

28/23 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

Abrechnung Sonderkredit für ein neues Kunstrasenfeld Gersag

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1. Einleitung

Der Einwohnerrat genehmigte mit Bericht und Antrag 35/22 betreffend «Baukredit für neues Kunstrasenfeld Gersag» den Sonderkredit von CHF 2'400'000.00 inklusiv Mehrwertsteuer an seiner Sitzung vom 20. September 2022 mit 27 zu 4 Stimmen. Der Mittelbedarf für den Sonderkredit wurde bereits in der langfristigen Investitionsplanung 2023-2026 am 5. Juli 2022 dem Einwohnerrat ausgewiesen und zustimmend zur Kenntnis genommen. Durch die Ermächtigung des Gemeindeparlaments wurde die finanzielle Verpflichtung für das Vorhaben genehmigt.

2. Chronik

2.1 Strategie Sport- und Freizeitanlagen

Mit dem neuen Kunstrasen wurde der erste grössere Grundstein in der Masterplanung für Sport- und Sportstätten-Strategie realisiert. Damit die Sanierungszyklen bei allen Rasenplätzen angegangen werden können, musste zuerst der alte Grusplatz zwischen der Schulanlage Gersag und dem Stadion Gersag ersetzt werden. Mit dem realisierten Kunstrasen wurde das attraktive und zeitgemässe Angebot an Sport- und Freizeitanlagen in der Gemeinde Emmen erweitert.

2.2 Bauprojekt

Neben den technischen Projektaufgaben bestand die Herausforderung in der Koordination unterschiedlicher Teilprojekte (Verlegung Wasserleitung und Fussweg) und Fremdprojekte wie beispielsweise Mobilfunkantenne, Fussweg und öffentliche Beleuchtung und Abwasser. Mit dem erarbeiteten Bauprojekt, den Submissionsgrundlagen sowie den koordinierten Teilprojekten startete im November 2022 die Submission für die Bauleistungen.

2.3 Baubewilligung

Am 24. November 2022 wurde das ordentliche Baugesuch SPL Gersag: Ersatz Kunstrasen für Grusplatz eingereicht. Das Bauvorhaben lag vom 2. Dezember 2022 bis 21. Dezember 2022 öffentlich auf; es sind keine Einsprachen eingegangen. Der Gemeinderat hat am 1. März 2023 die Baubewilligung für die Realisierung Ersatz Kunstrasen für Grusplatz mit zusätzlichen Auflagen erteilt (Schutzmassnahmen zu Naturobjekten und die ökologische Aufwertung der bestehenden Böschung).

2.4 Submission

Die Submission für die Bauleistungen erfolgte unter Berücksichtigung des schweizweit harmonisierten und modernisierten öffentlichen Beschaffungsrechts (IVöB 2019, in Kraft per 1. Januar 2023).

Unter Einhaltung des Gesetzes über die öffentliche Beschaffung sind bei den Vergaben im offenen und Einladungsverfahren keine Einsprachen auf die Zuschlagsverfügungen eingegangen, was eine termingerechte Realisierung ermöglichte.

2.5 Realisierung

Vor Baustart waren alle Werkverträge für die Bauleistungen unterschrieben. Der Baustart erfolgte am 11. April 2023. Da der Platz vergrössert wurde, musste der bestehende Fussweg sowie eine bestehende Wasserleitung neu verlegt werden. Der bestehende Schulweg musste für die Bauarbeiten während Bauzeit umgeleitet werden.

Die Entsorgung des umweltbelasteten Belags erfolgte gemäss den Vorgaben vom Bundesamt für Umwelt (BAFU). Der Nachweis, dass die angefallenen Abfälle entsprechend ihren Vorgaben entsorgt wurden, wurde durch das auszuführende Unternehmen erbracht.

Die Installation der Beleuchtung des Kunstrasenplatzes sowie des Wegnetzes erfolgte so, dass keine übermässigen Lichtemissionen entstanden. Mit dem Baugesuch wurde ein Beleuchtungskonzept zur Genehmigung eingereicht. Die Beleuchtungsdauer ist mit einem Zeitmanagement (Bewegungsmelder, Zeitschaltuhr etc.) ausgestattet. Die Beleuchtung des Kunstrasenplatzes wird zwischen 22 Uhr und 6 Uhr morgens oder spätestens nach Spiel- oder Trainingsschluss ausgeschaltet.

