

Gemeinderat Bonstetten

Verhandlungsbericht und Informationen aus der Sitzung vom 21. Oktober 2024

Wahl der Bauherrenvertretung bis zur Volksabstimmung für die Zentrumsplanung Bonstetten

Die Politische Gemeinde Bonstetten ist Eigentümerin diverser Liegenschaften im Dorfzentrum. Mit dem Bau des neuen Verwaltungszentrums Heumoos werden einige dieser Liegenschaften frei und es drängen sich neue Belegungen auf. Angesichts dieser Umstände hat sich der Gemeinderat dazu entschlossen, die Strukturen des Dorfzentrums zu analysieren und zu überprüfen. Der Gemeinderat hat sich zu einem Studienauftrag entschlossen. Der Studienauftrag bezieht sich nicht nur auf die gemeindeeigenen Liegenschaften, sondern zeigt ganz allgemein das Potential für den Dorfkern auf. Das Verfahren wurde als einstufiger Studienauftrag im selektiven Verfahren mit Präqualifikation über das öffentliche Beschaffungswesen (IVöB) durchgeführt. Dabei folgte der Gemeinderat dem Antrag des Beurteilungsgremiums und erklärte das Projekt des Atelier Void GmbH ETH SIA Zürich, Freiraumarchitektur gmbh Luzern und Schneiter Verkehrsplanung AG Zürich zum Siegerprojekt. Dieses soll auf Basis der Vorgaben weiterbearbeitet werden. Das Atelier Void ist aufgrund des Studienauftrags berechtigt, die erste Etappe (Realisierung des Gemeindehauses) zu planen und architektonisch zu begleiten sofern die Stimmberechtigten dem Vorhaben zustimmen.

Im Verlauf des Jahres 2025 wird der Bevölkerung der Antrag für einen Projektierungskredit unterbreitet. Eventuell entscheidet sich der Gemeinderat aber auch für eine GU oder TU Ausschreibung. Im Zuge der Umsetzung dieses komplexen Vorhabens, ist der Gemeinderat auf beratende Unterstützung angewiesen. Es ist eine Bauherrenbegleitung erforderlich, die die weiteren Prozesse begleitet und die Interessen der Bauherrschaft vertritt. Aus diesem Grund wurden acht Bauherrenbegleitungsbüros angeschrieben, welche bis zum 30. September 2024 eine Offerte einreichen konnten. Davon haben drei Büros eine Offerte abgegeben. Der Gemeinderat vergibt nun den Auftrag im freihändigen Verfahren an Martin Bucher, Zürich. Das Mandat gilt bis zur Volksabstimmung.

Beschluss über die Bauteuerung des neuen Verwaltungszentrums Heumoos als Gebundene Ausgabe

Für das Bauprojekt MZG Heumoos wurde im Jahr 2021 eine Totalunternehmerausschreibung (TU-Angebot) vorgenommen. Im Rahmen dieser Ausschreibung reichte u.a. die Halter AG eine verbindliche Offerte ein und erhielt den Zuschlag für die Ausführung. Auf dieser Basis wurde für die Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 ein Beleuchtender Bericht erstellt. Hinsichtlich der Investitionskosten wurde im Beleuchtenden Bericht Folgendes festgehalten: *"Um eine möglichst hohe Kostensicherheit zu erlangen, hat sich der Gemeinderat Bonstetten dazu entschlossen, das Projekt im Rahmen einer Totalunternehmervergabe (TU) zu realisieren. Dadurch kann sichergestellt werden, dass der offerierte schlüsselfertige Realisierungspreis von CHF 16'932'000 eingehalten werden kann. Allfällige Kostenüberschreitungen gehen zu Lasten des Totalunternehmers."* An der Urnenabstimmung vom 15. Mai 2022 wurde das Projekt von den Stimmberechtigten mit 72.55% gutgeheissen.



