Stadt Lenzburg

24/101

Der Stadtrat von Lenzburg an den Einwohnerrat

Betreibungsamt Lenzburg Seetal; Geschäftshaus «Malaga»; Niederlenzerstrasse 27; Bereitstellung und Inbetriebnahme neuer Büroräumlichkeiten; Kreditabrechnung

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Stadtrat unterbreitet Ihnen Bericht und Antrag:

I. Ausgangslage

Der Einwohnerrat bewilligte an seiner Sitzung vom 9. März 2023, gestützt auf die Vorlage 23/48, einen Verpflichtungskredit für die Bereitstellung und Inbetriebnahme neuer Büroräumlichkeiten für das Betreibungsamt Lenzburg Seetal im Geschäftshaus «Malaga» an der Niederlenzerstrasse 27. Die Kosten für diesen Mieterausbau wurden mit einem Betrag von CHF 298'750.00 (Kostengenauigkeit +/- 10 %, zzgl. teuerungsbedingten Mehrkosten) bemessen, abzüglich der von der Eigentümerin zugesicherten Beteiligung über CHF 10'000.00, wodurch sich der Verpflichtungskredit auf CHF 288'750.00 belief.

II. Detailplanung und Layoutänderungen

1. Die Detailplanung der Umbauten begann im März 2023. Das Bürolayout (für Stand Einwohnerratssitzung März 2023 siehe Abbildung 1) wurde in diesem Projektschritt noch einmal angepasst und für die Betriebsabläufe optimiert. Dank dieser Anpassungen konnten der Empfangsschalter und Wartebereich übersichtlicher und kundenfreundlicher gestaltet werden. Ebenso wurden die Zugänglichkeit und Bedienung des Empfangsschalters für die Mitarbeitenden verbessert. Der Diskretionsschalter für gehbehinderte Kunden konnte dadurch ebenfalls grosszügiger und ansprechender ausgestaltet werden. Das finale Layout kann nachfolgend der Abbildung 2 entnommen werden.

