000
- Verlegung der bestehenden Mischwasser-Kanalisation CHF 60'000

Pos. 3 Regie und Nachträge CHF 30'000

### Wesentliche Minderaufwändungen

Pos. 1 Bauarbeiten Kanalisation: günstigere Vergabe CHF 160'000

## 3.3 Schlosspark

Konto: 942.503.02

<b>Objektdaten</b>				
Objekt	ER-Vorlage	ER-Sitzung	Kredit	Ausführung
1 Planungskredit	180	24.01.2000	121'000.00	2000-2004
2 Ausführungskredit (Volksabstimmung)		16.05.2004	2'000'000.00	2007-2010
3 Zusatzkredit	155	27.6.07/30.11.04	265'000.00	2008-2010
Total			2'386'000.00	
<b>Abrechnung</b>				
Arbeitsgattung	Kredit	Abrechnung	Differenz	%
1 Planungsarbeiten	121'000.00	144'972.75	23'972.75	
2 Schlosspark	1'552'100.00	2'395'395.23	843'295.23	
3 Kunstbauten	400'000.00	485'395.95	85'395.95	
4 Anpassungen Parkstrasse	70'000.00	70'000.00	0.00	
5 Birsigrevitalisierung	143'000.00	217'753.50	74'753.50	
6 Honorar Kunstbauten	43'900.00	56'167.10	12'267.10	
7 Honorar Birsigrenaturierung	56'000.00	71'947.40	15'947.40	
Total brutto 1	2'386'000.00	3'441'631.93	1'055'631.93	44.2%

### Teuerung

1 Teuerung (Kredit-Ausschreibung)	323'200.00			
2 Bauteuerung Birsig (Bauzeit)	10'729.85	10'729.85		
3 Bauteuerung Kunstbauten (Bauzeit)	15'946.40	15'946.40		
4 Bauteuerung Planerleistungen	39'158.21	39'158.21		
Total Teuerung	389'034.46			11.1%
<b>Total brutto 2</b>	<b>2'775'034.46</b>	<b>3'507'466.39</b>	<b>732'431.93</b>	<b>26.4%</b>
<b>Total Netto</b>	<b>2'775'034.46</b>	<b>3'507'466.39</b>	<b>732'431.93</b>	<b>26.4%</b>

### Bemerkungen:

Das Projekt Schlosspark war in vier Teilprojekte gegliedert und wurde von vier verschiedenen Planungsbüros betreut. Dies erforderte eine enge Zusammenarbeit der Planer und der am Bau beteiligten Unternehmer. Die unterschiedlichen Bauphasen und die eingangs erwähnten Änderungen



im Bauablauf bedingt durch die Einsprache machten zahlreiche Provisorien nötig, damit die Fussgänger stets die Baustelle sicher durchqueren konnten (Durchgang Parkstrasse, Schlossgasse – Tramhaltestelle Linie 10 und Bottmingerstrasse). Nach der Neueröffnung des Schlossrestaurants wurden provisorische Parkplätze für die Gäste neben dem Schloss erstellt, bis die neue Einstellhalle benutzt werden konnte.

Nach Beendigung der Bauarbeiten wurden bei den Abnahmen der Bauarbeiten verschiedene Mängel (z.B. Geländer und Brüstungshöhen bei der Fussgängerbrücke über den Birsig, Behindertenlift) festgestellt. Die registrierten Mängel wurden mittlerweile behoben. Im Bereich des Lifts, der immer wieder Anlass zu Ärger gab, wurden einerseits bauliche Massnahmen in die Wege geleitet und andererseits entsprechende Instruktionen zur Bedienung des Lifts angebracht.

Vor Ablauf der Garantiefristen für sichtbare Mängel (in der Regel 2 Jahre) wurden die ausgeführten Anlagen, wie dies üblich ist, mit den beteiligten Planern und Bauunternehmen anlässlich einer Nachkontrolle nochmals überprüft. Allfällige Mängel mussten dann - ohne Kostenfolgen für die Bauherrschaft - behoben werden. Für versteckte Mängel besteht eine Garantiefrist von 5 Jahren gemäss SIA.

