

Stadtratssitzung vom 22. August 2024

Bericht Nr. 23/2024**Gesamtsanierung Kunsteisbahn Grabengut. Nachkredit zum Ausführungskredit**

Bewilligung eines Nachkredits in der Höhe von 2'064'650 Franken zum Verpflichtungskredit vom 13. Februar 2022 für die Gesamtsanierung Kunsteisbahn Grabengut

1. Das Wichtigste in Kürze

Am 13. Februar 2022 bewilligten die Stimmberechtigten mit einer Zustimmung von 78,4 Prozent einen Ausführungskredit von 6,928 Millionen Franken (Investitionsanteil) für die Gesamtsanierung der Kunsteisbahn.¹ Der gesamte Ausführungskredit betrug 19,795 Millionen Franken, aufgeteilt in einen Anteil Investition von 6,928 Millionen Franken in der Kompetenz der Stimmberechtigten sowie einen Anteil baulicher Unterhalt von 12,867 Millionen Franken in der Kompetenz des Gemeinderates.

Im Herbst 2022 zeigte sich, dass die Auflagen der Baubewilligung und kleine nötige Projektänderungen zu einer Kostenüberschreitung des Kostenvoranschlags von rund 6.1 Prozent führten.

Nachdem die Offerten für den grössten Teil der ausgeschriebenen Bauleistungen eingegangen waren, zeigte sich, dass die zu erwartenden Kosten rund 32 Prozent über dem ursprünglichen Kostenvoranschlag von knapp 20 Millionen Franken liegen würden. Aufgrund dieser Fakten und des nahen Baustarts entschied die zuständige Projektdelegation unter dem Vorsitz des Vorstehers der Direktion Bau und Liegenschaften, einen sofortigen Projektstopp einzulegen² und sich dieses Vorgehen durch den Gemeinderat bestätigen zu lassen. Dieser brach im März 2023 das laufende Ausschreibungsverfahren ab und beauftragte ein externes Unternehmen, den Kostenvoranschlag zu überprüfen und den Generalplaner eine erneute Ausschreibung durchführen zu lassen.³

Veränderungen in der Zusammensetzung des Generalplanerteams und damit verbundene Nachverhandlungen haben dazu geführt, dass der Nachkredit erst im Jahr 2024 beantragt und der Baustart für April 2025 geplant werden kann.⁴

Die neu berechneten Kosten für die Ausführungsarbeiten betragen 28,5 Millionen Franken und bedingen einen Nachkredit von 8,705 Millionen Franken. Der gebundene Anteil in der Kompetenz des Gemeinderates beträgt 6'640'350 Franken. Dem Stadtrat wird ein Nachkredit von 2'064'650 Franken beantragt (siehe Kap. 3.5).

¹ vgl. [Abstimmungsbotschaft des Stadtrates vom 18. November 2021](#)

² vgl. [Medienmitteilung vom 10. Februar 2023](#)

³ vgl. [Medienmitteilung vom 12. Juni 2023](#)

⁴ vgl. [Medienmitteilung vom 19. September 2023](#)

