



## 25/14 Bericht und Antrag



*betreffend*

*Abrechnung über das Strassenprojekt Meierhof (1. Etappe), Gemeinde Emmen*

Frau Präsidentin

Sehr geehrte Damen und Herren

## **1 Einleitung**

In den Jahren 1992/1993 wurde unter dem Titel „Erschliessung Meierhof Nord“ das Gebiet Meierhof (Meierhofstrasse und Meierhofweg) erschlossen. Damals und bis 1998 fuhr die Seetalbahn noch entlang der Seetalstrasse durch das Dorf Emmen. Bis ins Jahr 2000 wurden durch die ALSO-Gruppe im neu erschlossenen Gebiet Meierhof ein Logistikzentrum mit 40 Arbeitsplätzen und ein Bürobau mit 255 Arbeitsplätzen erstellt. Es entstanden auch weitere Betriebe, so dass die erste Bautiefe entlang der Seetalstrasse bis ins Jahr 2000 überbaut wurde.

Am 1. Februar 2000 genehmigte der Einwohnerrat Emmen und am 22. August 2000 der Regierungsrat des Kantons Luzern zur Sicherstellung der räumlichen Entwicklung den Bebauungsplan Meierhof. Im Bebauungsplan wurden ebenfalls die Anpassung und Ergänzung der bestehenden Erschliessung aufgezeigt. Aufgrund dieser Vorgabe hat die Bürgerschaft am 12. März 2000 das entsprechende Projekt für die Anpassung und Ergänzung der Erschliessung unter dem Titel „Strassenprojekt Meierhof (1. Etappe)“ mit Gesamtkosten von Fr. 3'247'000.00 genehmigt. In der Vorlage an die Bürgerschaft wurden die Kosten (Bruttokredit) in die beiden Objektteile Änderung Seetalstrasse K 16, Fr. 1'202'000.00 und interne Erschliessung (1. Etappe), Fr. 2'045'000.00 gegliedert.

## **2. Chronologie von der Ausschreibung bis zur Bauvollendung**

Das Ingenieurbüro Weilenmann & Blättler, Emmenbrücke, wurde im Jahre 2000 nach dem gesetzlich vorgegebenen Submissionsverfahren mit der Ausführungsplanung und Bauleitung des Projektes beauftragt.

### **2.1 Änderung Seetalstrasse K 16 / Fr. 1'202'000.00**

Am 22. August 2000 bewilligte der Regierungsrat des Kantons Luzern das Projekt für die Änderung der Kantonsstrasse Seetalstrasse K 16 (Aufweitung) im Bereich Meierhof und übertrug der Gemeinde Emmen den Bau und die Finanzierung. Die Aufweitung der Seetalstrasse im Bereich Meierhof wurde zusammen mit der Sanierung der Seetalstrasse im Abschnitt Einmündung Reussmatt bis Einmündung Grünmatt erstellt. Der Gemeinderat Emmen hat an seiner Sitzung vom 18. Dezember 2002 die Realisierung beschlossen. Die Submission der Baumeisterarbeiten erfolgte gemeinsam mit der Sanierung der Seetalstrasse im offenen Verfahren und im Auftrage des Strasseninspektorates des Kantons Luzern. Die Bauarbeiten wurden der Batigroup Luzern als günstigsten Anbieter übertragen. Der Baubeginn der Gesamtsanierung Seetalstrasse erfolgte am 23. Juni 2003. Die Aufweitung der Seetalstrasse im Bereich Meierhof (Anteil Gemeinde Emmen) konnte bereits ein Jahr später grösstenteils abgeschlossen werden. Vorsorglich wurden für eine allfällig später notwendige Lichtsignalanlage auf der Seetalstrasse die Leerrohre und Schächte verlegt. Die Deckbeläge wurden im August 2005 eingebaut. Die definitive Schlussabnahme des Bauwerks erfolgte am 17. November 2005. Bis heute funktioniert der Verkehr im Bereich der Aufweitung ohne Probleme. Rückstaus oder Behinderungen durch den Abbiegeverkehr sind

auf der Seetalstrasse keine aufgetreten. Die heiklen Punkte beim Überqueren des Rad-/Gehweges beim Einbiegen und Ausfahren wurden mit markierungstechnischen Massnahmen verbessert.