## **Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Arbeitsgattungen**

### **1. Planungsarbeiten**

Projektierungskosten für die Erstellung eines Kostenvoranschlags für die Projekte Schlosspark und Birsigrenaturierung

### **2. Schlosspark**

Umfasst sämtliche gestalterischen Massnahmen im Schlosspark wie neues Wegsystem, Bepflanzungen, Bäume, Brunnenanlagen, neue Zugänge zum Schloss, neue Beläge und Plätze, Möblierung und Beleuchtung, Anpassungen der Leitungen sowie das Erstellen von Provisorien während der Bauzeit.

### **3. Kunstbauten**

Mauerabschlüsse beim Schlossplatz, neue Fussgänger- und Velobrücke vom Schlossplatz zur Tramstation, neuer Fussgängersteg über den Birsig im Süden des Schlossparks, sowie neue Gartenmauern zwischen Imhof-Haus und Einstellhalle.

### **4. Anpassungen Parkstrasse**

Anpassung und Umgestaltung der Oberfläche der Parkstrasse resultierend aus dem Schlosspark-Projekt.

### **5. Birsigrevitalisierung**

Das Teilprojekt umfasst drei Abschnitte. Die Kosten wurden zwischen Gemeinde und Kanton aufgeteilt. Der oberste Abschnitt entlang dem Schlosspark bis Bürgerhaus wurde renaturiert und das Ufer wurde gegen den Schlosspark hin geöffnet (Kostenträger Kanton zu 100 %). Im mittleren Abschnitt im Bereich der Kurve beim Bürgerhaus musste die Bachsohle angepasst und aus Hochwasserschutzgründen die bestehende Mauer gegen das Bürgerhaus erhöht werden (Kostenteiler: Gemeinde 50 %, Kanton 50 %). Im untersten Abschnitt - vom Bürgerhaus bis zur Einstellhalle - musste wegen der Einstellhalle die Linienführung des Bachs korrigiert und die Bachsohle angepasst werden (Kostenträger Gemeinde zu 100 %).

### **6. Honorar Kunstbauten**

Honorar der Planer und Ingenieure zur Realisation der Kunstbauten.

### **7. Honorar Birsigrenaturierung**

Ingenieurhonorar zur Planung der Birsigrenaturierung

## **Teuerung:**

### **1. Teuerung vor Baubeginn (Kredit bis Ausschreibung)**

Die Teuerung beträgt 16.16 % (Kredit CHF 2 Mio) oder CHF 323'200.00.

Baupreisindex Tiefbau: Oktober 2003 (Basis Kreditzusammenstellung / Krediterteilung durch ER) 95.9 Punkte und im April 2007 (Zeitpunkt Ausschreibung Tiefbauarbeiten).

### **2. Teuerung während der Bauzeit:**

Die Bauteuerung gemäss Produktionskostenindex des Schweizerischen Baumeisterverbandes betrug CHF 26'676.25. Die Teuerung des Planerhonorars bemisst sich nach dem Zürcher Index der Wohnbaukosten gemäss Baukostenplan 496.5 Honorare für Landschaftsarchitekten. Die geltend gemachte Bauteuerung betrug insgesamt CHF 39'158.21.

### **Mehr- und Minderaufwändungen:**

Teuerungsbereinigt und unter Berücksichtigung des Zusatzkredits konnte der Gesamtkredit nicht eingehalten werden. Nachfolgend sind die wesentlichen Mehr- und Minderaufwändungen (ausserhalb der erteilten Kredite) aufgeführt:

#### ***Wesentliche Mehraufwändungen***

1. Pos. 1 Variantenstudien Mehrkosten von CHF 20'800
2. Pos. 2 Bauarbeiten Schlosspark von insgesamt CHF 434'000:
  - Provisorien während Bauzeit CHF 141'000
  - Belagswechsel CHF 131'000
  - Sicherung historischer Kanalisationsleitung CHF 20'000
  - Projektanpassungen Behindertenlift CHF 60'000
  - Entsorgung Öltank CHF 10'000
  - Foundation Maibaum, Ersatz der Bewasserungspumpe, Brunneninstallationen CHF 19'000
  - Zusätzliche Bepflanzungen und Topfpflanzen CHF 20'000
  - Nachträge von Honorar infolge zusätzlicher Leistungen CHF 33'000
3. Pos. 3 statische Verstärkung Anschlussmauern, Foundationen Abschlussmauern CHF 60'000
4. Pos. 5 Projektänderungen CHF 75'000
5. Pos. 6 Statik der Kunstbauten wie unter Pos.3 erwähnt CHF 12'000
6. Pos. 7 Projektänderungen Birsigrenaturierung Planerleistungen CHF 15'000