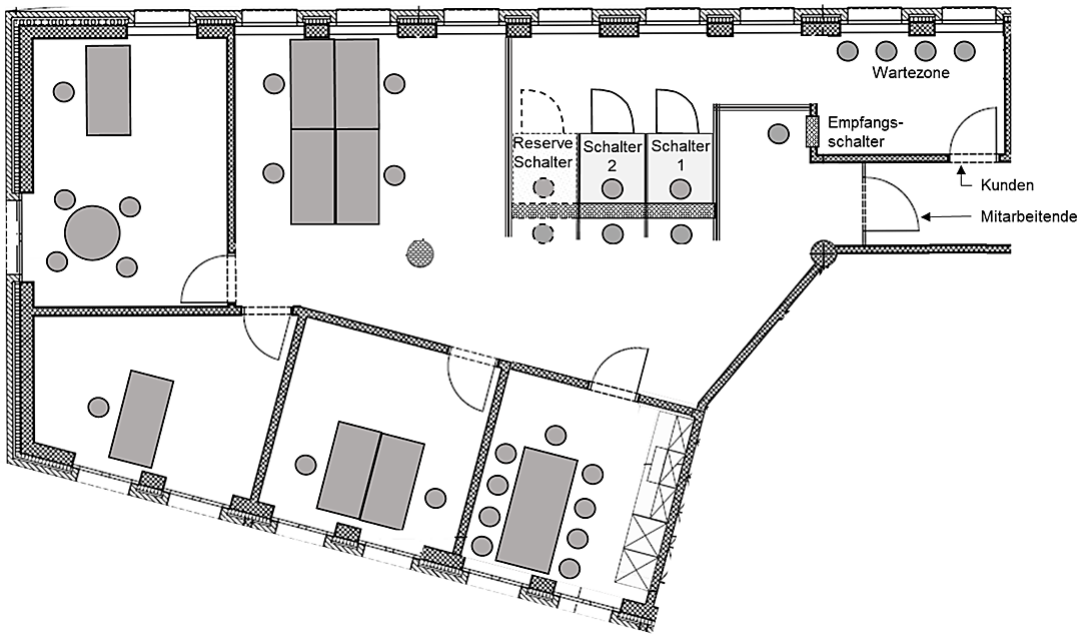

Abbildung 1: Projektplan Büro- und Kundenzonen Betreibungsamt März 2023

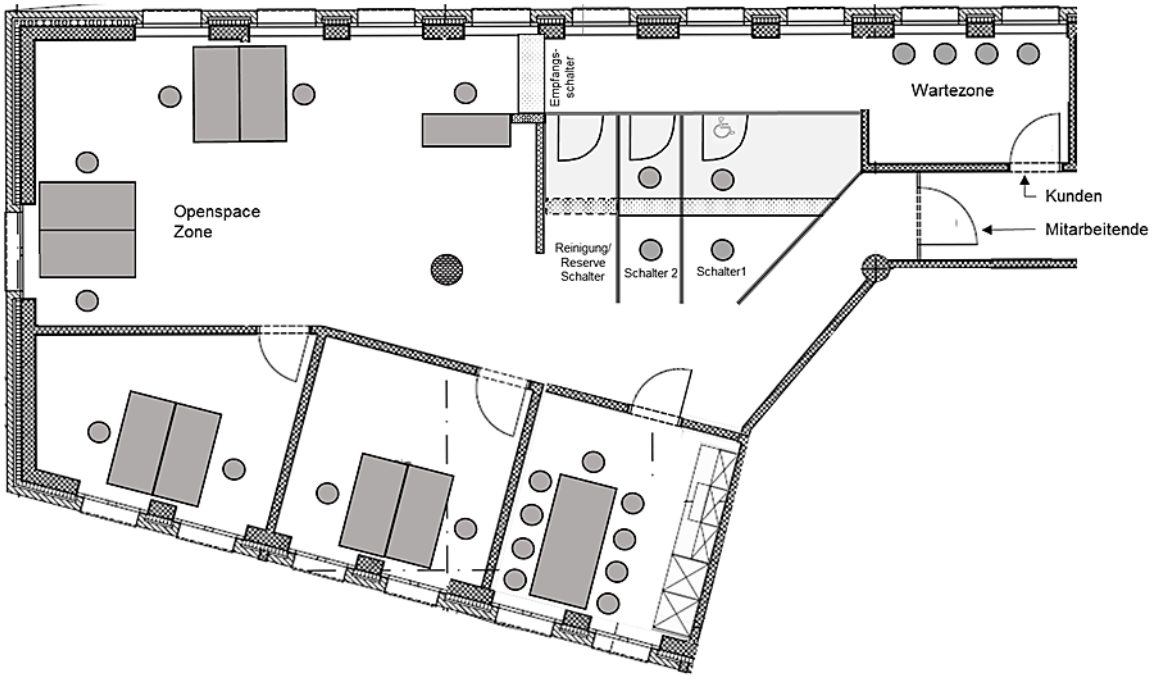

Abbildung 2: Finales Layout Büro- und Kundenzonen Betreibungsamt Mai 2023

2. Die Detailkonzeption nahm mehr Zeit in Anspruch als ursprünglich geplant. So verschob sich der Zeitplan um rund zwei Monate. Die Bauarbeiten wurden im Juni 2023 gestartet und per Anfang September 2023 waren die Räumlichkeiten bezugsbereit.