## **2.2 Interne Erschliessung (1. Etappe) / Fr. 2'045'000.00**

Wie schon in der Einleitung erwähnt, handelt es sich bei der internen Erschliessung (1. Etappe) um eine Anpassung und Ergänzung der 1992/1993 erstellten Erschliessung Meierhof Nord. Die Termine für den Bau der internen Erschliessung (1. Etappe) waren abhängig vom Landerwerb und von den Bauabsichten der privaten Bauherrschaften. Der Gemeinderat Emmen hat das Strassenprojekt „interne Erschliessung“ an seiner Sitzung vom 28. Mai 2008 bewilligt.

Am 17. Dezember 2008 hat der Gemeinderat die Baumeisterarbeiten für die Realisierung der internen Erschliessung der Bauunternehmung Anliker AG, Emmenbrücke, übertragen. Mit den Bauarbeiten wurde anfangs Februar 2009 begonnen. Bei der Ausführung gab es keine bau- oder verkehrstechnischen Probleme. Am 26. Oktober 2009 wurde die erste Bauabnahme vorgenommen. Im August 2010 wurden die Deckbeläge eingebaut und ohne Mängel abgenommen. 2012 wurde noch nachträglich die Erschliessungsstrasse für die Zufahrt zum Grundstück Nr. 4402 (Leibundgut) erstellt.

Mit der Realisierung der 1. Etappe der Erschliessung Meierhof wurde das Verkehrsregime gegenüber der 1992/1993 erstellten Erschliessung Meierhof Nord wesentlich geändert. Die ehemalige Zu- und Wegfahrt zum Meierhofareal wird heute nur noch als Zufahrt benutzt. Die Ausfahrt erfolgt über die neue erstellte Ausfahrt im westlichen Teil des Gewerbegebietes Meierhof. Die angestrebte Entflechtung der Zu- und Wegfahrt führte zu einer wesentlichen Verbesserung des Verkehrsablaufs. Im Betrieb hat sich das neue Verkehrsregime bewährt und gibt in keiner Weise zu Problemen Anlass. Das heutige Verkehrsaufkommen erfordert auch keine Installation einer Lichtsignalanlage auf der Seetalstrasse bei der Ein- und Ausfahrt Meierhof.

Für die Erschliessung des nordöstlich gelegenen Baugebietes Meierhof ist ein Erschliessungsprojekt, 2. Etappe, notwendig.