2. Erläuterung und Begründung der Mehrkosten

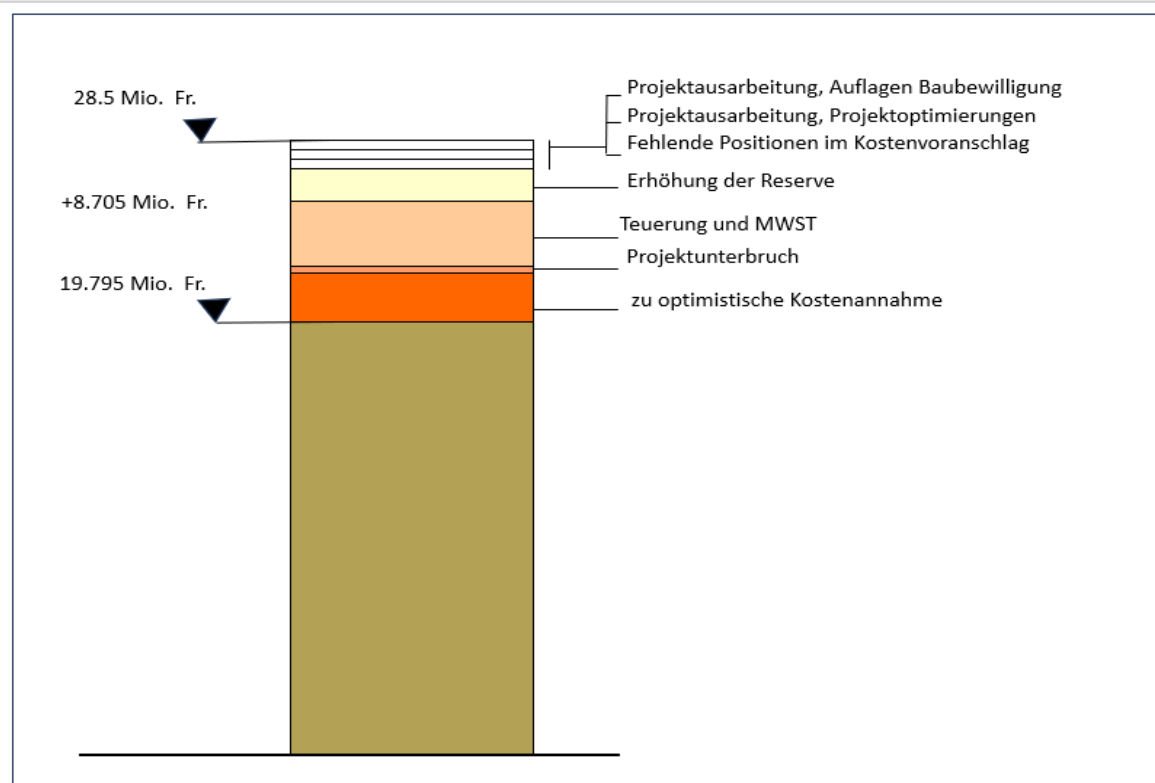
Nachfolgende Kostenanalyse basiert auf der externen Kostenüberprüfung des Büros Zap Bauökonomie und Bautreuhand vom 13. April 2023 sowie der Kostenplausibilisierung des Büros für Bauökonomie AG vom 4. April 2024. Der beantragte Nachkredit basiert auf dem Ergebnis der eingegangenen Offerten (Ausschreibung Mai 2024) und dem revidierten Kostenvoranschlag vom 17. Mai 2024 des Büros für Bauökonomie AG.

Die Mehrkosten stellen sich wie folgt zusammen:

-Projektausarbeitung, Teil I, Auflagen aus der Baubewilligung	659'500 Franken
-Projektausarbeitung, Teil II, Projektoptimierungen	497'500 Franken
-Fehlende Positionen im Kostenvoranschlag	471'500 Franken
-Erhöhung der Reserve von 5 % auf 10 %	1'610'000 Franken
-Teuerung und Mehrwertsteuer	2'806'000 Franken
-Projektunterbruch	280'000 Franken
-Zu optimistische Kostenannahme	2'380'500 Franken

Total: **8'705'000** Franken

Die berechneten Mehrkosten von 8'705'000 Franken bestehen aus einem Investitionsanteil von 3'046'750 (35 Prozent) sowie einem Anteil baulichen Unterhalts von 5'658'250 Franken. Die Teuerung und die Mehrwertsteuer sind zu 100 Prozent gebundene Ausgaben und somit, wie der bauliche Unterhalt, in der Genehmigungskompetenz des Gemeinderats, welcher somit für die Genehmigung von gesamthaft 6'640'350 Franken zuständig ist. Der Stadtrat ist für die Genehmigung der verbleibenden 2'064'650 Franken zuständig (siehe Kap. 3.5).



