

Auch Bauvorbereitung und Möbel deutlich teurer

«Seewadel»-Objektkredit: Bauvorarbeiten und Ausstattung kosten zusätzliche Millionen

22,5 Millionen Franken waren für das Siegerprojekt «Papillon» ursprünglich vorgesehen. Innerhalb eines Jahres haben sich die Kosten auf 43,8 Millionen verdoppelt – wegen einer Tiefgarage, dem Provisorium und einem zusätzlichen Stockwerk. Doch es gibt noch andere Budgetposten, die massiv angestiegen sind.

VON LIVIA HÄBERLING

Am 9. Februar stimmt die Affoltermer Bevölkerung über den Seewadel-Objektkredit ab. Zu reden gab das Grossprojekt in den vergangenen Tagen nicht zuletzt wegen der Kosten. Zunächst auf 22,5 Millionen Franken budgetiert, entpuppte sich der geplante Neubau als deutlich kostenintensiver: Um 21,3 Millionen Franken stiegen die Ausgaben an – auf 43,8 Millionen.

Der Stadtrat erklärte, die Mehrauslagen seien insbesondere auf drei Posten zurückzuführen: Auf ein zusätzliches Stockwerk (+11,2 Mio.), wodurch die Anzahl der Betten von ursprünglich 60 auf 80 steigt, auf eine Tiefgarage (+3,5 Mio.) und auf das Provisorium (+7,7 Mio.). Für Letzteres wurden die Kosten seit Projektbeginn separat ausgewiesen: Das Provisorium, in dem die «Seewadel»-Bewohnerinnen und Bewohner während der Bauzeit wohnen, war nicht Teil des öffentlich ausgeschriebenen Projekt-Wettbewerbs. Um die Vergleichbarkeit der eingereichten Angebote zu gewährleisten, habe man sich auf einen Ausschreibungstext fokussieren müssen, sagt Stadtschreiber Stefan Trottmann. «Dieser

beinhaltete das Provisorium nicht, weil dieses sowieso bei allen Submissionseingaben hätte erstellt werden müssen.» Auch seien für das Provisorium zunächst verschiedene Varianten denkbar gewesen, die Prüfung habe man jedoch erst nach der Bewilligung des Projektkredits detailliert durchführen können.

Vorbereitungsarbeiten sind um 1,5 Millionen gestiegen

Anders als beim Provisorium flossen gewisse kalkulierte Auslagen zwar in die Kostenschätzung ein, nach dem Projektzuschlag korrigierte der Kostenplaner TGS Bauökonomien AG die Zahlen jedoch massiv nach oben, wie ein Blick in den Baukostenplan zeigt. So rechnete man in der ursprünglichen Kostenschätzung vom 20. September 2017 bei den Vorbereitungsarbeiten mit Auslagen von 1234000 Franken. Inzwischen hat sich der Betrag mehr als verdoppelt: auf 2757000 Franken. «Im Rahmen der Projektierung wurde der Untergrund genauer geprüft. Das geologische Gutachten hat gezeigt, dass weitergehende Massnahmen benötigt werden als in der Vorstudie angenommen», sagt Stefan Trottmann. So würden aufgrund des schwierigen Untergrundes teils kostenintensive Pfählungen notwendig.

Bibliotheksgebäude braucht eigene Strom-, Wasser- und Heizanschlüsse

Auch für die Bibliothek werden im überarbeiteten Kostenvoranschlag 410000 Franken eingerechnet, während der Posten in der Version von 2017 noch fehlte. Ein Teil davon wird ebenfalls in den Vorbereitungsarbeiten

ausgewiesen. Derzeit befindet sich die Bibliothek im selben Gebäude wie das «Seewadel», während des Baus wird diese vom heutigen Alters- und Pflegeheim abgespalten und bleibt als Nebengebäude bestehen. Bis heute ist das Bibliotheksgebäude versorgungstechnisch am «Seewadel»-Gebäude angeschlossen. Ursprünglich habe man für die Bibliothek auch künftig keine direkten Strom-, Heizungs-, Telefon- oder Wasseranschlüsse geplant. Während des Vor- und Bauprojektes habe man jedoch festgestellt, dass ein direkter Anschluss unumgänglich sei – auch, um die Versorgung in der Bibliothek sicherzustellen, so Trottmann. Das Gebäude müsse beim Heizenergie-lieferanten neu angeschlossen werden, was zusätzliche Kosten verursache, die in der überarbeiteten Kalkulation ebenfalls enthalten seien.

Auch die Ausstattung kostet eine Million mehr als geplant

Deutlich höher veranschlagt sind in der neuen Kostenschätzung auch die Ausstattungskosten. Ursprünglich wurden 93100 Franken ausgewiesen, nun sind es 2,2 Millionen. Das liege daran, dass Ausstattung und Einrichtung bei der ersten Kostenschätzung 2017 noch separat geführt worden seien, sagt Stefan Trottmann. Die ursprünglich veranschlagten 93100 Franken hätten lediglich die Kosten für Signaletik, Umgebung und nutzungsspezifisches Mobiliar wie Garderobenschränke oder Sitzbänke beinhaltet. Für die Einrichtung habe das Planungsteam damals separat 1235000 Franken einkalkuliert. Nachdem man die Pflegebetten, Tische Stühle etc. geprüft hatte, sei klar geworden, dass mehr Mobiliar ersetzt

werden müsse. Das kostet eine zusätzliche Million. Dies sei jedoch transparent kommuniziert worden: «Im beleuchtenden Bericht 2018 an die Stimmberechtigten zum Projektierungskredit wurde festgehalten, dass die Kosten für die Möblierung nicht enthalten sind.» Separat aufgeführt hatte man die Mobiliarkosten, weil diese «nichts mit der Gesamtplanerleistung zu tun» hätten.

ICT-Kosten nicht enthalten

Ein zusätzlicher Posten in der neuen Kostenschätzung sind auch die Reserven. Während neu 1,5 Millionen einkalkuliert sind, waren im Kostenvoranschlag über 22,5 Millionen von 2017 keine Reserven eingerechnet. Das entspreche der Norm, so Trottmann: «Reserven für Unvorhergesehenes werden nicht im Rahmen einer Generalplanerausschreibung eingerechnet, sondern aufgrund der Bauphasen nach SIA erst bei der Bauausführung.» Diese würden somit immer erst in den Ausführungskredit gehören.

Es gibt Ausgabenposten, die weiterhin nicht in der Kostenschätzung aufgeführt sind, sondern separat abgerechnet werden. Dazu gehören zum Beispiel Landkosten, Nachbarentschädigungen oder die Miete von fremdem Grund. Auch die ICT-Kosten sind in den Projektkosten nicht enthalten. Diese seien durch den Betrieb selber zu übernehmen, so Stefan Trottmann. «Vieles an der EDV-Umgebung ist heute schon vorhanden und wird in das Provisorium und später in den Neubau gezügelt.» 2019 habe man das EDV-System umgestellt, neu würden die Server extern gehostet, was den Anschluss im Provisorium und im Neubau wesentlich vereinfache.