In der Kostenkalkulation des TU wurde nur eine geringe Bauteuerung berücksichtigt, da ca. während den letzten 10 Jahre eine Null- bis Negativteuerung herrschte. Es bestanden keine Anzeichen, dass sich dieser Umstand ändern könnte. Die Marktentwicklung wurde jedoch anschliessend durch Nachwirkungen der Corona-Pandemie und der Ukraine Krise beeinflusst, was zu weltweiter Knappheit von Materialien und zu logistischen Engpässen führte. Dies hatte massive Preiserhöhungen zur Folge, insbesondere im Bausektor.

Im Juli 2022 fand eine Besprechung zur Unterzeichnung des TU-Vertrags mit der Halter AG statt. An dieser Besprechung teilte die Halter AG mit, dass sie aufgrund der stark gestiegenen Baukosten aus dem Vertrag aussteigen würde, sollte das ursprüngliche Angebot nicht um die Bauteuerung angepasst werden.

Nach Prüfung der Ausgangslage wurde klar, dass eine Neuausschreibung des Neubaus Heumoos den Baubeginn um ein bis zwei Jahre nach hinten verschoben hätte. Ebenso wäre klar gewesen, dass alle Mitbewerber die nun eingetretene Bauteuerung in einer neuen Offerte berücksichtigt hätten. Ferner hätte eine ein bis zweijährige Verzögerung des Baubeginns weitere preistreibende Faktoren beinhaltet. Das TU-Angebot der Halter AG wurde in den darauffolgenden Wochen um eine hart verhandelte Teuerungsklausel ergänzt. Der Gemeinderat war zu diesem Zeitpunkt zuversichtlich, dass die resultierenden Preissteigerungen innerhalb der bestehenden Projektreserve bleiben würden.

Aufgrund der anhaltenden Teuerung und einer per 1. Januar 2024 in Kraft getretenen Mehrwertsteuererhöhung steht zum jetzigen Zeitpunkt fest, dass die Projektreserven nicht für die Abdeckung der Teuerung reichen. Die Prognosen bewegen sich gesamthaft CHF 785'000 und CHF 855'000 (inkl. MWSt.). Die beschriebene Mehrwertsteuererhöhung verursacht darüber hinaus Mehrkosten von rund CHF 40'000.

Sofern ein Verpflichtungskredit nicht ausreicht, ist ein Zusatzkredit erforderlich. Allerdings ist dieser nur einzuholen, wenn sich die Mehrausgaben als neue Ausgabe erweisen. Dies ist der Fall, wenn die Gemeinde über einen erheblichen Entscheidungsspielraum verfügt und entscheiden kann, ob sie die Mehrausgabe tätigen will. Für gebundene Mehrausgaben ist kein Zusatzkredit einzuholen. Sie werden, wie andere gebundene Ausgaben, vom Gemeinderat beschlossen. Gebunden ist eine Mehrausgabe, die sich während der Ausführung des Vorhabens als unvermeidlich und unvorhersehbar erweist (z.B. neue gesetzliche Grundlage, Teuerung oder Massnahmen zur Sicherung des Baugrunds). Da die Mehrausgaben unabdingbar sind, besteht kein erheblicher Entscheidungsspielraum.

Der Gemeinderat stimmt den Mehrkosten von maximal CHF 900'000 als gebundene Ausgabe ausserhalb des Baukredits zu.

Im Weiteren hat der Gemeinderat:

- Der Teilrevision des Personal- und Besoldungsreglements zugestimmt;
- Den Verzicht auf eine Vernehmlassung zu den Änderungen der Wohnbauförderungsverordnung und der Verordnung über den preisgünstigen Wohnbau gutgeheissen;
- Den Kredit für die Anschaffung von zwei Notstromagregaten für die GWPW Maschwanden und STPW Rinderweidhau verabschiedet;
- Das Budget 2025 des Zweckverbands Kläranlage Birmensdorf abgelehnt;
- Die Leistungsvereinbarung für die Dienstleistung Suchtberatung mit der Suchtfachstelle ab 01. Januar 2025 gutgeheissen.

Bonstetten, 24. Oktober 2024

Hinweis an die Presse:

Bei Rückfragen zur vorliegenden Medienmitteilung wenden Sie sich bitte an:

Christof Wicky, Gemeindeschreiber, Tel: 044 701 95 90 , praesidiales@bonstetten.ch