



Grosser Stadtrat der Stadt Schaffhausen Fachkommission für Bau, Planung, Verkehr und Umwelt

**An den
Grossen Stadtrat
8200 Schaffhausen**

**Vorlage des Stadtrats vom 13. Oktober 2020: Ersatzbau «Magazin Birch» für Grün
Schaffhausen**

**Bericht und Antrag der Fachkommission Bau, Planung, Verkehr und Umwelt vom 23.
April 2021**

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Die Fachkommission Bau, Planung, Verkehr und Umwelt hat die Vorlage des Stadtrats vom 13. Oktober 2020 betreffend Ersatzbau «Magazin Birch» für Grün Schaffhausen anlässlich ihrer Sitzungen vom 18. November 2020, 16. Dezember 2020, 20. Januar 2021, 24. Februar 2021, 17. März 2021 und dem 14. April 2021 eingehend und abschliessend beraten.

Mit diesem Bericht informiert die Baufachkommission über den Beratungsablauf und unterbreitet Ihnen die überarbeiteten Anträge.

1 Beratungsablauf

Die zuständige Stadträtin Dr. Katrin Bernath, Florian Brack (Bereichsleiter Grün SH) und Konrad Bruderhofer (Abteilungsleiter Stadtgrün) sowie Bruno Rüegger (Projektleiter Hochbau) haben die Vorlage vorgestellt und die Fragen der Kommission in sechs Sitzungen sehr kompetent und abschliessend beantwortet.

In der Schlussabstimmung wurde der Vorlage mit den aktualisierten Anträgen mit 6 : 0 Stimmen bei einer Enthaltung zugestimmt.

2 Beratungen im Detail

In der Eintretensdebatte haben die Fraktionen den Bedarf für einen Ersatzneubau anerkannt. Die Zusammenführung der verschiedenen Standorte wurde als sinnvoll und der Standort als gut geeignet beurteilt. Eintreten auf die Vorlage wurde einstimmig beschlossen.

Die Investitionskosten und verschiedene Fragen zur Ausführung des Projekts gaben Anlass für ausführliche Diskussionen in der Detailberatung. Die zentralen Diskussionspunkte und daraus resultierende Anpassungen werden hier zusammengefasst.

2.1 Raumprogramm

Beim Vorgehen nach dem «St. Galler Modell» werden die Kosten anhand des Raumprogramms und spezifischer Kostenkennzahlen ermittelt. Das detaillierte Raumprogramm, das sowohl das Betriebsgebäude als auch den Fahrzeugunterstand umfasst, wurde der Kommission vorgelegt und Fragen dazu beantwortet.

Bei der Diskussion des Raumprogramms wurde in Frage gestellt, ob die Werkstatt für die Holzbearbeitung von Grün Schaffhausen zusammen mit dem Hochbauamt genutzt werden könnte. Das Ergebnis der Abklärungen zur Nutzung und Einrichtung der beiden Werkstätten wurde der Kommission schriftlich dargelegt. Die Werkstatt bei Grün Schaffhausen ist während der Wintermonate komplett ausgelastet und wird während des Sommers praktisch nicht benützt. Die Werkstatt des Hochbauamtes wird durch zwei Mitarbeiter ganzjährig genutzt. Beide Werkstätten sind mit einer Kombi-Maschine ausgestattet, die für eine vielfältige Holzbearbeitung ausgelegt ist. Die Maschine von Grün Schaffhausen wurde 1987 zu einem Preis von Fr. 31'000.-- beschafft. Aufgrund der unterschiedlichen Aufgaben und Auslastungszeiten wird eine Zusammenlegung als nicht zielführend beurteilt. Eine gemeinsame Werkstatt müsste so gross sein, dass zwei Kombi-Maschinen aufgestellt werden könnten. Zudem bräuchte es einen abgetrennten Raum für Reparaturarbeiten mit Holzleim.

2.2 Holzbau

Die der Vorlage zugrundeliegenden Kostenschätzungen basieren auf einem Holzbau. In der Kommission wurde beantragt, auch eine Variante in Massivbauweise zu prüfen. Weiterhin in Holz gerechnet wurden die Aussenfassade, der Dachstuhl und die Nebengebäude. In der daraufhin beauftragten Kostenschätzung resultierten Minderkosten von rund 135'000 Franken, bei einer Kostengenauigkeit von +/-15% in beiden Varianten.

Als Vorteile des Holzbaus wurden u.a. die Verwendung eines nachwachsenden Rohstoffs, die CO₂-Bilanz und die Vorbildfunktion der Stadt bei der Verwendung von Holz für das Magazin des eigenen Betriebs genannt.

