

Attraktives und fussgängerfreundliches Dorfzentrum Riehen, Zwischenbericht zum Investitionskredit

Kurzfassung:

Der Einwohnerrat hat für die Realisierung eines attraktiven, fussgängerfreundlichen Dorfzentrums im November 2013 einen Investitionskredit in der Höhe von CHF 3'328'750 beschlossen, welcher in einer Referendumsabstimmung im April 2014 bestätigt wurde. Das Projekt sieht im Wesentlichen die Sanierung und Umgestaltung der Schmiedgasse und der Wettsteinstrasse sowie die Realisierung einer Treppensculptur sowie neuer Baumeinfassungen in der Wettsteinstrasse und im Webergässchen vor. Damit wird auch ein Mehrwert für den lokalen Detailhandel geschaffen. Treppensculptur, Beläge, Ausstattung und Bepflanzung ermöglichen eine wohltuende Atmosphäre und eine für Riehen eigene, von anderen Zentren unterscheidbare Identität. Die Arbeiten sind weit fortgeschritten.

Inzwischen hat sich gezeigt, dass für die Realisierung des Projekts der bewilligte, indexbereinigte Kredit überschritten wird. Der notwendige Nachkredit dürfte zwar noch im Rahmen der Genauigkeit des Vorprojekt-Kostenvoranschlags von rund 15 % liegen, welcher dem Kreditantrag zugrunde lag. Es hat sich inzwischen aber gezeigt, dass der Kostenvoranschlag unvollständig war: Fälschlicherweise wurde keine Kostenreserve für Unvorhergesehenes eingerechnet, zudem wurde kein Betrag für diverse Begleitmassnahmen (z. B. Busumleitung, Verkehrswachen) eingeplant. Eine angemessene Kostenreserve wäre für ein solches Projekt im intensiv genutzten Dorfzentrum richtig gewesen.

In der Kostenüberschreitung sind CHF 300'000 für die geplante Pflasterung in der Rössligasse im Bereich des Webergässchens enthalten. Im Sinn einer Projektänderung soll diese aber erst im Zug der Erneuerung der gesamten Rössligasse im Jahr 2016/2017 realisiert werden. Diese Kosten werden im entsprechenden Kreditantrag für die Rössligasse gesamthaft neu beantragt.

Die Höhe des benötigten Nachkredits kann noch nicht definitiv beziffert werden. Es können nach wie vor unvorhergesehene Arbeiten nötig werden. Die Bauarbeiten laufen unter hohem Zeitdruck. Ein Baustopp aufgrund der Kostenüberschreitung würde zudem ebenfalls hohe Kosten verursachen und die Beeinträchtigungen durch die Baustelle deutlich verlängern. Im Interesse der Vereinigung Riehener Dorfgeschäfte sowie des Handels- und Gewerbevereins war es das erklärte Ziel, die Bauarbeiten vor der Weihnachtszeit, welche für die Dorfgeschäfte bezüglich des Umsatzes sehr wichtig ist, abzuschliessen.



Seite 2 Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, den Zwischenbericht zum Investitionskredit des Projekts *Attraktives und fussgängerfreundliches Dorfzentrum Riehen* zur Kenntnis zu nehmen.

Politikbereich: Mobilität und Versorgung

Auskünfte erteilen: Guido Vogel, Gemeinderat
Tel. 061 631 28 46

Daniel Albietz, Gemeinderat
Tel. 061 606 30 00

Ivo Berweger, Abteilungsleiter Bau, Mobilität und Umwelt
Tel. 061 646 82 86

September 2015



1. Ausgangslage

Der Gemeinderat hat aufgrund der Motion Kaufmann in einem Wettbewerbsverfahren ein Projekt für die Umgestaltung des Dorfbereichs erarbeitet. Ziel des Projekts ist es, gleichzeitig mit der notwendigen Sanierung der Schmiedgasse, der Wettsteinstrasse und des Webergässchens die Attraktivität des Dorfbereichs zu erhöhen und damit auch einen Mehrwert für den lokalen Detailhandel zu schaffen. Treppenskulptur, Beläge, Ausstattung und Bepflanzung ermöglichen eine wohltuende Atmosphäre und eine für Riehen eigene, von anderen Zentren unterscheidbare Identität.