Die Auflage hinsichtlich hindernisfreien Bauens wie beispielweise ein hindernisfrei zugänglicher Zuschauendenbereich wurde realisiert. Auch der Zugang zum Spielfeld und dem Mannschafts- und Trainerinnen sowie Trainerbereich wurde hindernisfrei zugänglich und benutzbar erstellt.

In der nördlichen Ecke des Kunstrasenplatzes wurde im Rahmen eines weiteren Projektes (Fremdprojekt) eine Mobilfunkantenne realisiert, dessen Mast konnten für die Montage der Platzbeleuchtung genutzt werden.

Vor der Freigabe für den Spielbetrieb und der Einweihung erfolgten unterschiedliche Genehmigungen (z.B. Homologierung Beleuchtungsanlage, Sicherheitsnachweis Elektroinstallationen) und Abnahmen mit den Unternehmern. Der realisierte Kunstrasen erfüllt gemäss dem Schweizerischen Fussballverband SFV sämtliche Vorgaben für den Spielbetrieb der 1. Liga. Die bisherigen Rückmeldungen der Nutzenden sind positiv ausgefallen. Mit dem Prüfbericht (Ballreflexion, Ballrollverhalten, Kraftabbau, Standardverformung, Drehwiderstand, Pol-/Langfaserlänge) des Instituts für Sportbodenprüfung wurden die Anforderungen nachgewiesen.

Mit der Schlussabnahme per 23. September 2023 und der Einweihung am 30. September 2023 konnte der neue Kunstrasen termingerecht dem Spielbetrieb übergeben und erfolgreich abgeschlossen werden.

3. Meilensteine

Termine	Bezeichnung
24. August 2022	Bericht und Antrag Sonderkredit 35/22
20. September 2022	Genehmigung Sonderkredit durch Einwohnerrat
Oktober - November 2022	Erarbeitung Bauprojekt
24. November 2022	Einreichung Baugesuch
3. März 2023	Leitentscheid Bauamt «Baubewilligung»
November 2022 - April 2023	Submission «Ausschreibung, Offertvergleich und Vergaben»
Januar - Mai 2023	Ausführungsplanung und Werkverträge
11. April 2023	Baustart
März - August 2023	Kommunikation (Emmenmail / Plakatständer / Webseite und dgl.)
April 2023	Rückbau Grusplatz
Mai - Juni 2023	Tiefbauarbeiten (Erdarbeiten, Foundation, Stadionstufen und dgl.)
Juni 2023	Verlegung und Ersatz Wasserleitung sowie Beleuchtung
28. Juli 2023	Montage Mobilfunkantenne (Fremdprojekt)
Juli - August 2023	Einbau Drainbelag und Einfriedung Ballfang
August 2023	Verlegung Fussweg und Betonverbundsteine verlegen
August - September 2023	Einbau Kunstrasen und Linierung
September 2023	Schlussarbeiten und Lieferung Ausstattung
12. September 2023	Schweiz. Fussballverband SFV, Homologierung Beleuchtungsanlage
14. September 2023	Sicherheitsnachweis Elektroinstallationen (SiNa)
23. September 2023	Übergabe Anlage an Bauherrschaft (Schlussabnahme)
30. September 2023	Einweihung
2. Oktober 2023	Feldprüfung (Institut für Sportbodenprüfung) nach DIN EN 15330-1
2. November 2023	Schlusskontrolle Bauamt
Oktober - November 2023	Mängelbehebung (Kleinmängel)
Dezember 2023 - Februar 2024	Massnahmen aufgrund Rückmeldungen
2. Februar 2024	Objektübergabe und Revisionsunterlagen an Departement Immobilien und Sport
20. Februar 2024	Bauberechnung Landschaftsarchitekt

4. Impressionen



Baustart – 11. April 2023



Rückbau Grusplatz – Mai 2023



Tiefbauarbeiten – Mai / Juni 2023



Verlegung und Ersatz Wasserleitung – Juni 2023



Drainbelag und Einfriedung – Juli / August 2023



Verlegung Fussweg – August 2023



Verlegung Kunstrasen – August / September 2023



Inbetriebnahme – 30. September 2023

5. Abrechnung

Im vorliegenden Bericht und Antrag ist der genehmigte Sonderkredit von CHF 2'400'000.00 der Teuerung angepasst. Er wurde indexiert gemäss der Berechnung des Schweizerischen Baupreisindex des Bundesamts für Statistik. Die Indexierung ergibt eine gemittelte Teuerung von 4.09% oder CHF 98'271.25. Somit ergibt sich ein teuerungsbereinigter Baukredit in der Höhe von CHF 2'498'271.15. In der Abrechnung erfolgt die Darstellung der Gesamtbaukosten wie im Bericht und Antrag 35/22 vom August 2022.