### 3.4 Sanierung und Neubau Liegenschaft Schlossgasse 2 (Imhofhaus)

Konto: 942.503.04

<b>Objektdaten</b>					
Objekt	ER-Vorlage	ER-Sitzung	Kredit	Ausführung	
1 Projektierung Imhof-Haus	152	17.05.1999	360'000.00	1999-2003	
2 Baukredit Imhof-Haus	164	26.1.04/16.5.04	6'800'000.00	2004-2008	
Total			7'160'000.00		
<b>Abrechnung</b>					
	Arbeitsgattung	KV	Abrechnung	Differenz	%
0	Projektierung Imhof-Haus	360'000.00	362'889.85	2'889.85	
1	Vorbereitungsarbeiten	274'000.00	203'267.80	-70'732.20	
21	Rohbau 1	1'445'000.00	1'856'037.62	411'037.62	
22	Rohbau 2	695'000.00	591'495.41	-103'504.59	
23	Elektroanlagen	370'000.00	407'419.90	37'419.90	
24	Heizung Lüftung Klima	170'000.00	219'830.65	49'830.65	
25	Sanitäranlagen	365'000.00	407'381.70	42'381.70	
26	Transportanlagen	50'000.00	47'323.40	-2'676.60	
27	Ausbau 1	933'000.00	1'126'724.00	193'724.00	
28	Ausbau 2	438'000.00	859'402.56	421'402.56	
29	Honorare	941'000.00	841'985.05	-99'014.95	
3	Betriebseinrichtungen	50'000.00	69'574.60	19'574.60	
5	Baunebenkosten	312'000.00	159'685.60	-152'314.40	
6	Reserve	260'000.00	13'695.10	-246'304.90	
9	Ausstattung	497'000.00	405'044.46	-91'955.54	
Total		7'160'000.00	7'571'757.70	-411'757.70	6%

#### Teuerung

1 Teuerung (Kredit-Ausschreibung)	489'600.00			
Total Teuerung	489'600.00			6.5%
<b>Total brutto 2</b>	<b>7'649'600.00</b>	<b>7'571'757.70</b>	<b>-77'842.30</b>	<b>-1.0%</b>

#### Beiträge

1 Beitrag Kanton		-146'493.55		2009
Total Beiträge	-300'000.00	-146'493.55	153'506.45	51.2%
<b>Total Netto</b>	<b>7'349'600.00</b>	<b>7'425'264.15</b>	<b>75'664.15</b>	<b>1.0%</b>

#### Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Arbeitsgattungen:

##### 0 Planungsarbeiten

Durchführung eines Studienauftrags mit vier für den Umgang mit Altbausubstanz ausgewiesenen Planungsbüros. Erarbeiten eines Bauprojekts mit Erstellung eines Kostenvoranschlags für die Kreditvorlage vom 26.1.2004.

##### 1 Vorbereitungsarbeiten

Umfasst Bestandesaufnahmen und Baugrunduntersuchungen, das Abbrechen des an den historischen Altbau angebauten Garagenbaus, Sondierungen im Altbau sowie das Erstellen von Provisorien.

##### 21 Rohbau 1

Beinhaltet die Baumeisterarbeiten sowie die aufwändigen Zimmerarbeiten im Altbau. Die Natur- und Kunststeinarbeiten im Alt- und Neubau.

##### 22 Rohbau 2

Enthält die Fenster aus Holz, die Spengler- und Bedachungsarbeiten, die Glaseinbauten im Steildach sowie spezielle Feuchtigkeitsabdichtungen und die äusseren Verputzarbeiten.