## **2.3 Fotos der Bauetappen**



Aufweitung der Seetalstrasse im Bau; September 2003



Zusätzlicher Verbindungsweg im Bereich Lipo; September 2004



Strasse Nordost im Bau; März 2009



Strasse Südwest im Bau; März 2009



Strasse Südwest im Bau; März 2009



Zusätzliche Erschliessung Nordost im Bau; August 2010



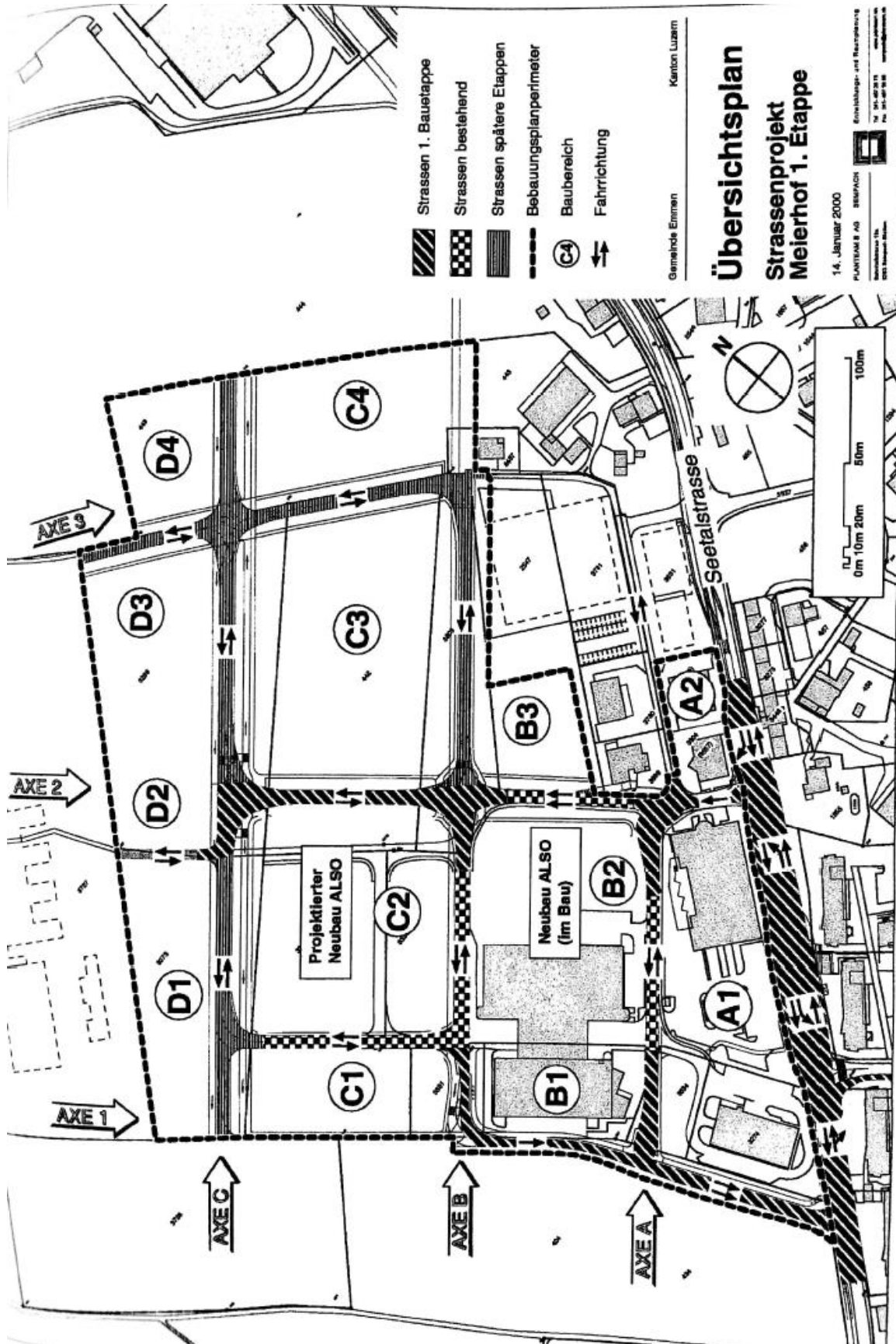
Zusätzliche Erschliessung Leibundgut im Bau; Juli 2012

### 3. Kostenvergleich Botschaft - Abrechnung

#### 3.1 Kostenvoranschlag gemäss Botschaft vom 12. März 2000

| Bezeichnung                           | Änderung an der<br>Seetalstrasse K 16 | Interne Erschliessung<br>(1. Etappe) |
|---------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|
| Bauarbeiten Verkehrsanlagen           | 620'000.00                            | 580'000.00                           |
| Bauarbeiten Kanalisation              | 20'000.00                             | 200'000.00                           |
| Bauarbeiten Werkleitungen             | 65'000.00                             | 42'000.00                            |
| Bauarbeiten Anpassungen best. Anlagen | 0.00                                  | 120'000.00                           |
| Strassenbeleuchtung                   | 25'000.00                             | 57'000.00                            |
| Ersatz Pflanzungen und Bäume          | 25'000.00                             | 5'000.00                             |
| Honorare Planung Bauleitung           | 95'000.00                             | 127'000.00                           |
| Pläne Nebenkosten                     | 7'000.00                              | 9'000.00                             |
| Landerwerb                            | 140'000.00                            | 555'000.00                           |
| Gebühren                              | 1'000.00                              | 9'000.00                             |
| Vermarchung                           | 18'000.00                             | 24'000.00                            |
| <i>Zwischentotal</i>                  | <i>1'016'000.00</i>                   | <i>1'728'000.00</i>                  |
| Unvorhergesehenes                     | 102'000.00                            | 174'000.00                           |
| MwSt 7.5% (Betrag gerundet)           | 84'000.00                             | 143'000.00                           |
| <i>Total</i>                          | <i>1'202'000.00</i>                   | <i>2'045'000.00</i>                  |
| <b>Gesamttotal</b>                    |                                       | <b>3'247'000.00</b>                  |

