



Finanzliegenschaften

Sanierung Wohnhaus Brauerstrasse 71; Erteilung eines Zusatzkredites zur Bauabrechnung

1 Einleitung

Der Grosse Gemeinderat genehmigte am 26. Oktober 1993 das Projekt für die Sanierung des Wohnhauses Brauerstrasse 71 und erteilte einen Verpflichtungskredit von Fr. 1'400'000.–. Die Ausführung der Sanierungsarbeiten wurde – unter anderem auch aufgrund von entsprechenden Anregungen während den parlamentarischen Beratungen – an einen Generalunternehmer vergeben. Die Sanierung wurde dann mit einigen begründeten Mehrkosten, die im Folgenden noch dargestellt sind, sachgemäss durchgeführt.

2 Einlösung von Bauhandwerkerpfandrechten als gebundene Ausgabe

Der Generalunternehmervertrag wurde mit der seinerzeit gut ausgewiesenen Firma Geilinger AG abgeschlossen. Dieser Vertrag enthielt die damals üblichen Klauseln, angesichts der guten Reputation der Unternehmung wurde auf besondere Sicherungsbestimmungen verzichtet. Im Laufe der Sanierungsarbeiten geriet die Geilinger AG in finanzielle Schwierigkeiten, die nichts mit diesem Projekt zu tun hatten und von denen die Vertreter der Stadt zunächst keine Kenntnis haben konnten. Die von der Stadt gemäss dem Baufortschritt und den vertraglichen Bestimmungen ordnungsgemäss geleisteten Teilzahlungen wurden von der Unternehmung für andere finanzielle Verpflichtungen missbraucht. Aufgrund von teilweise späten Mahnungen der Handwerker wurde die Stadt auf die Situation der Geilinger AG aufmerksam. Letzte Teilzahlungen an den Generalunternehmer wurden sofort gesperrt und im eröffneten Konkursverfahren die nötigen rechtlichen Schritte eingeleitet. Das Konkursverfahren ist in der Zwischenzeit abgeschlossen worden, wobei die Stadt und zahlreiche weitere Gläubiger ihre Forderungen schliesslich im Wesentlichen abschreiben mussten.



Die dargestellten Vorgänge wurden damals in der Geschäftsprüfungskommission abgeklärt und diskutiert, der Grosse Gemeinderat ist über die Zusammenhänge bei der Beantwortung eines parlamentarischen Vorstosses einlässlich orientiert worden.

Die Stadt musste Bauhandwerkerpfandrechte von insgesamt Fr. 482'305.15 auslösen. Demgegenüber konnten Zahlungen von Fr. 199'554.– zurückbehalten werden. Aufgrund einer vorläufigen Abrechnung hat der Stadtrat am 17. Dezember 1996 als gebundene Ausgabe einen Zusatzkredit von Fr. 374'000.– erteilt, der zusammen mit den zurückbehaltenen Zahlungen an die Geilinger AG die Gesamtfinanzierung und die Fertigstellung des Sanierungsprojektes ermöglichen sollte. Darüber wurde der Grosse Gemeinderat mit der Rechnungsablage 1996 orientiert. Nachdem nun die detaillierte Abrechnung vorliegt, kann festgestellt werden, dass davon nur Fr. 282'751.15 beansprucht wurden. Diesem Betrag stehen keine echten Werte gegenüber und er kann auch nicht auf die Mieten überwältzt werden. Es ist deshalb angezeigt, diesen Betrag zu Lasten der Laufenden Rechnung abzuschreiben.

3 Bauliche Mehrkosten

Dem Verpflichtungskredit von Fr. 1'400'000.– stehen Aufwendungen von Fr. 1'623'084.70 gegenüber. Diese setzen sich zusammen aus der Baukostenabrechnung des Generalunternehmers von Fr. 1'504'963.–, den Honorarkosten des Architekten von Fr. 75'618.–, den allgemeinen Nebenkosten von Fr. 16'722.– und Zinsen von Fr. 25'731.70.

Die baulichen Mehrausgaben von ca. Fr. 223'000.– begründen sich im Wesentlichen wie folgt:

Mehrwertsteuer Fr. 39'000.–

- Mehrwertsteuer bei den Honoraren (Fr. 15'000.–).
- Wechsel von Wust. zur MwSt. (Fr. 24'000.–).

Ausgewiesener Mehraufwand des Architekten Fr. 38'500.–

- Zusätzliche Bedingungen in der Baubewilligung führen zu einer Korrektur eingabe, welche Honorar-Mehrkosten verursachten (Fr. 15'500.–).
- Das Gebäude war im Verzeichnis der schützenswerten Bauten der Kategorie 3 zugeteilt. Bei der Projektierung und Ausführung der Sanierung zeigte es sich, dass wesentlich mehr schützenswerte Elemente bestehen als angenommen. Dies verursachte einen denkmalpflegerischen Mehraufwand (Fr. 9'700.–). Der Stadtrat teilte mit Beschluss vom 16. Mai 1995 das Gebäude sodann der Kategorie 2 zu.
- Die Zusammenarbeit des projektierenden Architekten mit dem Generalunternehmer und der Abschlussbericht ergaben einen Mehraufwand (Fr. 13'300.–).



Genehmigte Nachträge des Generalunternehmers während der Ausführung Fr. 120'000.–

- Die schlechte Bausubstanz führte zu einem Neubau des WC-Anbaues (Fr. 3'500.–).
- Aufgrund eines Wasserrückstaus musste ein zusätzlicher Sickerschacht eingebaut werden (Fr. 5'200.–).
- Die Restaurierung des nachträglich entdeckten barocken Täfers verursachten Mehrkosten (Fr. 30'300.–).
- In den Küchen wurden zusätzliche Abluftkanäle montiert (Fr. 12'800.–).
- Mehraufwand bei den Umgebungsarbeiten (Fr. 7'000.–)
- Um eine zeitgerechte Wohnqualität zu garantieren, wurden mehr Türen angebracht (Fr. 7'400.–).
- Ein Fehler in der Ausmessung durch den Architekten verursachte bei den Gipserarbeiten Mehrkosten (Fr. 32'000.–).
- Das grössere Ausmass an faulem Holz ergab einen Mehraufwand (Fr. 21'900.–).

Die Bauzinsen wurden im Kostenvoranschlag nicht berücksichtigt Fr. 25'500.–

4 Anträge

Wir beantragen Ihnen, folgende Beschlüsse zu fassen:

1. Zur Deckung der Mehrkosten für die Sanierung des Wohnhauses Brauerstrasse 71 wird zum Verpflichtungskredit von Fr. 1'400'000.– ein Zusatzkredit von Fr. 223'084.70 erteilt. Davon sind Fr. 30'000.– der Spezialfinanzierung für die Altstadt-, Ortsbild- und Denkmalpflege zu belasten.
2. Zur Abschreibung der aufgrund der Einlösung der Bauhandwerkerpfandrechte entstandenen Mehrkosten wird zu Lasten der Laufenden Rechnung 2002 ein Nachtragskredit von Fr. 282'751.15 erteilt.

Der Stadtpräsident:
Christen

Im Namen des Stadtrates
Der Stadtschreiber:
Linke

Konto: J 1028.148