Die Kommission stimmte über folgenden Antrag ab:

«Soweit als möglich sollen die Neubauten in Mischbauweise und die Holzbauten aus regionalem Holz erstellt werden.»

Der Antrag wurde mit 5 : 2 Stimmen abgelehnt und die Mehrheit der Kommission folgte somit dem Grundsatz «Holz wo möglich, Massivbau wo nötig».

2.3 Kosten

Während der Bedarf von Beginn weg unbestritten war, gaben die Kosten Anlass für umfangreichere Diskussionen. Die Kostenschätzung für die Gebäude wurde von den Mitgliedern der Kommission als plausibel beurteilt. Eine Reduktion der Kosten wäre mit einer Kürzung beim Raumprogramm verbunden. Aufgrund der Forderung seitens SVP, die Kosten deutlich zu reduzieren und mit dem Ziel, eine breit abgestützte Lösung zu erreichen, haben die Vertreter von Grün Schaffhausen an der Sitzung vom 17. März 2021 einen Ansatz für eine mögliche Reduktion der Investitionskosten aufgezeigt. In der Folge wurden Anpassungen bei der Erschliessung und bei der Befestigung des Werkareals geprüft und die Ergebnisse der Baufachkommission unterbreitet.

Ergebnis der Prüfung weiterer Einsparpotenziale

Das Projekt Magazin Birch wurde als Gesamtanlage mit Ersatzneubauten und einem Werkareal ausgearbeitet, das verschiedene Standorte ersetzt. Für eine betrieblich optimale Lösung wurden im Projekt eine Befestigung verschiedener Flächen und eine Erschliessung von Norden her eingeplant. Dies würde eine unabhängige Erschliessung von Deponieplätzen und Werkhof ermöglichen.

Die Abklärungen zu Einsparpotenzialen zeigten, dass nur mit einem Verzicht auf die Zufahrt/Ausfahrt Nord bedeutende weitere Kostenreduktionen möglich sind. Darüber hinaus ist es grundsätzlich möglich, die Flächen mit dem bestehenden provisorisch verdichteten Untergrund zu nutzen und bei Bedarf aufzubessern, wenn entsprechendes Material anfällt.

Der reduzierte Ausbau des Werkareales in Teilbereichen ist mit betrieblichen Einschränkungen verbunden. Diese werden vom Stadtrat und auch von Grün Schaffhausen in der Abwägung der Gesamtsituation als vertretbar beurteilt, wenn dies eine mehrheitsfähigen Lösung und damit die zeitnahe Realisierung des Ersatzneubaus ermöglicht.

Resultierende Kostenreduktion

Die aus diesen Anpassungen resultierende Reduktion der Investitionskosten wird auf total 830'000 Franken geschätzt (inkl. MWSt., inkl. Anteil der Reserve).

Die folgende Aufstellung zeigt die aktualisierten Investitionskosten für das Werkareal (analog zu Tabelle 6 in der Vorlage).

		in Franken
Vorbereitungsarbeiten		50'000
Werkareal		1'820'000
Zufahrt	- Trassenbauten (Tiefbau)	
Werkgasse	- Leitungen	
Lagerplätze	- Installationen	
Parkierung	- Gartenanlagen	
Begrünung	- Honorare	
Umzäunung		
Baunebenkosten	- Bewilligungen	60'000
	- Dokumentation	
	- Versicherung	
	- Übrige Baunebenkosten	
Bauherrenreserve 10%		190'000
MWSt (7.7%)		200'000
Total Investitionen (inkl. Reserve und 7.7% MWSt.)		2'320'000
Kostengenauigkeit: ±20 % Zürcher Baukostenindex Stand April 2020 = 101.1 (Basis April 2017 = 100)		

Die Investitionskosten für das Gebäude inkl. Ausstattung bleiben unverändert bei 11.6 Mio. Franken (inkl. Bauherrenreserve 980'000 Franken). Somit resultiert ein Gesamtkredit von 13.92 Mio. Franken (Kostengenauigkeit +/-20%). Darin enthalten ist die Bauherrenreserve von insgesamt 1.17 Mio. Franken.

Entscheid der Kommission

Die Mitglieder der Baufachkommission haben die Projektanpassung ausführlich diskutiert. Resultierende betriebliche Einschränkungen wurden kritisch beurteilt und eine Minderheit (zwei) beurteilte diese Nachteile gewichtiger als die finanziellen Einsparungen. Zwei Kommissionsmitglieder konnten den Kompromiss des reduzierten Ausbaus des Werkareals und der daraus resultierenden Kostenreduktion annehmen, drei weitere begrüßten diesen Kompromiss sehr.

Schliesslich stimmte die Mehrheit der Kommission mit 5 zu 2 Stimmen dem Antrag zur Reduktion des Investitionskredits um 830'000 Franken zu.