Für die Realisierung des Projekts wurde ein Investitionskredit in der Höhe von CHF 3'328'750 (inkl. Mehrwertsteuer) beantragt und vom Einwohnerrat am 27. November 2013 gutgeheissen. Gegen den Beschluss wurde das Referendum ergriffen. Die Riehener Stimmbevölkerung stimmte dem Umgestaltungsprojekt schliesslich am 13. April 2014 mit 56,8 % Ja-Stimmen zu.

Nach dem Volksentscheid wurde das Detailprojekt in Angriff genommen mit dem Ziel, das Projekt in den Sommermonaten 2015 zu realisieren und bis Ende Oktober, noch vor der für die Detailgeschäfte wichtigen Weihnachtszeit, abzuschliessen. Nach der Detailprojektierung wurden anfangs 2015 die Submissionsverfahren für die beiden grössten Auftragssummen - die Baumeisterarbeiten Tiefbau sowie die Treppenskulptur - durchgeführt und die Aufträge durch den Gemeinderat vergeben.

Am 7. April 2015 wurde mit den Bauarbeiten begonnen, sie werden voraussichtlich Ende Oktober 2015 abgeschlossen sein.

2. Bewilligter Kredit und Kostenprognose Stand 25. August 2015

Der vom Einwohnerrat beschlossene Kredit wurde gemäss Vorlage auf der Preisbasis des Baupreisindex des Bundesamtes für Statistik, Strassenbau Nordwestschweiz, Stand Oktober 2012 festgelegt. Im Oktober 2012 hatte der Index einen Stand von 102,4 Punkten, im April 2015 zum Zeitpunkt des Baubeginns einen Stand von 109,7. Aufgrund dieser Teuerung beträgt der Kredit somit CHF 3'566'053. Der Kreditantrag wurde aufgrund eines Vorprojekt-Kostenvoranschlags kalkuliert, für welchen die beauftragten Planer eine Genauigkeit von +/- 15 % ausgewiesen haben.

Gemäss Kostenprognose vom August 2015 ist bis zum Abschluss der Bauzeit mit einer Kostenüberschreitung in der Höhe von CHF 500'000 oder rund 15 % zu rechnen. Die Kostenprognose stützt sich einerseits auf die Auftragsvergaben aufgrund der Ausschreibungsergebnisse sowie andererseits auf die ausgeführten Arbeiten in der ersten Hälfte der Bauzeit.

Im Kredit und in der Kostenprognose eingerechnet sind auch die Baumassnahmen (u. a. Pflasterung) in der Rössligasse im Bereich des Webergässchens in der Höhe von CHF 300'000. Es hat sich in der Detailprojektierung aber gezeigt, dass es aufgrund der not-



wendigen Werkleitungssanierungen nicht sinnvoll ist, diesen Bereich vorzeitig vor der Sanierung der übrigen Abschnitte der Rössligasse auszuführen. Der Kredit für die Sanierung und Umgestaltung der Rössligasse wird dem Einwohnerrat in einer separaten Vorlage voraussichtlich im ersten Quartal 2016 vorgelegt. Die Sanierung und Umgestaltung soll 2016/2017 realisiert werden.

In der künftigen Vorlage für die Sanierung und Umgestaltung der Rössligasse wird ein Kredit für sämtliche Massnahmen beantragt werden, also auch für die Pflasterung in der Rössligasse, welche eigentlich bereits mit der Kreditvorlage für das jetzige Umgestaltungsprojekt bewilligt wurde. Somit wird der Einwohnerrat aufgrund der dannzumal aktuellen Kostensituation über diese Massnahmen nochmals neu entscheiden können.