Übersichtsplan Strassenprojekt Meierhof 1. Etappe gemäss Botschaft vom 12. März 2000



### 3.2 Vergleich Gesamttotal Botschaft und Abrechnung

|  |                     |
|--|---------------------|
| <b>Gesamttotal Botschaft</b>             | <b>3'247'000.00</b> |
| <b>Teuerung gemäss Berechnung (*)</b>    | <b>392'226.30</b>   |
| <b>Kredit inkl. Teuerung</b>             | <b>3'639'226.30</b> |
| <b>Abrechnungssumme</b>                  | <b>3'615'113.20</b> |
| <b>Differenz (Kostenunterschreitung)</b> | <b>-24'113.10</b>   |

### 3.2 Teuerungsberechnung (\*):

Für die Teuerungsberechnung wurde der Kredit proportional zu den jährlichen Ausgaben aufgeteilt (vereinfachte Berechnung).

Die berechneten jährlichen Kreditsummen wurden mit der Teuerung gemäss dem Baukostenindex („Neubau von Strassen“) des ersten Quartals aufgerechnet.

Preisänderung seit dem 1.10.1999

| <b>Jahr</b>  | <b>Index</b> | <b>Teuerung %</b> | <b>KV pro Jahr</b>  | <b>Teuerung in Fr.</b> | <b>Total KV &amp; Teuerung</b> |
|--------------|--------------|-------------------|---------------------|------------------------|--------------------------------|
| 1999         | 105.30       | 0.00              | 0.00                | 0.00                   | 0.00                           |
| 2000         | 110.00       | 4.46              | 92'770.13           | 4'137.55               | 96'907.68                      |
| 2001         | 113.00       | 7.31              | 18'200.86           | 1'330.50               | 19'531.36                      |
| 2002         | 111.20       | 5.60              | 0.00                | 0.00                   | 0.00                           |
| 2003         | 111.90       | 6.27              | 344'775.83          | 21'617.50              | 366'393.33                     |
| 2004         | 111.30       | 5.70              | 177'910.85          | 10'140.90              | 188'051.75                     |
| 2005         | 108.80       | 3.32              | 254'784.83          | 8'458.90               | 263'243.73                     |
| 2006         | 112.10       | 6.46              | 2'186.60            | 141.30                 | 2'327.90                       |
| 2007         | 112.80       | 7.12              | 4'698.44            | 334.60                 | 5'033.04                       |
| 2008         | 119.20       | 13.20             | 274'508.65          | 36'235.20              | 310'743.84                     |
| 2009         | 119.40       | 13.39             | 1'588'956.46        | 212'761.25             | 1'801'717.71                   |
| 2010         | 124.60       | 18.33             | 336'828.83          | 61'740.70              | 398'569.53                     |
| 2011         | 126.80       | 20.42             | 4'569.50            | 933.10                 | 5'502.60                       |
| 2012         | 128.10       | 21.65             | 68'236.38           | 14'773.20 .85          | 83'009.58                      |
| 2013         | 131.10       | 24.50             | 1'222.23            | 299.45                 | 1'521.68                       |
| 2014         | 131.60       | 24.98             | 77'350.41           | 19'322.15              | 96'672.56                      |
| <b>Total</b> |              |                   | <b>3'247'000.00</b> | <b>392'226.30</b>      | <b>3'639'226.30</b>            |

Insgesamt beträgt die aufgerechnete Teuerung von 1999 bis 2014 Fr. 392'226.30.