2.4 Kostengenauigkeit

Bei der Genehmigung von Investitionskrediten besteht in der Stadt Schaffhausen seit einigen Jahren die folgende Praxis: Die gemäss Stand der Planung ausgewiesene Kostengenauigkeit wird in den Beschlussziffern und somit auch auf dem Stimmzettel aufgeführt. Diese Praxis geht auf die Diskussionen in der Fachkommission Bau im April 2015

im Zusammenhang mit der Vorlage zum «Neubau Doppelkindergarten Herblingen Zentrum» zurück.

Verschiedene Diskussionen haben gezeigt, dass die Angabe der Kostengenauigkeit unterschiedlich ausgelegt wird. Der Stadtrat hat den Umgang mit finanziellen Projektrisiken und Angaben zur Kostengenauigkeit im neuen Reglement für die Organisation und Abwicklung von Projekten festgehalten, das der Baufachkommission am 14. April 2021 erläutert wurde.

Die Angabe einer Kostengenauigkeit bei der Kreditbeantragung und -bewilligung wird nicht in die Antrags- und Beschlussziffern aufgenommen. Die Kostengenauigkeit ist im Bericht (Erwägungen) zum Projektkredit zu deklarieren. Sie dient lediglich als Indikator für mögliche Preis- und Mengenabweichungen aufgrund der Planungsungenauigkeit.

Für eine transparente Kommunikation zu Krediten für Bauprojekte soll die Kostengenauigkeit auch weiterhin ausgewiesen werden, sowohl in der Vorlage als auch in der Abstimmungsbroschüre. Damit Unklarheiten zur Höhe des genehmigten Kredits vermieden werden können, wird die Kostengenauigkeit zukünftig jedoch nicht mehr in den Anträgen und auf dem Stimmzettel aufgeführt.

Der Projektkredit kann eine zusätzliche Reserve für Unvorhergesehenes enthalten. Eine solche Reserve, die Unvorhergesehenes und Projektrisiken absichert, ist insbesondere beim Vorgehen nach dem «St. Galler Modell» angezeigt. Sie ist vor der Verwendung vom Stadtrat freizugeben.

Grundlage für die Genehmigung von Projektkrediten und von Zusatzkrediten bildet das Finanzhaushaltgesetz. Entsprechend liegt die Genehmigung von gebundenen Kosten in der Kompetenz des Stadtrats, d.h. wenn sich trotz Anwendung aller gebotenen Sorgfalt Mehrkosten für die Umsetzung des bewilligten Projekts nicht vermeiden lassen, müssen sie vom Stadtrat als gebundene Ausgabe genehmigt und dem Grossen Stadtrat in der Jahresrechnung und in der Bauabrechnung offengelegt werden.

Folgen für die Vorlage Ersatzbau «Magazin Birch»

Die Kostengenauigkeit wird weiterhin in der Vorlage transparent ausgewiesen, jedoch nicht in den Anträgen aufgeführt. Eine Reserve für Unvorhergesehenes wird als Teil des beantragten Kredits ausgewiesen. Entsprechend wird die Kostengenauigkeit in Ziff. 2 der Anträge gestrichen. Eine Bauherrenreserve von 10% ist bereits im beantragten Kredit enthalten und in der Vorlage ausgewiesen.

Auch die Aufteilung auf einzelne Konten in Ziffer 2 der Anträge wird gestrichen. Der Grosse Stadtrat und die Stimmbevölkerung entscheiden über den gesamten Verpflichtungskredit und nicht über die Aufteilung auf die einzelnen Konten.

Diese Änderungen wurden von der Kommission einstimmig gutgeheissen.

Gestützt auf die vorstehenden Ausführungen stellen wir Ihnen folgende **(Änderungen in fetter Schrift)**

Anträge:

1. Der Grosse Stadtrat nimmt Kenntnis von der Vorlage des Stadtrates vom 13. Oktober 2020 betreffend Ersatzbau «Magazin Birch» für Grün Schaffhausen **und vom Bericht und Antrag der Fachkommission für Bau, Planung, Verkehr und Umwelt vom 23. April 2021.**
2. Der Grosse Stadtrat bewilligt einen Verpflichtungskredit (INV00027) in der Höhe von **13.92 Mio. Franken** für den Ersatzbau «Magazin Birch». Die Bruttokosten basieren auf dem Zürcher Baukostenindex (Stand April 2020, 101.1 Punkte).

3. Ziff. 3 dieses Beschlusses untersteht nach Art. 10 lit d der Stadtverfassung dem obligatorischen Referendum.

Präsident Fachkommission für Bau, Planung, Verkehr und Umwelt

gez. Markus Leu

Schaffhausen, 23. April 2021