## **23 Elektroanlagen**

Beinhaltet sämtliche Elektroinstallationen im Gebäude.

## **24 Heizungs- Lüftungs- und Kälteanlagen**

Umfasst den Wärmetauscher (Anschluss an WBA) und die Wärmeverteilung im Gebäude. Die Abluftanlagen in den Sanitärzellen und im Office. Die Kälteanlagen für die Kühlkorpusse im Office und beim Frühstücksbuffet.

## **25 Sanitäranlagen**

Beinhaltet die sanitären Installationen inklusive Sanitärapparate sowie die Kücheneinrichtung für das Office.

## **26 Transportanlagen:**

Personenaufzug im Gebäude.

## **27 Ausbau 1**

Umfasst sämtliche Gipserarbeiten im Alt- und Neubau (vor allem im Altbau waren diese sehr aufwändig). Metallbauarbeiten wie Geländer und Abschlüsse. Schreinerarbeiten wie Innentüren aus Holz, Wandschränke und Einbauschränke, Treppengeländer sowie Fenster- und Wandverkleidungen und die Schliessanlage.

## **28 Ausbau 2**

Enthält sämtliche Bodenbeläge wie Unterlagsböden, Plattenarbeiten und Parkettböden. Die inneren und äusseren Malerarbeiten, die Bauaustrocknung und Baureinigung.

## **29 Honorare**

Umfasst sämtliche Honorare der Architekten, des Bauingenieurs, Elektro-, Heizung-Lüftung-Kälte (HLK), und Sanitäringenieur sowie der Spezialisten.

## **3 Betriebseinrichtungen**

Diese besteht aus der Telefonanlage für den Hotelbetrieb und der Officeeinrichtung mit Kaffeemaschine.

## **5 Baunebenkosten**

Enthält die Bewilligungs- und Anschlussgebühren, Vervielfältigungen und Plankopien, Versicherungen und Aufrichtefeier sowie die Baureklametafel.

## **6 Reserve**

Die Reserve dient zur Finanzierung von Unvorhergesehenem und Mehrkosten bei der Ausführung.

## **9 Ausstattung**

Diese besteht aus der Möblierung der Hotelzimmer und des Frühstückraums, den Beleuchtungskörpern und den Vorhängen.

## **Teuerung:**

### **1. Teuerung vor Baubeginn (Kredit bis Ausschreibung)**

Die Teuerung beträgt 7.2 % (Kredit CHF 6.8 Mio) oder CHF 489'600.00.

Baupreisindex Hochbau: Oktober 2003 (Basis Kreditzusammenstellung / Krediterteilung durch ER) 103.8 Punkte und im Oktober 2006 (Zeitpunkt Ausschreibung Baumeisterarbeiten) 111.3 Punkte.

### **2. Teuerung während der Bauzeit**

Es wird keine Bauteuerung ausgewiesen.

## Beiträge Kanton

Die Kosten für die Sanierung des Imhof-Hauses (Altbau) wurden nach dem Kostenvoranschlag vom Juli 2007 auf CHF 3'192'000.00 veranschlagt. Die Kantonale Denkmal- und Heimatschutzkommission hat ca. CHF 1'082'000.00 als subventionsberechtigt anerkannt. Die subventionsberechtigten Kosten betreffen zu einem Drittel die Zimmerarbeiten bei der Balkendecken- und Dachsanierung. Weitere subventionsberechtigten Arbeiten betreffen die statische Sanierung, den Fassadenverputz, die Fenster und die Sanierung der Fenstergewände. Nach der Schlussabrechnung anerkannte die Kommission CHF 1'160'252.09 als subventionsberechtigt. Anhand der Subventionstabelle resultierte so ein Kantonsbeitrag von CHF 146'493.55, welcher der Gemeinde Binningen bereits überwiesen wurde.

### Mehr- und Minderaufwändungen:

Durch Mutationen innerhalb der aufgelisteten BKP-Positionen konnte der Gesamtkredit unter Berücksichtigung der Teuerung eingehalten werden.

