

An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen

Vorlage des Stadtrates vom 30. April 2013

Bauabrechnung Sanierung und Erneuerung des Museums zu Allerheiligen

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen die Vorlage betreffend Bauabrechnung Sanierung und Erneuerung des Museums zu Allerheiligen.

1. Zusammenfassung

Die Sanierung und Erneuerung des Museums wurde mit der Eröffnung der neuen Dauerausstellung "Von der Steinzeit zu den Römern, Archäologie der Region" am 9. März 2012 erfolgreich abgeschlossen.

Die Bauabrechnung schliesst bei einem (aufindexierten) Baukredit von 8'855'000 Franken und Gesamtkosten von 9'132'599 Franken ab. Insgesamt weist sie somit Mehrkosten von 277'599 Franken und damit mit eine Kostenüberschreitung von 3,1% aus. Den Mehrkosten stehen Projektverbesserungen gegenüber, die zu besseren Ausstellungsmöglichkeiten (Klimatisierung statt lediglich Konditionierung der Räume der Kunstabteilung und der Räume für Sonderausstellungen) sowie zu jährlichen Einsparungen bei den Betriebskosten (Heizung, Versicherungsprämien) in der Grössenordnung von rund 26'000 Franken führen.

Die Sanierung und Erneuerung des Museums war durch folgende Besonderheiten geprägt:

- Mehr als sechsjährige anspruchsvolle Umbauzeit mit schrittweiser Wiedereröffnung der abgeschlossenen Etappen

- Die Sanierung, Erneuerung waren herausfordernd und auch von Überraschungen geprägt, die zum Teil höhere Aufwendungen zur Folge hatten
- Die Verbesserung von energetischen Lösung und Sicherheitsaspekten führen zu Betriebskostensparnissen, welche die Mehraufwendungen kompensieren werden
- Neben der Stadt waren weitere Beteiligte wie die Sturzenegger-Stiftung, die Kantonsarchäologie oder die Denkmalpflege involviert
- Der Museumsbetrieb wurde über den ganzen Zeitraum aufrecht erhalten. Es fanden auch in dieser Zeit attraktive Ausstellungen statt.

Wegen juristischer Differenzen mit den Ausstellungsplanern der Archäologie, welche mit einem Vergleich gelöst werden konnten, hat sich die Erstellung der Schlussabrechnung verzögert. Sowohl die Geschäftsprüfungskommission wie der Stadtrat wurden über den Hintergrund dieser Verspätung informiert.

2. Einleitung

Der Stand der Planungssicherheit zum Zeitpunkt der Entscheide (GSR, Volksabstimmung) war +/- 20 - 25 %. Eine Reserve war nicht vorgesehen und bedeutete bei der bis zu 1'000 Jahre alten historischen Substanz des Museums zu Allerheiligen eine grosse Herausforderung. Der Projektkredit ohne Reserve hat jedoch zu einer besonderen Sensibilität bei den Kostenüberlegungen geführt.

Die ganze Ausführung war geprägt von einer grossen Komplexität in einer Gebäudeanlage, die bis in die Gründungszeit der Stadt Schaffhausen im 11. Jahrhundert zurückreicht.

Für die Projektentwicklung bestand die Besonderheit, dass die Stadt für die Instandstellung der Gebäudehülle sowie der Haustechnik zuständig war, während der Aufwand für die geschichtliche Dauerausstellung "Schaffhausen im Fluss" von der Sturzenegger-Stiftung getragen wurde.

Die Baukommission begleitete das Projekt mit insgesamt 35 Sitzungen. Sie traf die jeweils notwendigen Entscheide (siehe Projektanpassungen) unter der Optik der Einhaltung des Gesamtkredites und des Nutzens für das Publikum und den Betrieb.

