

Sportanlagen

**Nachtragskredit für den Neubau Garderobengebäude bei der
Fussballanlage Gringglen**

Fr. 1'206'000.00

**Antrag und Weisung
an den Gemeinderat**

23. August 2017



Antrag

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, er wolle beschliessen:

1. Für den Neubau des Garderobengebäudes bei der Fussballanlage Gringlen wird zu Lasten der Investitionsrechnung, Konto 340.5030.5, ein Nachtragskredit von Fr. 1'206'000.00 genehmigt. Die Kreditsumme erhöht oder vermindert sich um die in der Zeit zwischen Aufstellung des Kostenvoranschlages und der Bauausführung eingetretene Baukostenentwicklung.
2. Dieser Beschluss unterliegt gemäss Art. 10 der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum
3. Mitteilung an:
 - a) Stadtrat
 - b) Roland Engeler, Abteilungsleiter Bevölkerung + Sicherheit
 - c) Beat Gmünder, Bereichsleiter Immobilien
 - d) Sandra Strasser, Leiterin Sportamt
 - e) Finanzen



Weisung

Das Wichtige in Kürze

Der Gemeinderat bewilligte am 23. Mai 2016 einen Verpflichtungskredit von Fr. 2'100'000.00 für den Neubau des Garderobengebäudes und die Verstärkung der Stromzufuhr bei der Fussballanlage Gringglen. Die Ausschreibungsergebnisse zeigen klar auf, dass mit dem bewilligten Kredit das Gebäude nicht wie bestellt und geplant gebaut werden kann. Aus diesem Grund wird ein Nachtragskredit von Fr. 1'206'000.00 beantragt.

1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat am 23. Mai 2016 einen Verpflichtungskredit von Fr. 2'100'000.00 für den Neubau des Garderobengebäudes und die Verstärkung der Stromzufuhr bei der Fussballanlage Gringglen genehmigt. Am 2. September 2016 erfolgte die Submissionsausschreibung. Es ging nur ein Angebot ein, welches inklusive der Baunebenkosten und des Planungskredits Fr. 3'089'880.40 betrug. Die Baukommission entschied, das Submissionsverfahren aus wichtigen Gründen (Kosten erheblich höher als KV, kein wirksamer Wettbewerb erfolgt) abubrechen. In Absprache mit der Fachkommission IV sowie der Rechnungsprüfungskommission wurde entschieden, nochmals eine Ausschreibung durchzuführen.

Die zweite Submission wurde im selektiven Verfahren (2-stufig) durchgeführt. Die Ausschreibung zur Präqualifikation erfolgte am 09. Dezember 2016. Alle zehn eingereichten Bewerbungen wurden zur 2. Phase zugelassen. Die GU-Ausschreibung (Phase 2) fand vom 13. Februar 2017 bis 05. Mai 2017 statt. Fristgerecht gingen fünf Angebote ohne Minergie, vier mit Minergie, ein.

2. Submissionsergebnisse

Nach Eingang und Prüfung der Angebote sehen die Submissionsergebnisse wie folgt aus:

a) mit Minergie

Firma	Domizil	Betrag	Wertung
Baltensperger AG	Seuzach	Fr. 3'199'038.90	Pkt. 98.40
KIFA AG	Aadorf	Fr. 3'316'420.05	Pkt. 95.52
Erne AG	Laufenburg	Fr. 3'375'540.00	Pkt. 94.34
DM Bau AG	Oberriet	Fr. 3'407'724.00	Pkt. 91.71



b) ohne Minergie:

Firma	Domizil	Betrag	Wertung
Egg Immo AG	Bülach	Fr. 2'246'644.50	Pkt. 89.20
Baltensperger AG	Seuzach	Fr. 3'138'588.25	Pkt. 78.51
DM-Bau AG	Oberriet	Fr. 3'237'661.80	Pkt. 74.57
Erne AG	Laufenburg	Fr. 3'243'996.00	Pkt. 76.57
KIFA AG	Aadorf	Fr. 3'316'420.05	Pkt. 75.42

Das Angebot der Firma Egg Immo AG weicht u.a. in den folgenden Punkten von den im Leistungsverzeichnis gestellten Anforderungen ab:

- der Lüftung in den nicht gefangenen Garderobenräumen
- des Anschlusses an die öffentliche Kanalisation
- der Platzierung der Luft-Wärmepumpe
- der Dachbedeckung (Kies statt Begrünung)
- Verzicht auf ein Angebot mit Minergie-Standard

Dieses Angebot ist als Minderangebot und damit als Variante zu qualifizieren.

In den politischen Diskussionen wurde klar geäußert, dass das Garderobengebäude in mobiler Bauweise zu erstellen ist, da es zu einem späteren Zeitpunkt an einen anderen Standort verlegt werden soll. In der Ausschreibung wurde deshalb explizit darauf hingewiesen, dass keine Varianten zugelassen sind.