III. Abrechnung

1. Die nachfolgende Tabelle 1 zeigt die Erstellungskosten in Relation zum Kostenvoranschlag (KV).

BKP	Arbeitsgattung	Arbeitsbeschrieb	Verpflichtungs-kredit ER-Vorlage Nr. 23/48 CHF inkl. MWST.	Abrechnung CHF inkl. MWST.	Differenz zu KV CHF inkl. MWST.
21	Rohbau 1	Baumeisterarbeiten	10'500.00	13'182.40	2'682.40
23	Elektroanlagen	Allgemeine Elektroinstallationen, Glasfasernetz erschliessen	56'250.00	51'468.75	-4'781.25
25	Sanitäranlagen	Sanitäranschlüsse	3'250.00	4'259.55	1'009.55
27	Ausbau 1	Gipserarbeiten (Kugelsichere Wände für Schalterbereich), Schreinerarbeiten (Schalterbau, Küche), Anpassung Schliessanlage	174'550.00	174'264.10	-285.90
28	Ausbau 2	Bodenbeläge ergänzen, Deckenverkleidungen in Gips (Akustik), Malerarbeiten	17'350.00	35'879.70	18'529.70
29	Honorare	Bauleitung	2'500.00	14'683.10	12'183.10
33	Elektroanlagen	Telefonanlagen	3'800.00	6'213.20	2'413.20
54	Finanzierung ab Baubeginn	Baukreditzins	0.00	2'246.30	2'246.30
58	Rückstellungen und Reserven	Baunebenkosten (Umzug)	5'400.00	2'143.90	-3'256.10
60	Übergangsposition	Reserve	5'000.00	0.00	-5'000.00
90	Möbel	Mobiliar, Aktenablage	20'150.00	18'484.80	-1'665.20
Summe Mieterausbau			298'750.00	322'825.80	24'075.80
Beteiligung Eigentümerschaft			10'000.00	10'000.00	0.00
Summe Total			**288'750.00**	**312'825.80**	**24'075.80**

Tabelle 1: Kreditabrechnung Bereitstellung und Inbetriebnahme neue Büroräumlichkeiten

2. Die von der Abteilung Immobilien vorgelegte Abrechnung für die Bereitstellung und Inbetriebnahme neuer Büroräumlichkeiten für das Betreibungsamt Lenzburg Seetal im Geschäftshaus «Malaga» schliesst mit Gesamtkosten von brutto CHF 322'825.80 inkl. MWST.
3. Die Gebäudeeigentümerin beteiligte sich am Mieterausbau mit einer Pauschale von CHF 10'000.00. Die Gesamtkosten des Mieterausbaus beliefen sich somit netto auf CHF 312'825.80 inkl. MWST.
4. Der bewilligte Kredit wurde damit um CHF 24'075.80 oder 8,3 % überschritten.

IV. Anmerkungen zur Abrechnung

Zusammenfassend können hauptsächlich diese zwei Gründe für die Abweichungen in der Kreditabrechnung genannt werden:

- **Pos. 28 – Ausbau 2**
  Die Mehrkosten von CHF 18'529.70 (inkl. MWST.) wurden vorwiegend im Bereich Maler- und Gipserarbeiten generiert. Die bereits bestehende Trennwand zwischen Pausen- und Büroraum musste neu aufgebaut werden, da - entgegen erster Annahmen - mit der neu zu erstellenden Trennwand vom Pausenraum zum Korridor nicht an das bestehende Wandmaterial angeschlossen werden konnte. Zudem wurde aufgrund der Layoutanpassungen im Schalter- und Eingangsbereich (siehe Ziff. II) mehr Wandfläche generiert, was ebenfalls zu Mehraufwendungen führte.

  Nach der Inbetriebnahme des Schalters mussten zusätzliche Akustikmassnahmen (Installation von Akustiksegeln im Korridorbereich) ergriffen werden, um in der Kundenzone die Schallverteilung zwischen Empfangsschalter und Wartezone zu optimieren.

- **Pos. 29 – Honorare und Bauleitung**
  Die Projektdetailplanung (siehe Ziff. II) und die Baubegleitung gestaltete sich aufwändiger als erwartet; weshalb punktuell eine – im Verpflichtungskredit nicht vorgesehene – externe Bauleitung beigezogen wurde. Ebenso sind die internen Aufwände der Abteilung Immobilien höher ausgefallen. Die Mehrkosten belaufen sich auf CHF 12'183.10.

Antrag:

Der Einwohnerrat möge die Abrechnung über den Verpflichtungskredit für die Bereitstellung und Inbetriebnahme neuer Büroräumlichkeiten für das Betreibungsamt Lenzburg Seetal im Geschäftshaus «Malaga» in der Höhe von Brutto CHF 322'825.80 inkl. MWST. genehmigen.

Lenzburg, 8. Mai 2024

Stadt Lenzburg
Für den Stadtrat

Der Stadtammann

Daniel Mosimann

Der Stadtschreiber

Christoph Hofstetter

Versanddatum
24. Mai 2024