3. Zeitplan

Der Realisierungszeitraum betrug 6 Jahre, die Etappen umfassten:

- | | |
|-----------|---|
| 1. Etappe | Sonderausstellungsräume im Erdgeschoss Baumgartenstrasse |
| 2006/07 | (Einweihung 28.10.2007) |
| | 1. Teil der Dauerausstellung "SH im Fluss", 3. Thema/Rundgang |
| | (Einweihung 30.05.2008) |
| Baulich | Anpassungen der Anlieferung Baumgartenstrasse |
| | Basissetappe Gesamterneuerung, Elektro- und Haustechnik |
| 2. Etappe | 2. Teil der Dauerausstellung "SH im Fluss", 2. Thema/Rundgang |
| 2008/09 | (Eröffnung 19.06.2009) |

1. Teil der Kunstabteilung, Räume 207 - 214
(Inbetriebnahme 27.07.2008)
- Baulich 2. Etappe Gesamterneuerung, Elektro- und Haustechnik
3. Etappe Sanierung des Gebäudekomplexes "Alte Abtei"
2009/10 3. Teil der Dauerausstellung "SH im Fluss", 1. Thema/Rundgang
(Eröffnung 04.06.2010)
- Baulich 3. Etappe Gesamterneuerung, Elektro- und Haustechnik
4. Etappe 2. Teil der Kunstabteilung, Räume 201-206
2009 (Inbetriebnahme 25.09.2009)
- Baulich Schlussetappe Gesamterneuerung, Elektro- und Haustechnik
5. Etappe Archäologie im Erdgeschoss
2010/12 (Eröffnung 9. März 2012)

4. Bauabrechnung

Der Baukredit gemäss Volksabstimmung vom 27. November 2005 beträgt Fr. 7'820'000.00, aufindexiert auf den 1. April 2011 Fr. 8'855'000.00. Die Kostenüberschreitung zum aufindexierten Kredit von Fr. 8'855'000.00 beträgt Fr. 277'598.97 was 3.1 % entspricht.

	Vorlage Volksabstimmung in Fr.	Bauab- rechnung in Fr.
Gebundene Ausgaben	4'345'000	
Nicht gebundene Ausgaben	3'475'000	
Kredit gemäss Volksabstimmung	7'820'000	
Teuerung 1. April 2004 - 1. April 2011	1'035'000	
Total Investitionen	8'855'000	9'268'412.97
abzgl. Beiträge, Subventionen, Fonds- entnahme		- 135'814.00
Gesamttotal	8'855'000	9'132'598.97
Ausgabenüberschreitung		277'598.97 3.1 %

Die diesem Bericht beiliegende "Aufstellung zur Bauabrechnung" gibt eine Übersicht je einzelne Massnahme analog den Positionen im Abstimmungsmagazin zur Volksabstimmung vom 27. November 2005.

Die Teuerung wurde jährlich auf Grund der Veränderung des Züricher Baukostenindex auf dem jeweiligen durchschnittlichen Restkredit berechnet. Basis war der Index per 1. April 2004 von 107.6 Punkten, per 1. April 2011 lag er bei 125.6 Punkten, dies ist eine Veränderung von 16.7 %.

Die oben aufgeführte Teuerung von Fr. 1'035'000.00 entspricht 13,2 % des Kredites von Fr. 7'820'000.00.

Die Bauleitung wurde auch beauftragt beim Bund und Kanton ein Gesuch für die Denkmalpflege und beim Kanton ein Fördergesuch für die Fenstersanierung einzureichen. Dies führte zu Beiträgen von Fr. 110'814.00.

5. Projektanpassungen

Die Baukommission diskutierte und beschloss diverse Projektanpassungen. Angestrebt wurden dabei Optimierungen wie Energieverbrauch, Sicherheitsaspekte usw. Dabei waren öfters Kompromisse notwendig. Bei Auflagen wie Installationsvorschriften, Brandschutz, Sicherheit, bautechnische Gegebenheiten und denkmalpflegerische Vorgaben hatte die Baukommission jedoch keine Entscheidungsfreiheit.

Die Reihenfolge der nachfolgenden Erläuterungen folgt der "Aufstellung zur Bauabrechnung" (Beilage).