5.1 Herleitung des Baukredits indexiert (KV indexiert)

Der am 20. September 2022 genehmigte Sonderkredit wurde indexiert (BFS, Indexwert Grossraum Zentralschweiz, Objekttyp Baugewerbe, Basis Oktober 2020 = 100 Punkte) und wie folgt der Teuerung angepasst.

Berechnung Veränderungsrate, Teuerung

Index Bericht und Antrag 35/22 bzw. KV +/-10%	1. April 2022	109.9
Index nach Vertragsabschlüssen und vor Baustart	1. April 2023	<u>114.4</u>
Indexpunkte:		<u>4.5</u>
Dies entspricht einer Teuerung (gerundet) von:		4.09%

Indexierung des Sonderkredits inklusive Teuerung

Sonderkredit exklusive Teuerung	CHF 2'400'000.00	100.00%
Teuerung	CHF 98'271.15	4.09%
Sonderkredit inklusive Teuerung	<u>CHF 2'498'271.15</u>	<u>104.09%</u>

5.2 Abgrenzung Sonderkredit und Sonderkredit indexiert

In der nachfolgenden Aufstellung wird die Herleitung, ausgehend vom Sonderkredit gemäss Bericht und Antrag 35/22 zum resultierenden Sonderkredit inklusive Teuerungsanteil, abgebildet.

Sämtliche Beträge in CHF und inklusiv 7.7% MwSt.

BKP	Bezeichnung	Sonderkredit exkl. Teuerung CHF	Teuerung CHF	Sonderkredit indexiert CHF
401	Tiefbauarbeiten (inklusive Deponiekosten)	1'070'000.00	43'812.55	1'113'812.55
422	Einfriedungen	110'000.00	4'504.10	114'504.10
423	Ausstattung	60'000.00	2'456.80	62'456.80
424	Kunstrasen	530'000.00	21'701.55	551'701.55
443	Beleuchtung	180'000.00	7'370.35	187'370.35
445	Bewässerungsanlage	80'000.00	3'275.70	83'275.70
463	Verlegung Verbindungsweg	50'000.00	2'047.30	52'047.30
49	Planungskosten	130'000.00	5'323.00	135'323.00
5	Nebenkosten	30'000.00	1'228.40	31'228.40
6	Reserven	100'000.00	4'094.65	104'094.65
7	Bauherrenseitig Leistungen	60'000.00	2'456.75	62'456.75
	Total Anlagekosten	2'400'000.00	98'271.15	2'498'271.15

5.3 Kostenbilanz

Bezeichnung	Betrag in CHF
Genehmigter Sonderkredit inklusive Teuerung	2'498'271.15
Baubrechnung per 22. Februar 2024	2'439'549.75
Kostenunterschreitung	-58'721.40
Subvention Kanton	-80'000.00
Total	-138'721.40

Die Abrechnung schliesst mit CHF 2'439'549.75 inklusive Mehrwertsteuer und damit mit einer Kostenunterschreitung von CHF 58'721.40 oder 2.35% unter dem genehmigten Sonderkredit (inklusive Teuerung) ab.

5.4 Kostenvergleich Sonderkredit indexiert und Bauabrechnung

Sämtliche Beträge in CHF und inklusiv 7.7% MwSt.