Submissionsrechtliche Würdigung

Zur Klärung, ob dem Angebot der Egg Immo AG der Zuschlag gegeben werden kann, wurde die Anwaltskanzlei Blum & Grob Rechtsanwälte AG, Zürich, beauftragt, eine entsprechende Prüfung vorzunehmen. Die Kanzlei hat mit Schreiben vom 14. Juni 2017 (Beilage) zum Submissionsverfahren folgendes Fazit gezogen:

- „Die Offerte der Egg Immo AG weicht in verschiedenen Punkten von den Ausschreibungsunterlagen ab. Sie ist als Minderangebot und damit als Variante zu qualifizieren. Falls der Variantenausschluss in der Ausschreibung sachlich begründet ist, ist die Fa. Egg Immo AG auszuschliessen.
- Wenn auf den Variantenausschluss zurückzukommen wäre, wäre ein Zuschlag auf die Variante Egg Immo AG unseres Erachtens nicht möglich, weil sie es unterlassen hat, die funktionale Gleichwertigkeit ihres Vorschlages mit dem Amtsvorschlag nachvollziehbar darzulegen. Die materielle Gleichwertigkeit wird grundsätzlich nicht von Amtes wegen geprüft. Somit bliebe es auch in diesem Falle beim Ausschluss.
- Überdies müsste aus Gleichbehandlungs- und Transparenzgründen den anderen Anbietern die Möglichkeit geboten werden, ebenfalls Varianten einzureichen, wobei die mit dem Minderangebot der Fa. Egg Immo AG vorgenommenen



Änderungen an der Ausschreibung zu kommunizieren wären. (...) Jedoch machen die Erwägungen deutlich, dass ein Ausschluss die richtige Anordnung ist."

Haltung der Baukommission

Die Baukommission stellte sich einstimmig hinter die Erwägungen der Anwaltskanzlei und beantragte die Vergabe des GU-Auftrages an das wirtschaftlich günstigste Angebot mit der besten Erfüllung der Eignungs- und Zuschlagskriterien. Das Gebäude soll ohne Minergie-Standard realisiert werden.

Vergabeentscheid

Der Stadtrat bestätigte mit Beschluss-Nr. 224 vom 12. Juli 2017 den Ausschluss des Angebots Egg und erteilte den Generalunternehmer-Auftrag zum Angebotspreis (ohne Minergie) von Fr. 3'138'588.25 (inkl. MwSt.) - unter dem Vorbehalt der Genehmigung eines Nachtragskredites durch die zuständigen Instanzen - an die Firma Baltensperger AG, Seuzach.

3. Differenz Kostenvoranschlag – Angebote

Basis bildet der Beschaffungsumfang gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 23. Mai 2016. Dieser sollte für Fr. 2'100'000.00 erfolgen, abzüglich der Eigenleistungen des FC Bülach.

Ursprünglich wurde dem Gemeinderat ein Kostenvoranschlag von Arch5, Bülach vom 29. Oktober 2015 in der Höhe von Fr. 2'540'000.00 inkl. gebundener Ausgaben vorgelegt. Darin nicht enthalten waren die Photovoltaikanlage, die LED-Beleuchtung sowie die Eigenleistungen des FC Bülach. Diese zusätzlichen Positionen aufgerechnet, ergeben Kosten von Fr. 2'800'000.00 inklusive der Projektierungskosten (Fr. 210'000.00, welche beim Submissionssieger hinzuge-rechnet werden müssen).

Gestützt auf die gegenüber dem Kostenvoranschlag vom 29. Oktober 2015 höher ausgefallenen Submissionsresultate wurde abgeklärt, wie sich die Differenz begründet. Es wurden Fehlkalkulationen vom Sanitär- als auch Heizungsplaner im Rahmen von Fr. 250'000.00 sowie Fehlkalkulationen vom Architekten im Betrag von Fr. 40'000.00 festgestellt. Diese Kosten wären im Falle der Umsetzung als Nachtrag hinzugekommen. Fakt ist, dass sich das Projekt von Arch5 voraussichtlich auf insgesamt Fr. 3'090'000.00 verteuert hätte (Abweichung von 11,4% gegenüber KV). Damit unterscheidet sich der Kostenvoranschlag vom 29. Oktober 2015 gegenüber dem fixen Angebot der Firma Baltensperger AG (ohne Minergie) um rund Fr. 50'000.00.



Das unter Wettbewerbsbedingungen zustande gekommene Angebot der Baltensperger AG lautet Fr. 3'139'000.00. Davon sind die Eigenleistungen des FC Bülach abzuziehen, die bisherigen aufgelaufenen Projektierungskosten jedoch zu addieren.