Wärmeverteilung, Lüftung

Der Entscheid der Baukommission zum Systemwechsel von einer neuen Heizung mit separater Lüftung (gemäss Vorlage) zu einer Klimatisierung mit integrierter Heizung erfolgte aufgrund der zum Entscheidungszeitpunkt seitens des Planers ausgewiesenen Kostenneutralität. In die Anlagen im EG und 2. OG wurde das System Bauer-Optimierung (modernste Regeltechnik zur Optimierung der Betriebskosten) eingebaut. Dies führte zu moderateren Heizkosten, einem Mehrwert bei der Raumkonditionierung, welche die konservatorischen Bedürfnisse abdeckt und Kostenersparnissen im Bau des Kanalsystems. Der Systemwechsel hat zu Verschiebungen im Kostenvoranschlag geführt.

Elektroanlagen

Im Rahmen der Vorbereitungen des Vorlageprojektes war der notwendige Umfang der Sanierung des Leitungsnetzes noch schwer abschätzbar. Der Aufwand wegen der aus früheren Bauetappen herrührenden komplexen Leitungsführung wurde unterschätzt.

Veraltete Installationen und Auflagen der Installationskontrolle mussten zwingend mitberücksichtigt werden. Anpassungen der Elektroinstallationen an den Stand der Technik wie Brandschutz (Teile der Brandmeldeanlage konnten nicht wie vorgesehen ergänzt, sondern mussten vollumfänglich ersetzt werden). Die Notbeleuchtung, Fluchtwegleuchten und Video-Überwachung waren ebenfalls zwingend notwendig.

Apparate Schwachstrom: Anstelle des vorgesehenen Teilersatzes wurden die Sicherheitsanlagen neu konzipiert und erweitert, um den neu ausgestellten hohen Sachwerten gerecht zu werden. Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung der Vorlage war dies nicht im Detail bekannt.

Mit dem Vorliegen des Ausstellungskonzeptes "Schaffhausen im Fluss" (nach der Volksabstimmung erstellt) wurde klar, dass der Hausanschluss Elektro sowie sämtliche Unterverteilungen ersetzt werden mussten.

Bei Leuchten und Lampen war ein normaler Standard vorgesehen. Die Ausführung musste jedoch demjenigen der heutigen Ausstellungstechnik entsprechen.

Übrige Gebäudesanierungen

Im Vorlageprojekt wurde mit dem Standardpreis für Isolierverglasung gerechnet und nicht mit Preisen für museumsüblichen Standard.

Im Zusammenhang mit der Ausstellung "Schaffhausen im Fluss" war ein besserer Ausführungsstandard zu berücksichtigen, d.h. zum Schutz des Ausstellungsgutes UV-Schutz und wo notwendig Sicherheitsschutz. Energetisch wurde der heutige Minergie-Standard berücksichtigt. Zusätzlich waren Auflagen der Denkmalpflege (Ausführung der Konstruktion und Sprossenteilung) zu erfüllen.

Erneuerung Ausstellungen

Der Aufwand für die geschichtliche Dauerausstellung "SH im Fluss" war nicht Bestandteil des Baukredites sondern wurde von der Sturzenegger-Stiftung getragen.

Publikumsnutzen der Projektanpassungen

Die drei thematischen Rundgänge der neuen Dauerausstellung "Schaffhausen im Fluss" stehen den Besucherinnen und Besuchern heute zur Verfügung. Die Ausstellung genießt eine sehr gute Resonanz, sowohl beim Publikum wie in Fachkreisen. Auch die neue archäologische Dauerausstellung hatte bereits in den ersten Monaten einen grossen Erfolg und viel Publikum, besonders auch Schulen.

Die neu geschaffenen Sonderausstellungsräume im Erdgeschoss (künftig für die Sammlung Ebnöther vorgesehen) sowie die Erneuerung der Räume der Kunstabteilung haben sich im Rahmen von Ausstellungen bewährt. Die neuen Angebote sind innert kurzer Zeit zur Selbstverständlichkeit geworden. Neue Klimaschäden an ausgestellten Werken sind seither nicht mehr feststellbar.