Schema Kostenzusammenstellung

2.1 Projektausarbeitung, Teil I, Auflagen aus der Baubewilligung

659'500 Franken

Bereits im Herbst 2022 zeigte sich, dass die Auflagen aus der Baubewilligung erhebliche Kosten verursachen werden. Einige Beispiele hierfür sind die Notwendigkeit einer neuen Pfählung aufgrund der neu eingeschätzten Grundwasserströmung, die Entrauchung der Trafostation, zusätzliche Massnahmen aus den Anforderungen des behindertengerechten Bauens (raumakustische Massnahmen in den Garderoben, Anpassung des Geländes für eine barrierefreie Aussenverbindung zwischen Haupteingang und Seiteneingang), Entwässerungsmassnahmen, die brandschutztechnische Absicherung der Decke in der bestehenden Technikzentrale sowie die Erweiterung der öffentlichen Toiletten.

2.2 Projektausarbeitung, Teil II, Projektoptimierungen

497'500 Franken

Die Projektausarbeitung führte zu Mehrkosten aufgrund verschiedener Faktoren. Diese können wie folgt zusammengefasst werden:

Optimierung der Bauabläufe (rund 100'500 Franken)

Dieser Kostenfaktor ergibt sich in der detaillierten Projektausarbeitung aus der Notwendigkeit, den Sportbetrieb während des Umbaus aufrechtzuerhalten und die Schnittstellen zu den angebauten Liegenschaften zu berücksichtigen. Beispiele dafür sind:

- die Sanierung ohne Unterbruch der Spielsaisons des EHC Thun (Eishockey) und des Eislauf-Clubs Thun (Eiskunstlauf) in zwei Etappen zwischen April und Oktober bzw. die Erstellung räumlicher und betrieblicher Provisorien nach der ersten Etappe;
- die vorübergehende Demontage des Vordachs der KITA und
- die Planung einer neuen Lüftungskanal-Führung auf das Parkdeck (Erkenntnisse aus Demontage).

Grundrissanpassungen sowie betriebliche Optimierungen (rund 255'000 Franken)

Die Grundrissanpassungen und die betrieblichen Optimierungen zielen darauf ab, zukünftige Betriebskosten zu reduzieren. Die wichtigsten Positionen sind:

- Grundrissoptimierungen an Bistro, Heimgarderobe und freiem Eislauf. Hierbei geht es darum, effizientere Arbeitsabläufe zu ermöglichen;
- Bodenabläufe in den Garderoben, Händetrockner in den Toiletten.
- Anpassungen an Banden und Einfahrt des Eisfelds, um die betrieblichen Abläufe in Zusammenhang mit der Eismaschine zu optimieren.

Verbesserung der Umgebungsgestaltung (rund 142'00 Franken), beinhaltend folgende Aspekte:

- Kosten für zusätzliche Niveaudifferenz-Anpassungen. Hierbei handelt es sich um Anpassungen im Geländeniveau, um eine optimale Gestaltung zu erreichen.
- Planungskosten für die allfällige Gestaltung der Restfläche des Vorplatzes. Diese Kosten decken die Planung und Gestaltung der Fläche des Vorplatzes ab, welche ausserhalb des Gestaltungsperimeters liegt.
- Anpassung an die Entwässerung ausserhalb des Gebäudes.