### 3.3 Kostendifferenz Kostenvoranschlag / Abrechnung mit Begründung:

| Arbeitsgattung                    | KV inkl. Kantonsstrasse | KV + Teuerung + MwSt (pro Arbeitsgattung) | Abrechnungssumme inkl. MwSt. und Teuerung | Differenz     | Begründung  |
|-----------------------------------|-------------------------|---|---|---------------|---|
| Baumeisterarbeiten                | 1'647'000.00            | 1'972'368.70                              | 1'931'019.60                              | -41'349.10    | Die Differenz von ca. 2 % liegt innerhalb der Kostengenauigkeit des KV                                |
| Strassenbeleuchtung               | 82'000.00               | 94'990.60                                 | 62'669.90                                 | -32'320.70    | Weniger Aufwand von Beleuchtungen   |
| Ersatz Pflanzungen und Bäume      | 30'000.00               | 38'032.10                                 | 53'335.45                                 | 15'303.35     | Aufgrund der Einspracheverhandlungen mussten zusätzliche Bepflanzungen gesetzt werden.                |
| Honorar Planung inkl. Nebenkosten | 238'000.00              | 289'807.70                                | 404'563.80                                | 114'756.10    | Der Honoraraufwand wurde wesentlich zu tief budgetiert, zumal div. Projektänderungen verlangt wurden. |
| Landerwerb                        | 695'000.00              | 855'111.60                                | 855'785.65                                | 674.05        | Unwesentliche Abweichung  |
| Gebühren                          | 10'000.00               | 11'140.85                                 | 3'608.55                                  | -7'532.30     | Geringerer Gebührenaufwand  |
| Vermarchung                       | 42'000.00               | 47'018.80                                 | 24'703.75                                 | -22'315.05    | Wesentlich geringerer Aufwand da keine Abparzellierung vorgenommen wurde.                             |
| Unvorhergesehenes                 | 276'000.00              | 330'755.95                                | 279'426.50                                | -51'329.45    | Geringerer Aufwand, da teilweise in den Baumeisterarbeiten verrechnet.                                |
| MwSt 7.5%                         | 227'000.00              | berücksichtig                             | berücksichtig                             | berücksichtig |   |
| Total                             | 3'247'000.00            | 3'639'226.30                              | 3'615'113.20                              | -24'113.10    |   |

Bemerkung zur Tabelle: Auf einen Vergleich mit der Aufteilung gemäss der ursprünglichen Tabelle der Botschaft vom 12. März. 2000 wurde verzichtet, da sich die Objektteile zwischen der Kantonsstrasse und der internen Erschliessung überschneiden (z.B. Aufweitung Seetalstrasse).

### 3.4 Mehr- und Minderkosten

Speziell zu erwähnen sind Aufwendungen, welche im Kostenvoranschlag nicht oder zu wenig berücksichtigt wurden:

- Inkonvenienz; Anstelle einer neuen Rampe für die Anlieferung auf dem Grundstück Nr. 3689 wurde mit der betroffenen Grundeigentümerschaft ein Abgeltungsbetrag von Fr. 80'000.00 als Inkonvenienz vereinbart. Die Kosten für die Rampe wurden im Projekt nicht berücksichtigt, da dies ein Verhandlungsergebnis aufgrund einer Einsprache war.
- Aufgrund von Einspracheverhandlungen wurden zwei Zufahrtsstrassen zu den Grundstücken Nr. 3727 und 3728 zugestanden, welche nicht Bestandteile des Strassenprojektes der 1. Etappe war. Die Mehrkosten belaufen sich auf Fr. 485'000.00, welche im Projekt mit Perimeterverrechnung aufgefangen werden konnten.



- Der Landerwerb der Parkanlage, Grundstück Nr. 3273 war im Kostenvoranschlag nicht berücksichtigt. Kosten Fr. 281'000.00

Unter Berücksichtigung der Teuerung resultiert eine Kostenunterschreitung von Fr. 24'113.10.

#### 4. Perimeterbeiträge

Im Bericht und Antrag vom 14. Januar 2000 wurde versichert, dass die Gemeinde den Bruttokredit von Fr. 3'247'000.00 (Abrechnungssumme Fr. 3'615'113.20) zur Vorfinanzierung benötige. Die gesamten Kosten sollen im Perimeterverfahren den Grundeigentümern im Bebauungsplangebiet überwältzt werden.