Wesentliche Mehraufwändungen gegenüber dem Kostenvoranschlag von insgesamt CHF 267'000:

- Diverse statische Sicherungsmassnahmen im Altbau, CHF 124'000
- Provisorische Zugänge und zusätzliche Abschränkungen, sowie Umstellen des Baugerüsts wegen der Birsigumlegung, CHF 18'000
- Statische Verstärkung des Verputzes mit einem Kohlefasernetz beim Altbau, CHF 34'000
- Spezielle Ausführung der Glasoberlichter in der Dachfläche in Absprache mit der Denkmalpflege, CHF 28'000
- Ausbau der Teeküche zum Office für den Frühstücksbereich, CHF 15'000
- Sicherung der Giebelwand und neue Kunststeingewände, CHF 48'000

## 3.5 Einstellhalle Schlosspark

Konto: 942.503.06

Objektdaten				
Objekt	ER-Vorlage	ER-Sitzung	Kredit	Ausführung
1 Ausführungskredit (Volksabstimmung)		16.05.2004	1'950'000.00	2004-2010
2 Zusatzkredit			550'000.00	2007-2010
Total			2'500'000.00	

### Abrechnung

Arbeitsgattung	Kredit	Abrechnung	Differenz	%
1 Vorbereitungsarbeiten	20'000.00	31'665.55	11'665.55	
2 Gebäude	2'640'000.00	2'870'993.67	230'993.67	
3 Betriebseinrichtungen	15'000.00	14'451.75	-548.25	
4 Umgebung	160'000.00	112'268.75	-47'731.25	
5 Baunebenkosten	63'000.00	90'326.45	27'326.45	
6 Reserve, Unvorhergesehenes	50'000.00	0.00	-50'000.00	
Total brutto 1	2'948'000.00	3'119'706.17	171'706.17	5.8%

Kredit inkl. Zusatzkredit 2'500'000.00

### Teuerung

1 Teuerung (Kredit-Ausschreibung)	313'170.00			
2 Bauteuerung Armierung (Bauzeit)	64'109.95	64'109.95		
Total Teuerung	377'279.95			13.11%
Total brutto 2	<b>2'877'279.95</b>	<b>3'183'816.12</b>	<b>306'536.17</b>	<b>10.7%</b>
<b>Total Netto</b>	<b>2'877'279.95</b>	<b>3'183'816.12</b>	<b>306'536.17</b>	<b>10.7%</b>

## **Bemerkungen:**

Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung der Einwohnerratsvorlage 164 zur Bewilligung des Gesamtkredits für das Schlossparkprojekt bestand für die Einstellhalle noch kein ausgearbeitetes Bauprojekt. Um Verzögerungen zu vermeiden, stützte man sich damals auf Erfahrungswerte mit ähnlichen Bauten ab und schätzte den erforderlichen Baukredit auf CHF 1.95 Mio. Das Einstellhallenprojekt musste aufgrund von Einsprachen beim Baubewilligungsverfahren im Zufahrtsbereich und beim Birsig korrigiert werden. Dies und die Genauigkeit der Kostenschätzung von +/- 20 % verunmöglichten es, den Baukredit einzuhalten.

## **Erläuterungen zu den einzelnen Positionen der Arbeitsgattungen:**

### **1 Vorbereitungsarbeiten**

Dies beinhaltet Bestandesaufnahmen und Baugrunduntersuchungen sowie eine Tank-Stilllegung auf dem Areal. Provisorien für Telefon und Wasser für die Liegenschaft Amerikanerstrasse 23 mussten installiert werden.

### **2 Gebäude**

Umfasst den Baugrubenaushub und die Hinterfüllungen, die Baumeisterarbeiten samt den Grundwasserabdichtungen, die Abdichtungen auf der Einstellhalle, die Elektro- Lüftungs- und Sanitäranlagen, die Geländer bei der Zufahrt, die fugenlosen Bodenbeläge und die Malerarbeiten inklusive die Markierungen. In dieser Position enthalten sind auch sämtliche Honorare der Planer.

### **3 Betriebseinrichtungen**

Zur Betriebseinrichtung gehört die Parkgebührenanlage.

### **4 Umgebung**

Umfasst die Gartenarbeiten über der Einstellhalle mit der Gestaltung der Vorgärten der Liegenschaft Amerikanerstrasse 23, sowie die Belagsarbeiten auf der Zufahrtsrampe.