2.3 Fehlende Positionen im Kostenvoranschlag

471'500 Franken

Ersatz einer technischen Anlage (rund 226'500 Franken): Besonders komplex gestaltet sich die Haustechnik, insbesondere die Kältetechnik, des Projekts. Diese erfordert spezifisches Fachwissen, das nur wenige Schweizer Fachplanerinnen oder Fachplaner besitzen. Ein Beispiel für die Komplexität ist die Regulierung von fünf verschiedenen Temperaturzonen im Projekt. In der ersten Ausschreibung der Kältemaschinen ging nur eine Offerte ein, bei der aus technischen Gründen die Ergänzung einer dritten Kältemaschine bzw. deren Verdichter vorgeschlagen wurde. Nach einem Fachgespräch zwischen den Fachplanern und dem Anbieter wurde im April 2024 beantragt, einen zusätzlichen, dritten Verdichter der Kälteanlage zu planen und in den Kostenvoranschlag aufzunehmen.

Korrektur des Ausmasses der Fassade (rund 245'000 Franken)

Während der Planung wurde festgestellt, dass ein Teil der Fassade nicht erfasst worden war. Daher waren die damit verbundenen Kosten im Kostenvoranschlag nicht berücksichtigt. Der Generalplaner verzichtete nach dieser Feststellung auf seinen diesbezüglichen Honoraranteil.

2.4 Erhöhung der Reserve von fünf Prozent auf zehn Prozent

1'610'000 Franken

Die Komplexität des Projektes war und ist hoch, insbesondere aufgrund der technischen Aspekte (Haustechnik) und unerwarteter Befunde während der Sanierung. Externe Experten (Büro Zap Bauökonomie und Bautreuhand) empfehlen, in einem Bauprojekt dieser Grössenordnung eine Reserve von zehn Prozent (anstatt fünf Prozent) vorzusehen.

2.5 Teuerung und Erhöhung der Mehrwertsteuer

2'806'000 Franken

Teuerung (rund 2'745'000 Franken)

Der für die Volksabstimmung berechnete Kostenvoranschlag von 19'795'000 Franken ist mit 17. August 2021 datiert. Die Kosten werden an den Teuerungs-Index des Bundesamtes für Statistik von Oktober 2020, Espace Mittelland Hochbauten, 100.3 Punkte, referenziert. Der Referenz-Index per Oktober 2023 beträgt 114.1 Punkte bzw. + 13.8 Prozent.

Seit der Volksabstimmung wurden Zahlungen in der Höhe von 1'238'200 Franken getätigt. Die Teuerung berechnet sich auf den verbleibenden 18'556'800 Franken und den obenerwähnten Mehraufwendungen (ohne Ersatz der technischen Anlage).

Mehrwertsteuer (rund 61'000 Franken)

Die Differenz begründet sich durch die Erhöhung der Mehrwertsteuer von 7.7 Prozent auf 8.1 Prozent per 1. Januar 2024.

2.6 Projektunterbruch und Wechsel des Baumanagements

280'000 Franken

Im Mai 2023 wurde beschlossen, die bereits erfolgte Submissionsrunde zu stoppen und eine neue Ausschreibung durchzuführen. Während dieser Zeit fanden Parallelverhandlungen statt, um innerhalb des Generalplanerteams das Baumanagement (zuständig für Kostenberechnung und Bau-

begleitung) zu wechseln. Dieser Wechsel wurde im Dezember 2023 mit der Mandatsübernahme durch die Firma Büro für Bauökonomie AG abgeschlossen. Die neuen Kostenplaner bestanden auf eine «Revision» des bestehenden Kostenvoranschlags und die Überprüfung und Teilüberarbeitung der umfangreichen Submissionsunterlagen.

2.7 Zu optimistische Kostenannahmen

2'380'500 Franken

Der grösste Anteil der Mehrkosten ist der zu optimistisch eingeschätzten Marktentwicklung geschuldet. Die Kosten für das Projekt Eissportzentrum Grabengut wurden mitten in den Turbulenzen der Baubranche, bedingt durch ausserordentliche Ereignisse wie die Pandemie und den Ukrainekrieg sowie deren Folgen auf Preise und Wirtschaft, berechnet. Es wurde fälschlicherweise davon ausgegangen, dass sich der Markt erholen und die Preise wieder sinken werden. In dieser Annahme nahm das für die Kostenberechnung zuständige Baumanagement eine lineare Kürzung des Kostenvoranschlags von zwölf Prozent vor. Dadurch ging die Projektorganisation von falschen Voraussetzungen aus und bewilligte Mehrkosten, die nicht durch die (ungenügende) Reserve oder Vergabeerfolge kompensiert werden konnten. Die externe Kostenüberprüfung (2ap Bauökonomie und Treuhand, 2024) zeigt auf, dass rund 46 Prozent der Kosten eher zu tief geschätzt wurden.