4. Gesamtkosten des Projekts

Die Gesamtkosten des Projekts setzen sich wie folgt zusammen:

Siegerprojekt Baltensperger AG (BKP 1-4)	Fr.	3'139'000.00
Baunebenkosten (BKP 5)	Fr.	107'000.00
Projektierungskosten	Fr.	<u>210'000.00</u>
Kreditbedarf	Fr.	3'456'000.00
Beitrag FC Bülach	Fr.	<u>-150'000.00</u>
Total Investitionskosten inkl. MwSt.	Fr.	<u>3'306'000.00</u>

Davon bewilligter Verpflichtungskredit vom 23.5.2016

	Fr.	<u>-2'100'000.00</u>
--	-----	----------------------

Nachtragskredit

	Fr.	1'206'000.00
--	-----	---------------------

Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten (für das gesamte Projekt) berechnen sich gemäss §37 des Kreisschreibens der Direktion des Innern wie folgt:

- Kapitalfolgekosten
Die Kapitalfolgekosten (Abschreibung und Verzinsung) betragen 10% des jeweiligen Restwertes, im ersten Jahr somit
 - Betriebliche Folgekosten
Die Sachaufwendungen werden mit 2% der Bruttoanlagekosten veranschlagt, das heisst mit jährlich
 - Mehrerträge
Nach dem Neubau wird der Mietzins für den FCB gemäss verwaltungsrechtlichem Vertrag vom 26.3.2014 erhöht
- | | | |
|-------------------|-----|------------|
| Total Folgekosten | Fr. | 386'720.00 |
|-------------------|-----|------------|



Betriebliche Folgekosten:

Aktuell werden jährlich bereits rund Fr. 60'000.00 für den Betrieb des Garderobengebäudes budgetiert (Strom, Wasser, Entsorgung, Reinigung, Heizkosten, etc.).

5. Mitberichtsverfahren

Bereich Immobilien

Die erste als auch die zweite Submission sowie der revidierte Kostenvoranschlag von Arch5 haben abschliessend aufgezeigt, dass der definierte Bestellungsumfang nur mit einer baulichen Investition von rund Fr. 3'100'000.00 umsetzbar ist. Kostensenkungen sind nur durch einschneidende Leistungsreduktionen möglich, welche spürbare funktionale Auswirkungen haben.

Im Falle einer Ablehnung dieses Projektes muss der Bereich Immobilien umgehend die Gebäudeanalyse aktualisieren, um die dringenden Unterhalts- und Instandsetzungsarbeiten der bestehenden Anlage zu projektieren. Bekannt ist, dass es Schimmelpilzbildungen hat, die WC-Anlagen marode sind, Löcher in den Duschböden und Wänden vorhanden sind, das Dach und die Hülle undicht sind und somit die gesamte Bausubstanz angegriffen ist. Die Instandsetzungen müssen raschmöglichst als gebundene Ausgaben beantragt und ausgeführt werden.

Damit wird eine den Anforderungen nicht mehr genügende Anlage in Stand gesetzt. Aus Sicht des Bereichs Immobilien ist jeder zu investierende Franken eine verlorene Ausgabe, da die Halbwertszeit der Investitionen sehr begrenzt ist. Die heute bestehende Immobilie hat das Ende ihres Lebenszyklus erreicht. Damit würden Mittel in nicht wertsteigernde Unterhaltsarbeiten investiert und das grundsätzliche Bedürfnis nach zeitgemässen Garderobenanlagen, welche alle Auflagen erfüllen, jedoch nur verschoben.

Wird derselbe Betrag, welcher für die Instandsetzung notwendig würde, in neue Bausubstanz investiert, weist die Investition deutlich längere Nutzungsfristen auf. Auch eine Verschiebung (exklusive Fundament und Werkleitungen) auf ein neues Areal wäre mit dem Submissionssieger möglich und tilgt die getätigte Investition nicht.

Der beantragte Nachtrags- respektive Gesamtkredit beinhaltet keine Reserveposition.

Abteilung Finanzen

Die Abteilung Finanzen und Informatik hat Antrag und Weisung geprüft. Sie sind aus ihrer Sicht in Ordnung.



6. Folgen einer Ablehnung des Antrags

Die Sistierung des Projektes und eine Neuausschreibung mit entsprechender Neuplanung hätte eine Verzögerung von mindestens 2 Jahren zur Folge. Die Projektierungskosten von Fr. 210'000.00 sind bereits entstanden und wären durch eine Änderung des Projekts verloren. Die Verbesserung der Stromversorgung wird auch bei einem Abbruch des Projekts ausgelöst. Dies sind gebundene Kosten in der Höhe von Fr. 70'000.00.

Gemäss der Leistungsvereinbarung zwischen der Stadt Bülach und dem FC Bülach wird der Verein aufgefordert, alle erforderlichen Massnahmen zur Prävention von sexuellen Übergriffen zu treffen. Mit dem bestehenden Garderobengebäude kann der FC Bülach dieser Forderung nicht nachkommen. Es stehen nur zwei Duschräume zur Verfügung.

7. Kontaktperson

Für weitere Auskünfte steht der Stadtrat, Jürg Hintermeister gerne zur Verfügung. Telefon 079 409 44 04 oder E-Mail juerg.hintermeister@buelach.ch.

Der Gemeinderat wird gebeten, der Vorlage zuzustimmen.

Behördlicher Referent: Stadtrat Jürg Hintermeister

Stadtrat Bülach

Mark Eberli
Stadtpräsident

Christian Mühlethaler
Stadtschreiber

(SRB-Nr. 252)

Beilagen:

1. Memorandum zum Submissionsverfahren von Blum&Grob Rechtsanwälte AG
2. Antworten zu Kostenfragen Garderobengebäude