Grundvoraussetzung für die Neugestaltung der Ausstellungsräume waren weitgehende bauliche Anpassungsarbeiten, welche sowohl die Gebäudesubstanz, die Erneuerung der Hausinstallationen und Sicherheitsaspekte umfassten. Die Gesamterneuerung des ganzen Museums, besonders der Dauerausstellungen sowie die stark verbesserte Zugänglichkeit für Mobilitätsbehinderte stossen auf ein breites, positives Echo. Die innovative und energiesparende Haustechnik wird von der Fachwelt als schweizweites Pilotprojekt gewürdigt.

Betrieblicher Nutzen der Projektanpassungen

Die Raumkonditionierungen entsprechen den heutigen Ausstellungsanforderungen.

Massnahmen beim Gebäudeunterhalt, Fensterersatz und klimatechnische Optimierungen führten, wie erste Vergleichsmessungen zeigen, zu Einsparungen im Energieverbrauch von rund 20 %. Bei aktuellen Energiepreisen entspricht dies einem Betrag von knapp Fr. 20'000.00 und entspricht bei einem Zinssatz von 5% der Verzinsung von Fr. 400'000.00 eingesetztem Kapital.

Die verbesserten Sicherheitsnormen führen zu einer Reduktion der Versicherungsprämien um Fr. 6'300.00/Jahr.

6. Finanzielle Verschiebungen und Abweichungen

Diese Projektanpassungen zwischen der Vorbereitung der Vorlage und der Ausführung sowie verfeinerte Kostenerhebungen führten im Vergleich zur Vorlage zu Ausgabenverschiebungen zwischen den Massnahmen (Positionen) und Abweichungen. Diese sind in der beiliegenden "Aufstellung zur Bauabrechnung" je Massnahme kommentiert.

Zum Zeitpunkt der Volksabstimmung war das Auswahlverfahren für die Gestalter der kulturhistorischen Ausstellung "Schaffhausen im Fluss" abgeschlossen. Die Detailgestaltung der drei Rundgänge war noch ausstehend, für die Erneuerung der Archäologischen Ausstellung bestand das Grobkonzept. Dies bedeutet, dass zum Zeitpunkt der Volksabstimmung noch nicht alle Schnittstellen zwischen "Gebäudehülle" und "Ausstellung" geklärt werden konnten.

7. Schlussbemerkungen

Der Stadtrat bedankt sich bei allen Mitwirkenden für die effiziente und gute Zusammenarbeit und die qualitativ hochstehende Ausführung der Arbeiten. Er dankt speziell den Mitarbeitenden des Museums zu Allerheiligen, welche während der Sanierungszeit mit diversen Sondereinsätzen einen reibungslosen Museumsbetrieb gewährleisteten. Ein besonderer Dank geht an die Sturzenegger-Stiftung für ihr grosses finanzielles Engagement und an den Kanton, der die Erneuerung der archäologischen Dauerausstellung finanziell und personell unterstützte.

Ohne den grossen Effort aller Involvierten wäre die äusserst komplexe und langjährige Sanierung und Erneuerung nicht so erfolgreich möglich gewesen. Die vielen positiven Reaktionen des Publikums und der Fachpresse sind der verdiente Lohn. Schaffhausen ist mit dem erneuerten Museum zu Allerheiligen und seinen Ausstellungen um eine Attraktion reicher.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen die folgenden

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 30. April 2013 betreffend Bauabrechnung Sanierung und Erneuerung des Museums zu Allerheiligen.
2. Der Grosse Stadtrat stimmt der Bauabrechnung zu.
3. Das Investitionskonto 62302.503.319 Gebäudesanierung und Erneuerung der Ausstellungen und 62302.503.320 Erneuerung der Archäologie Erdgeschoss wird abgeschlossen.

Freundliche Grüsse

IM NAMEN DES STADTRATES

Thomas Feurer
Stadtpräsident

Christian Schneider
Stadtschreiber

Beilage:
Aufstellung zur Bauabrechnung