3. Finanzielles

3.1 Ausgaben

Der für die Volksabstimmung berechnete Kostenvoranschlag betrug 19,795 Millionen Franken (+/- 5 Prozent), aufgeteilt in einen Anteil Investition von 6'928'250 Franken (35 Prozent) und einen Anteil baulicher Unterhalt von 12'866'750 Franken (65 Prozent).

Der neu berechnete Kostenvoranschlag beträgt 28,5 Millionen Franken (+/- 10 Prozent).

Die Mehrkosten von 8'705'000 Franken werden analog des zur Volksabstimmung berechneten Kostenvoranschlags in einen Anteil Investition von 3'046'750 Franken (35 Prozent), und einen Anteil baulicher Unterhalt von 5'658'250 Franken (65 Prozent) aufgeteilt.

3.2 Folgekosten

Die jährlichen Folgekosten des Nachkredits von 8'705'000 Franken für die Gesamtanierung Kunsteisbahn Grabengut betragen:

Kalkulatorische Abschreibung nach HRM 2 (Nutzungsdauer 25 Jahre)	348'200 Franken
Kalkulatorische Zinsen (2 % auf 0.5 x 8'705'000)	<u>87'050 Franken</u>
Total Folgekosten	435'050 Franken

3.3 Finanzierung

Die Finanzierung erfolgt im Rahmen der allgemeinen Liquiditätsbeschaffung aus vorhandenen und zu beschaffenden Mitteln.

3.4 Finanzielle Tragbarkeit

Das Projekt «Kunsteisbahn Grabengut, Ausführung» ist im Aufgaben- und Finanzplan 2025 bis 2028 mit einem Betrag von rund 28 Millionen Franken eingestellt.

3.5 Zuständigkeit

Das für einen Nachkredit zu einem Verpflichtungskredit zuständige Organ bestimmt sich, indem der ursprüngliche Kredit und der Nachkredit zu einem Gesamtkredit zusammengerechnet werden. Den Nachkredit beschliesst dasjenige Organ, das für den Gesamtkredit ausgabenberechtigt ist, höchstens jedoch der Stadtrat (vgl. Art. 68 Abs. 1 StV).

Der Gemeinderat ist, vorbehaltlich des Stadtratsbeschlusses, zuständig für die Kreditgenehmigung des gebundenen Anteils der Kosten (Art. 68 Abs. 2 StV). Der Gemeinderat hat, vorbehaltlich der Genehmigung des Stadtrats, den Anteil baulicher Unterhalt zuzüglich der gebundenen Ausgaben (Teuerung und Mehrwertsteuer) von 6'640'350 Franken am 26. Juni 2024 genehmigt.

Der von der Teuerung und Mehrwertsteuer (gebundene Ausgaben) bereinigte Anteil der Investition des Nachkredites beträgt 2'064'650 Franken und liegt in der Genehmigungskompetenz des Stadtrats.

4. Termine und weitere Schritte

- | | |
|-----------|----------------------------|
| 1. Etappe | April 2025 - November 2025 |
| 2. Etappe | April 2026 - November 2026 |

Der Gemeinderat ist nach wie vor der Meinung, dass ein der Stadt Thun entsprechendes, durch die Stimmbevölkerung bestätigtes Projekt vorliegt. Das Eissportzentrum im Grabengut bietet eine stadtnahe Eisfläche nicht nur für Sportvereine, sondern auch für die breite Bevölkerung und die Schulen, die den Standort ideal mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichen können. Der Eislauf unter freiem Himmel mit der Kulisse des Schlosses im Hintergrund ist ein einzigartiges Erlebnis, das die Attraktivität der Stadt steigert.