Insgesamt konnten bis heute Fr. 1'578'828.05 im Perimeterverfahren verrechnet werden. Die Perimeterbeiträge in der Höhe von Fr. 1'378'875.70 der Grundstücke Nr. 442, 443, 3299 und 3303 können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht in Rechnung gestellt werden. Diese Perimeterbeiträge werden erst fällig, wenn die Grundstücke mit dem Bau der internen Erschliessung 2. Etappe erschlossen sind und überbaut werden. Die Gemeinde leistet somit zugunsten dieser Grundstücke eine Vorfinanzierung.

Aufwendungen zu Lasten Strassenprojekt Meierhof (1. Etappe), welche im Kostenteiler des Perimeters nicht aufgeführt werden konnten:

|  |                   |
|--|-------------------|
| 1. Landerwerb Grundstück Nr. 3273 (Park)   | 281'000.00        |
| 2. Erschliessung Grundstück Nr. 4402 (Leibundgut) auf Grundstück 3273 (Park)                                       | 62'000.00         |
| 3. Anpassen der Lichtsignalanlage beim Fussgängerübergang Seetalstrasse im Bereich der Einmündung Kirchfeldstrasse | 114'720.00        |
| 4. Inkonvenienz Grundstück Nr. 3689  | 80'000.00         |
| 5. Div. weitere Aufwendungen, welche nicht den Perimeterkosten zugeteilt werden konnten                            | 119'689.45        |
| <b>Total</b>   | <b>657'409.45</b> |

Zwischen der Abrechnungssumme von Fr. 3'615'113.20 und den Perimeterbeiträgen von Fr. 2'957'703.75 besteht eine Differenz von Fr. 657'409.45. Die Differenz erklärt sich damit, dass diese oben beschriebenen Kosten den Perimeterbeiträgen nicht angelastet werden konnten. Damit verbleiben der Gemeinde Emmen entgegen der ursprünglichen Absicht in der Abrechnung über das Strassenprojekt Meierhof (1. Etappe) in diesem Bauprojekt Fr. 657'409.45 zu finanzieren.

Bemerkungen zu den einzelnen Belastungen zu Lasten Bauprojekt:

1. *Landerwerb Grundstück Nr. 3273 (Park)*: insgesamt wurden 1607 m<sup>2</sup> ab Grundstück Nr. 3299 zu Lasten des Bauprojekts erworben. Im Perimeter konnte jedoch nur der Aufwand für die

Zufahrtsstrasse und ein entsprechend kleinerer Anteil Landerwerb verrechnet werden.

2. *Erschliessung Grundstück Nr. 4402*: Dieser Aufwand für die Zufahrtsstrasse zum Grundstück Nr. 4402 ist eine interne Erschliessung und demzufolge nicht Bestandteil der perimeterpflichtigen Erschliessung und wurde entsprechend nicht verrechnet.
3. *Lichtsignalanlage Seetalstrasse*: Die Kosten für die Anpassung der Lichtsignalanlage Seetalstrasse im Bereich der Einmündung Kirchfeldstrasse (Schulwegsicherung und Radweg) wurde auf die Erschliessung Meierhof gebucht, ist jedoch nicht Teil der perimeterpflichtigen Erschliessung.
4. *Inkonvenienz Grundstück Nr. 3689*: Dieser Aufwand war zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Kostenteilers noch nicht vertraglich festgelegt und wurde deshalb nicht im Perimeterverfahren verrechnet.
5. *Weiterer Aufwand*: Weiterer Aufwand von Fr. 119'689.45 wurden dem Projekt belastet, welcher nicht im Perimeterverfahren verrechnet werden konnte, wie z.B. Landerwerb für die Aufweitung der Kantonsstrasse im Bereich Unterspitalhof sowie Honorare für die diversen Projektanpassungen.

## **5. Antrag**

Gestützt auf den vorstehenden Bericht unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgenden Antrag:

Genehmigung der vorliegenden Bauabrechnung betreffend Abrechnung über das Strassenprojekt Meierhof (1. Etappe)

Emmenbrücke, 13. August 2014

Für den Gemeinderat:

Rolf Born  
Gemeindepräsident

Patrick Vogel  
Gemeindeschreiber