3. Begründung der Mehrkosten

Die sich abzeichnende Kostenüberschreitung wird wie folgt begründet:

1. Der Kostenvoranschlag war teilweise unvollständig:

Der Kostenvoranschlag, welcher der Kreditvorlage zugrunde lag, war in folgenden Punkten mangelhaft:

- Vorhersehbare Kosten für Diverses bzw. Begleitmassnahmen wie Busumleitung, Anpassung der Steuerung der Lichtsignalanlage (Kreuzung Schmiedgasse / Baselstrasse), Verkehrsdienst für die Schulwegsicherheit, Miete für Ersatzparkplätze für Anwohner wurden nicht eingerechnet. Aufgrund des intensiven Bauprogramms hat sich schon rasch gezeigt, dass ein Verkehrsdienst notwendig ist, um die Schulwegsicherheit zu gewährleisten. Im Kostenvoranschlag waren nur die Baukosten für die Sanierung und Umgestaltung eingerechnet.
- Für Unvorhergesehenes wurde kein Betrag als Reserve eingerechnet. Der Kostenvoranschlag auf Stufe Vorprojekt sah zwar eine Genauigkeit von +/- 15 % vor, dieser Spielraum für Unvorhergesehenes ist aber nicht formell bewilligt und hätte deshalb zwingend in den Kredit eingerechnet werden müssen. Ein Betrag für Unvorhergesehenes wäre insbesondere für ein Strassensanierungs- und Umgestaltungsprojekt im Dorfzentrum, welches nicht mit der Sanierung einer Quartierstrasse vergleichbar ist, gerechtfertigt gewesen. Im Dorfzentrum sind die Bauarbeiten aufgrund der hohen Nutzungsdichte (Geschäfte, Anlieferung, Kundschaft, Anwohner usw.) und den beengten Verhältnissen deutlich aufwendiger. So wurde z. B. wegen des relativ engen Zeitfensters für die gesamten Bauarbeiten und dem damit einhergehenden Platzmangel ein Zwischenlager für das Baumaterial beim Schiessstand nötig, mit entsprechendem zusätzlichem Aufwand für das Auf- und Abladen sowie die Zwischentransporte. Zudem hat sich erst nach Baubeginn gezeigt, dass die begehbaren Gitterroste auf Allmend erneuert werden müssen. Im Weiteren wurde ein hoher Aufwand für das Räumen und Reinigen der Baustelle vor dem Wochenende betrieben, damit das Einkaufen im Dorfzentrum weiterhin möglichst attraktiv bleibt.



2. Im Rahmen der Detailprojektierung wurden Projektanpassungen vorgenommen, welche zu Mehrkosten führten:

Im Bereich *Tiefbau, Belag, Leitungen* haben folgende Projektänderungen zu Mehrkosten geführt:

- Gemeindehausvorplatz: Im Vorprojekt war vorgesehen, den Platz mit den vorhandenen Bundsteinen und Sandsteinelementen zu belassen und so zu verstärken, dass der Platz befahren werden kann. Es hat sich erst in der Detailprojektierung gezeigt, dass die Befahrbarkeit nur mit einer völligen Erneuerung der Tragschicht möglich ist. Weil der Platz somit vollständig erneuert werden musste, wurde dieser ebenfalls mit einer neuen Reihenpflasterung aus Porphyrt erstellt. Zudem wurde die Entwässerung erneuert.
- Treppe/Rampe zum Gemeindehausvorplatz: Im Vorprojekt war vorgesehen, diese in Beton zu erstellen. Aus gestalterischen und technischen Gründen werden die Treppe und Rampe mit dem gleichen Steinmaterial wie die Pflasterung aus Porphyrt erstellt.
- Pflasterung: Gegenüber dem Vorprojekt wird eine grössere Fläche gepflastert. Einerseits wurde bei der Baselstrasse und bei der Wendelinsgasse eine „Auftaktpflasterung“ vorgesehen, welche im Vorprojekt nicht vorgesehen war und wie sie im Rahmen der öffentlichen Diskussion angeregt wurde. Andererseits wurde beim Übergang zum Webergässchen die gepflasterte Fläche wegen dem geplanten Neubau an der Ecke Schmiedgasse / Webergässchen etwas vergrössert.
- Strassenrandabschluss: Im Vorprojekt wurde von einer dreireihigen Bundsteinlinie ausgegangen. Dieser Abschluss wurde im Rahmen der öffentlichen Diskussion bezüglich Sicherheit kritisiert. In der Detailprojektierung wurde deshalb entschieden, einen speziellen Stellstein zu verwenden, welcher auch bei der erhöhten Bushaltestelle einsetzbar ist.
- Randabschlüsse zu den Fassaden: Im Vorprojekt waren entlang der Fassaden keine besonderen Abschlüsse vorgesehen. Aus gestalterischen Gründen wurde eine zweireihige Pflastersteinreihe vorgesehen.
- Der Strassenaufbau: Im Vorprojekt wurde in den Bereichen ohne Pflasterung mit einem normalen Asphaltbelag gerechnet. Damit auf eine Betonplatte im Bereich der Bushaltestelle verzichtet werden kann, wurde im Bereich der Fahrbahn ein verstärkter Belag vorgesehen.

Im Bereich *Treppenskulptur, Baumeinfassungen, Wasserspiel* wurden aufgrund von Auflagen seitens der für das Abwasser zuständigen Behörde die technische Ausstattung und die Massnahmen für den Unterhalt des Wasserbeckens optimiert.

4. Zeitpunkt des Nachkreditantrags

Gemäss Finanzhaushaltsordnung § 42 bedingen erforderliche zusätzliche Ausgaben einen Nachkredit. Nachkredite sollen der zuständigen Behörde unterbreitet werden, bevor zusätz-



liche Verpflichtungen eingegangen werden. Dies war beim vorliegenden Projekt aufgrund des hohen Zeitdrucks praktisch nicht möglich:

- Im Sinn der Absprachen mit der Vereinigung Riehener Dorfgeschäfte und dem Handels- und Gewerbeverein Riehen war es das erklärte Ziel, die Bauarbeiten möglichst frühzeitig vor der für die Geschäfte im Dorfzentrum wichtigsten Umsatzzeit, also vor Weihnachten 2015, abgeschlossen zu haben. Unter dieser Voraussetzung war der Termin für den Baubeginn anfangs April 2015 vorgegeben.
- Damit der Baubeginn April 2015 erreicht werden konnte, mussten die Submission und die Auftragsvergabe des Baumeisters Tiefbau bereits Mitte Februar 2015 im Gemeinderat entschieden werden, noch bevor die Resultate der übrigen Ausschreibungen bekannt waren. Mitte Februar 2015 wurde davon ausgegangen, dass die Massnahmen, allerdings ohne Perimeter Rössligasse, mit der bewilligten Kreditsumme ohne Nachkredit realisiert werden können. Der hohe Zeitdruck hat dazu geführt, dass erste Aufträge wegen Rekursfristen und Lieferfristen sowie für die Bereitstellung von Ressourcen (Material und Arbeitskräfte) vergeben werden mussten, bevor aufgrund sämtlicher geklärter Detailprojektfragen und Submissionsresultate die Gesamtkosten eingeschätzt werden konnten.
- Die Komplexität des Projekts und den Zeitdruck zusätzlich gesteigert hat die Tatsache, dass im Hinblick auf die Umgestaltung des Dorfzentrums verschiedene ergänzende Projekte im Detail geplant werden mussten, weil deren Ausführung zusammen mit der Umgestaltung sinnvoll ist (siehe nachfolgendes Kapitel).