Sollte der Stadtrat den Nachkredit genehmigen, wird das Projekt wie geplant umgesetzt. Andernfalls würde die Anlage – wie bereits in der Abstimmungsbotschaft ausgeführt – soweit möglich in Betrieb gehalten und die untauglichen Bauteile würden schrittweise abgebaut. Die Kunsteisbahn würde zu einer einfachen Freizeit-Eislauf-Anlage. Die heute unbefriedigende Anlage, die mehrheitlich aus Provisorien besteht, entspricht weder den Bedürfnissen des Eissportes noch den Vorgaben der Gebäudeenergiestrategie der Stadt Thun. Ohne eine zeitgemässe Infrastruktur würde die Entwicklung der ansässigen Eissportvereine existenziell gefährdet.

5. Lerneffekte und eingeführte Massnahmen

Die standardisierten Controlling-Mechanismen des Amtes für Stadtliegenschaften (mehrstufige Projektorganisation, mehrstufiges Projektänderungswesen, Projektpflichtenhefte, Projekthandbücher) haben dazu beigetragen, dass die unübliche Kostenentwicklung bereits kurz nach der Volksabstimmung erkannt wurde. Dennoch kristallisierte sich erst nach einer externen Kostenplausibilisierung heraus, dass im Kostenvoranschlag für die Volksabstimmung die Preise zu tief bzw. der Markt zu optimistisch bewertet wurde. Die Reserve von fünf Prozent erwies sich im Verhältnis zur Komplexität des Projektes (speziell bei Umbauprojekten) als zu gering. Basierend auf dieser Erfahrung hat das Amt für Stadtliegenschaften beschlossen, inskünftig bei komplexen Projekten frühzeitig eine Kostenplausibilisierung durch Dritte vornehmen zu lassen.

Für das Projekt wurde ein Generalplanerteam gesucht, bestehend aus einer Arbeitsgemeinschaft (ARGE) von Architekturbüro, Baumanagement (Kostenberechnung und Ausführungsbegleitung) und Fachplanungsbüro. Das Team trägt stets gemeinsam die Verantwortung für das Projekt. In den Jahren 2022 bis 2023 fanden grosse Veränderungen innerhalb des Baumanagements statt, darunter Abgänge von Schlüsselpersonen und die Fusion mit einer internationalen Firma. Der Austausch des Baumanagement-Büros innerhalb des Generalplanerteams (ab 11. Dezember 2023) war die wichtigste Massnahme zur Schaffung einer neuen Vertrauensbasis.

Antrag

Gestützt auf diese Ausführungen wird Zustimmung beantragt zu folgendem

Stadtratsbeschluss:

Der Stadtrat von Thun, gestützt auf Artikel 68 Absatz 1 Stadtverfassung, und nach Kenntnisnahme vom gemeinderätlichen Bericht vom 26. Juni 2024, beschliesst:

1. Bewilligung eines Nachkredits von 2'064'650 Franken als neue Ausgabe zu Lasten der Investitionsrechnung, Verpflichtungskredit Nr. 2220.5040.002 (Bilanzkonto 14040.01.01) für die Ausführung der Gesamtsanierung des Eissportzentrums Grabengut.
2. Der Gemeinderat wird mit der Ausführung dieses Beschlusses beauftragt.

Thun, 26. Juni 2024

Für den Gemeinderat der Stadt Thun

Der Stadtpräsident	Der Stadtschreiber
Raphael Lanz	Bruno Huwyler Müller

Beilage

Kostenvoranschlag (KV) ESG Realisierung Nachkredit vom 17. Mai 2024