BKP	Bezeichnung	Sonderkredit indexiert CHF	Abrechnung in CHF	Abweichung in CHF
1	Vorbereitungsarbeiten	0.00	16'184.65	-16'184.65
3	Betriebseinrichtungen	0.00	1'208.50	-1'208.50
4	Umgebung	2'300'491.35	2'334'489.10	33'997.75
401	Tiefbauarbeiten (inklusive Deponiekosten)	1'113'812.55	1'487'366.75	373'554.20
421	Gärtnerarbeiten	0.00	10'200.90	10'200.90
422	Einfriedungen	114'504.10	95'605.75	-18'898.35
423	Ausstattung	62'456.80	59'428.30	-3'028.50
424	Kunstrasen	551'701.55	405'481.05	-145'220.50
443	Beleuchtung	187'370.35	113'354.90	-74'015.45
445	Bewässerungsanlage	83'275.70	61'938.40	-21'337.30
463	Verlegung Verbindungsweg	52'047.30	0.00	-52'047.30
49	Planungskosten	135'323.00	101'113.05	-34'209.95
5	Nebenkosten	31'228.40	39'667.50	8'439.10
6	Reserven	104'094.65	0.00	-104'094.65
7	Bauherrenseitig Leistungen	62'456.75	48'000.00	-14'445.75
	Total Anlagekosten	2'498'271.15	2'439'549.75	-58'721.40
		100%	97.65%	2.35%

5.5 Reserve

Gemäss der angefügten Bauabrechnung des Landschaftsarchitekten (siehe Beilage) wurden die enthaltenen Reserven zur Realisierung vollumfänglich ausgeschöpft. Diese wurden hauptsächlich wie folgt eingesetzt:

- Bereinigung der offerierten Bauleistungen zur Kostenschätzung Landschaftsarchitekt
- Auflagen Leitentscheid Baubewilligung
- Höhere Baunebenkosten gegenüber Kalkulation (Bewilligung und Bauzeitversicherung)
- Teuerung

5.6 Subventionen

Mit dem Bauvorhaben war die Gemeinde Emmen berechtigt, bei der kantonalen Dienststelle Gesundheit und Sport Subventionen an Sportanlagen zu beantragen. Die Gesuchstellung für Beiträge an Neu-, Um- und Anbauten sowie für Sanierungen von Sportanlagen und deren Nebengebäuden erfolgte in der Projektierungsphase und wurde von der kantonalen Sportförderungskommission geprüft. Am 16. Januar 2023 erfolgte die Subventionszusicherung des kantonalen Gesundheits- und Sozialdepartements. Gestützt auf dessen Prüfung wurde ein Beitrag von CHF 80'000.00 schriftlich zugesichert. Nach Eingang der detaillierten Bauabrechnung mit den dazugehörigen Belegen erfolgte im März 2024 die Gutschrift der Subvention auf das Konto der Gemeinde Emmen. Subventionen dürfen nicht zur Erhöhung des Budgetkredits verwendet werden, sondern sind in der Bauabrechnung vom Brutto-Budgetkredit in Abzug zu bringen.

5.7 Erläuterung zu den Mehr- und Minderkosten

In den nachfolgenden Erläuterungen wird zu den Mehr- und Minderkosten auf die angefügte Bauabrechnung des Landschaftsarchitekten Bezug genommen. Leistungen wurden aufgeteilt bzw. zusammengezogen.

BKP	Bezeichnung
BKP 1	Die Leistungen erfolgten vor dem genehmigten Sonderkredit. Die Projektkosten wurden nach der Genehmigung des Sonderkredits auf die Investition übertragen (siehe Bericht und Antrag 35/22, Kapitel 6.1 Projektkosten). Im bewilligten Sonderkredit waren die aufgeführten Leistungen global im BKP 49 Planungskosten erfasst. Zur korrekten Projektbuchhaltung werden die Leistungen in der vorliegenden Bauabrechnung im BKP 1 Vorbereitungsarbeiten dargestellt.
BKP 401	Im genehmigten Sonderkredit bzw. Kostenvoranschlag waren die Tiefbauarbeiten inklusiv Deponiekosten mit CHF 1'070'000.00 veranschlagt. Zusätzlich waren im BKP 463 Verlegung Verbindungsweg weitere CHF 50'000.00 enthalten. Zusammen mit beiden Positionen waren insgesamt CHF 1'120'000.00 für die Tiefbauarbeiten eingestellt. Die Submission erfolgte aufgrund der Schwellenwerte gemäss IVöB im offenen Verfahren. Fünf Anbieter reichten ihre Angebote ein. Sämtliche eingereichten Offerten lagen massiv über dem Kostenvoranschlag von CHF 1'120'000.00 (indexiert CHF 1'165'859.85).