Nachdem die Kostenüberschreitung absehbar wurde, wurden verschiedene Kosteneinsparungen geprüft. Bei sämtlichen Vorschlägen hat sich aber gezeigt, dass die Einsparung die Qualität des Projekts deutlich beeinträchtigen würde (reduzierte Pflasterfläche, Verzicht auf neue Baumscheiben, Verzicht auf LED-Beleuchtung der Baumscheiben), weshalb davon abgesehen wurde.

Im August 2015 war es zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Zwischenberichts nach wie vor schwierig, die effektiven Gesamtkosten des Projekts abzuschätzen, weil die beauftragten Firmen die effektiven Ausmasse noch nicht vorlegen können und auch in der zweiten Hälfte des Bauprogramms unvorhergesehene Arbeiten nötig werden können. Aufgrund der Finanzhaushaltordnung hat der Gemeinderat deshalb beschlossen, zuhanden des Einwohnerrats einen Zwischenbericht zu verfassen und darauf hinzuweisen, dass ein Nachkreditantrag folgt, sobald die effektiven Mehrkosten mit hoher Genauigkeit beziffert werden können.

Ein Baustopp bis zur Genehmigung des Nachkredits hätte einerseits weitere Mehrkosten verursacht, andererseits wäre dadurch die Bauzeit im Dorfzentrum zum Schaden der Dorfgeschäfte wesentlich verlängert worden, was nicht im öffentlichen Interesse steht.

5. Projekte, die im Zug der Dorfkernumgestaltung ebenfalls realisiert werden

Der Einwohnerrat hat am 27. November 2013 einen Kredit für die in der Vorlage beschriebene Umgestaltung des Dorfkerns beschlossen. Nach dem Kreditbeschluss sind verschie-



dene Projekte und Massnahmen erarbeitet worden, welche gleichzeitig oder im Nachgang zur Umgestaltung ebenfalls realisiert werden sollen, weil sie für das Dorfzentrum einen Mehrwert ergeben. Es wäre nicht sinnvoll und teilweise auch teurer, diese erst später zu realisieren. Deren Kosten liegen im Zuständigkeitsbereich des Gemeinderats und werden über bewilligte Globalkredite finanziert. Aufgrund des Berichts der Geschäftsprüfungskommission zur Schlussrechnung zur Kreditvorlage für sichere und attraktive Kinderspielplätze (Nr. 06-10.181) vom Februar 2014 würde man heute über diese Projekte und Massnahmen schon in der Investitionskreditvorlage berichten, soweit diese schon absehbar sind. Die Investitionsvorlage wurde aber schon im April 2013 vom Gemeinderat verabschiedet. Im Folgenden wird transparent dargelegt, welche Projekte und Massnahmen der Gemeinderat bewilligt hat, welche mit der Umgestaltung realisiert werden, und welchem bewilligten Globalkredit diese belastet werden:

- Zäslinbrunnen: Es war gemäss Vorprojekt vorerst nicht vorgesehen, den Brunnen an einem anderen Standort aufzustellen. Eine Idee war, diesen allenfalls im Zug der Realisierung einer Tiefgarage auf dem neu entstehenden Platz beim heutigen Gemeindehausparkplatz aufzustellen. Aufgrund der öffentlichen Diskussion wurde ein neuer Standort auf dem Areal des LandgasthofsaaIs gegenüber dem Spielplatz bestimmt. Der Brunnen wird im Winter 2015/2016 realisiert. Die Kosten in der Höhe von CHF 79'000 werden dem Produkt Wasser belastet.
- Sanierung Plattenbelag im Webergässchen: Der gesamte Plattenbelag wird gleichzeitig mit der Umgestaltung erneuert. Die Kosten für die Erneuerung des Plattenbelags, welche im Bereich der neuen Baumscheiben durch die Umgestaltung verursacht werden, gehen zulasten des Kredits für die Umgestaltung des Dorfzentrums. Die restlichen Kosten in der Höhe von CHF 190'000 werden dem Produkt Verkehrsnetz belastet.
- Erneuerung der öffentlichen Beleuchtung in der Schmiedgasse, in der Wettsteinstrasse sowie im Webergässchen: Die sogenannten „Maieriesli“-Leuchten werden in Etappen im gesamten Dorfzentrum ersetzt. Die Kosten für die Erneuerung der öffentlichen Beleuchtung gehen zulasten des bewilligten Globalkredits Mobilität und Versorgung. Hin-gegen gehen die Kosten für die Beleuchtung der Treppenskulptur und der Baumscheiben durch LED sowie die Ergänzung der überhängenden Beleuchtung durch Akzentleuchten zulasten des Kredits für die Umgestaltung des Dorfzentrums. Die restlichen Kosten in der Höhe von CHF 75'000 (Schmiedgasse), CHF 90'000 (Webergässchen), CHF 30'000 (Wettsteinstrasse) werden dem Produkt Verkehrsnetz belastet.
- Optimierte Elektro- und Wasseranschlüsse für Marktstände: Im Hinblick darauf, dass das umgestaltete Dorfzentrum eine bessere Nutzung durch Marktstände zulässt, wurden im Zuge der Umgestaltung die Elektro- und Wasseranschlüsse optimiert. Die Kosten in der Höhe von CHF 53'000 werden dem Produkt Verkehrsnetz belastet.
- Neue Infovitrienen: Die in die Jahre gekommenen Infovitrienen auf dem Gemeindehausvorplatz sowie an der Schmiedgasse werden erneuert. Die Kosten in der Höhe von CHF 55'000 werden dem Betrieb Gemeindehaus bzw. dem Verkehrsnetz belastet.



Seite 8

- Neue Veloständer: Die alten Veloständer werden durch neue Veloständer ersetzt, damit die Velos besser vor Diebstahl geschützt abgestellt werden können. Die Kosten in der Höhe von CHF 22'000 werden dem Produkt Mobilität belastet.
- Anpassungen am Gemeindehaus: Die Beleuchtung der Arkade beim Eingang zum Gemeindehaus wird erneuert. Weiter wurde der nicht mehr nutzbare Öltank unter dem Gemeindehausvorplatz definitiv stillgelegt, die nicht mehr genutzten Lüftungsschächte wurden aufgehoben, zudem wurde die Sandsteinfassade im Sockelbereich zur Wettsteinstrasse, welche Feuchtigkeitsschäden aufwies, erneuert. Die Kosten in der Höhe von insgesamt CHF 49'000 werden der Liegenschaft Gemeindehaus belastet.

6. Auswirkungen auf die Jahresrechnung

Der Nachkredit wird keine Auswirkungen auf die Jahresrechnung haben. Dem Produkt Verkehrsnetz werden für das gesamte Verkehrsnetz jährliche Abschreibungskosten in der Höhe von CHF 2'224'000 belastet. Hinzu kommt jährlich ein kalkulatorischer Zins in der Höhe von CHF 3'133'000. Diese Beträge verändern sich bei der Sanierung oder Umgestaltung bestehender Strassen und Wege nicht.

Die Abschreibungskosten basieren auf einem Durchschnittswert sämtlicher Strassen und Wege pro Quadratmeter und dem daraus resultierenden Gesamtwert in der Höhe von CHF 152'000'000 sowie einer durchschnittlichen Lebensdauer von 70 Jahren. Deshalb verändern die jeweiligen Investitionskosten einer Strassensanierung bzw. einer Strassenumgestaltung die jährlichen Abschreibungs- und kalkulatorischen Zinskosten nicht.

7. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat, den Zwischenbericht zum Investitionskredit des Projekts *Attraktives und fussgängerfreundliches Dorfzentrum Riehen* zur Kenntnis zu nehmen.

Riehen, 15. September 2015

Gemeinderat Riehen
Der Präsident:

Hansjörg Wilde

Der Gemeindeverwalter:

Andreas Schuppli