### **5 Baunebenkosten**

Enthält die Bewilligungs- und Anschlussgebühren, Vervielfältigungen und Plankopien, Versicherungen und Aufrichtefeier sowie die Baureklametafel.

## **Teuerung:**

### **1. Teuerung vor Baubeginn (Kredit bis Ausschreibung)**

Die Teuerung beträgt 16.06 % (Kredit CHF 1.95 Mio) oder CHF 313'170.00.

Baupreisindex Tiefbau: Oktober 2003 (Basis Kreditzusammenstellung / Krediterteilung durch ER) 95.9 Punkte und im Oktober 2007 (Zeitpunkt Ausschreibung Tiefbauarbeiten) 111.3 Punkte.

### **2. Teuerung während der Bauzeit**

Die Bauteuerung wird nur für die Armierungspreise während der Bauzeit geltend gemacht, sowie für die Belagsarbeiten bei der Zufahrtsrampe. Die Teuerung beträgt auf diesen beiden Positionen CHF 64'109.95.

## **Mehr- und Minderaufwändungen:**

Teuerungsbereinigt und unter Berücksichtigung des Zusatzkredits konnte der Gesamtkredit nicht eingehalten werden. Nachfolgend sind die wesentlichen Mehr- und Minderaufwändungen (ausserhalb der erteilten Kredite) aufgeführt:

### **Wesentliche Mehraufwändungen**

1. Pos. 1 prov. Wasser- und Telefonanschlüsse CHF 12'000.
2. Pos. 2 Gebäude, insgesamt CHF 256'000:
  - Projektänderungen (Überdachung und Begrünung der Zufahrtsrampe) aus dem Vergleich der Einspracheverhandlungen, CHF 50'000
  - Entsorgung kontaminiertes Material und erdverlegte Tankanlage CHF 67'500
  - Änderung der Baugrubensicherung CHF 31'500
  - Schadenbehebung an der Kanalisation CHF 23'000
  - Abdichtung auf der Einstellhalle CHF 25'000
  - Feuerloschposten gemäss Auflage bei der Baubewilligung CHF 10'000
  - Zusätzliche Mauern unterhalb der Einstellhalle CHF 13'000
  - Planermehrleistungen für Variantenstudien wegen dem Einspracheverfahren CHF 36'000

### **Wesentliche Minderaufwändungen**

3. Pos. 4 Vereinfachung der Umgebungsarbeiten auf der Einstellhalle CHF 47'000
4. Pos. 5 Anschlussgebühren der Einstellhalle CHF 19'000

### **3.6 Baurecht für die Einstellhalle**

<b>Baurecht für Einstellhalle</b>					
	Arbeitsgattung	Kredit	Abrechnung	Differenz	%
0	Grundstück, bzw. Unterbaurecht	0.00	110'000.00		100%

### **Bemerkungen**

Die Einstellhalle für den Schlosspark konnte dank der Zusammenarbeit mit der St. Clara Stiftung, der Grundeigentümerin der Überbauung an der Amerikanerstrasse 19 - 23, realisiert werden. Sie stimmte einem Unterbaurecht für einen unterirdischen Teil der Einstellhalle zu. Mit dieser Lösung konnte die kantonal vorgeschriebene Anzahl an Parkplätzen realisiert werden. Einerseits erfolgte eine Parzellenmutation gemäss dem Projekt "Verlegung Schlossgasse" und andererseits konnte ein erforderliches Unterbaurecht mit einer einmaligen Zahlung von CHF 110'000 abgegolten werden.

Zum Zeitpunkt der Volksabstimmung im 2004 lag noch keine Baubewilligung mit der definitiven Parzellierung für die Einstellhalle vor. Es wurde davon ausgegangen, dass entweder ein Landerwerb im Rahmen der gemeinderätlichen Kompetenzen erfolgt oder die Abgeltung mit einer jährlichen Zahlung für das Unterbaurecht geregelt wird. Die nun vorliegende Lösung ist gegenüber den Optionen Landerwerb bzw. jährliche Baurechtszahlungen die günstigste.