	Die erhebliche Abweichung (über CHF 300'000.00) wurde durch tiefere Vergaben bei anderen Arbeitsgattungen (siehe BKP 422, BKP 423, BKP 424, BKP 443 und BKP 445) und durch die Ausschöpfung der Bauherrenreserve (BKP 6) gemildert. Die Abweichung ist auf Preisschwankungen und zu niedrig kalkulierte Kosten des Planers zurückzuführen (Anmerkung: Tiefbauarbeiten sind auch bei sorgfältiger Kalkulation schwer zu ermitteln). Ohne Vergabeerfolge bei den anderen Arbeitsgattungen hätte der Sonderkredit nicht ausgereicht und es hätte ein Zusatzkredit gemäss Gesetz über den Finanzhaushalt der Gemeinden (FHG) § 39 beim Einwohnerrat beantragt werden müssen.
BKP 421	Leistungen, die im Leitentscheid der Baubewilligung mit zusätzlichen Auflagen (Schutzmassnahmen an Naturobjekten und ökologische Aufwertung der bestehenden Böschung) realisiert werden mussten und im Vorprojekt nicht enthalten waren.
BKP 422 - BKP 463	Bei allen aufgeführten BKP Positionen konnte im Rahmen der Submission ein Vergabeerfolg erzielt werden. Die Abweichungen begründen sich durch Preisschwankungen am Markt und durch die abweichenden Schätzungen des Planers. Wie bereits zu BKP 401 dargestellt, wurde mit den Vergabeerfolgen der Vergabemisserfolg in der BKP 401 Tiefbauarbeiten bewirtschaftet.
BKP 49	Die Planungsleistungen des Landschaftsarchitekten für die Planungsphase 2 (Ausschreibung, Ausführungsprojekt, Ausführung, Inbetriebnahme und Abschluss) wurden im Vergleich zum bewilligten Sonderkredit zu einem geringeren Preis vergeben. Wie bereits in der Erläuterung zu BKP 1 erwähnt, wurden CHF 16'184.65 für Vorbereitungsarbeiten zur sachgemässen Darstellung mutiert.
BKP 5	Die Bewilligungskosten sind teurer als vom Planer im KV kalkuliert und die Kosten für die Bauzeitversicherung waren im Sonderkredit nicht berücksichtigt.
BKP 6	Wie bereits im BKP 401 beschrieben, wurden alle Reserven zur Abfederung des höheren Angebots für die Tiefbauarbeiten beansprucht.
BKP 7	Der Gemeinderat hat am 14. Dezember 2022 die Aktivierung von Eigenleistungen in der Finanzhaushaltsverordnung präzisiert. Aufgrund dieser Verordnung erfolgte die Abrechnung der Bauherrenleistungen tiefer. Die Differenz zwischen dem veranschlagten Betrag und der Abrechnung wurde zur Glättung des Vergabemisserfolgs auf die BKP 401 mutiert.

6. Aufträge an einheimische Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe

Total 96.5% der Investitionskosten oder 16 von 20 Arbeitsgattungen wie beispielsweise Tiefbauarbeiten, Kunstrasen, Einfriedung und Lieferung der Beleuchtungsanlage wurden unter Berücksichtigung des schweizweit harmonisierten und modernisierten öffentlichen Beschaffungsrechts (IVöB 2019, in Kraft per 1. Januar 2023) an nicht ortsansässige Unternehmen und Dienstleistungsbetriebe vergeben. Nur rund 3.5%, das entspricht CHF 81'487.70, konnten an ortsansässige Unternehmen vergeben werden. Die niedrige Anzahl der Vergaben an einheimische Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe liegt insbesondere an zwei Hauptfaktoren: Einmal aufgrund der spezifischen Bau- und Dienstleistungen, welche in Emmen nicht mit Betrieben vertreten sind und zum anderen mussten die grösseren Arbeitsgattungen im Einladungs- oder offenen Verfahren vergeben werden.

7. Antrag

Gestützt auf den vorliegenden Bericht beantragt der Gemeinderat dem Einwohnerrat, die Abrechnung für das neue Kunstrassenfeld Gersag; Sonderkredit indexiert CHF 2'498'271.15 mit Gesamtkosten von CHF 2'439'549.75 und einer Kostenunterschreitung von CHF 58'721.40, zu genehmigen.

Emmenbrücke, 29. Mai 2024

Für den Gemeinderat:

Gemeindepräsidentin
Ramona Gut-Rogger

Gemeindeschreiber
Patrick Vogel

Beilagen:

- Bauabrechnung per 22. Februar 2024