

## Zusatzkredit zum Baukredit für die Neugestaltung des Bahnhofs Bäch

### Antrag des Gemeinderates

Die Gemeindeversammlung genehmigt den vorliegenden Zusatzkredit zum Baukredit für die Neugestaltung des Bahnhofs Bäch im Betrage von Fr. 730 000.–.

### Begründung

Zeigt sich vor oder während der Ausführung eines Bauvorhabens, dass der bewilligte Verpflichtungskredit nicht ausreicht, ist ohne Verzug ein Zusatzkredit einzuholen (§ 34 des Finanzhaushaltsgesetzes). Dem Baubeschluss und der Krediterteilung für die Neugestaltung des Bahnhofs Bäch wurde an der Urnenabstimmung vom 11. März 2007 mit 2704 Ja gegen 1494 Nein zugestimmt. An die Bruttokosten von Fr. 1 900 000.– plus auflaufende Teuerung wird von der Denkmalpflege gemäss Schreiben vom 25. August 2008 voraussichtlich ein Kantonsbeitrag von Fr. 147 000.– ausgerichtet.

Die erste Bauetappe, die Neugestaltung des Bahnhofplatzes mit Feststoffsammelstelle, Busunterstand, Behindertenrampe und Bancomat wurde im Juni 2008 abgeschlossen. Vorgesehen war, die Sanierungsarbeiten für das Stationsgebäude und das öffentliche WC-Gebäude nach den Sommerferien 2008 in Angriff zu nehmen.

Nachdem einerseits die Tiefbauarbeiten sowie die Kunstbauten vor der Abrechnung standen, andererseits das Projekt vom Vorprojekt (Abstimmungsvorlage) auf den Detaillierungsstand der Ausführung

weiterentwickelt wurde und die Arbeiten für die Gebäude zu 90% submittiert waren, zeichnete sich in der Gesamtkostenprognose für die Neugestaltung des Bahnhofareals Bäch ab, dass der bewilligte Baukredit nicht ausreicht. Die Gegenüberstellung des Kostenvoranschlages gemäss Botschaft zur Abstimmung vom 11. März 2007 (Vorprojektstadium) und des aktuellen Kostenvoranschlages (Bauprojektstadium) zeigt folgendes Bild (siehe untenstehende Tabelle).

Nach Anrechnung der aufgelaufenen Teuerung ist mit einer Kreditüberschreitung von Fr. 730 000.– zu rechnen. Die Gesamtkostenübersicht präsentiert sich wie folgt:

– bewilligter Baukredit brutto	Fr.	1 900 000.–
– plus aufgelaufene Teuerung	+ Fr.	166 000.–
– bewilligter Baukredit netto		
inkl. bewilligte Teuerung,	Fr.	2 066 000.–
– benötigter Zusatzkredit	+ Fr.	730 000.–
– total effektiv zu erwartende Baukosten inkl. Teuerung	Fr.	2 796 000.–

Seitens der kantonalen Denkmalpflege wurde an die Sanierung des ehemaligen Stationsgebäudes provisorisch ein Kantonsbeitrag von ca. Fr. 150 000.– zugesichert.

Im Sinne eines konsequenten und effizienten Bauablaufes wurden die Bauarbeiten für die Platzgestaltung mit Feststoffsammelstelle, Busunterstand, Behindertenrampe und Bancomat fertig gestellt.

BKP	Bezeichnung	KV Botschaft 11. März 2007	KV aktuell	Differenz gegenüber Botschaft 11. März 2007
0	Grundstück	0.–	69 000.–	+ 69 000.–
1	Vorbereitungsarbeiten	180 000.–	268 000.–	+ 88 000.–
2	Gebäude	765 000.–	1 357 000.–	+ 592 000.–
4	Umgebung	890 000.–	1 008 000.–	+ 118 000.–
5	Baunebenkosten und Übergangskonten	30 000.–	59 000.–	+ 29 000.–
6	Reserve	35 000.–	35 000.–	0.–
0–6	Total Bahnhofareal Bäch	1 900 000.–	2 796 000.–	+ 896 000.–

Nun sind noch die Hochbauten, d.h. das ehemalige Stationsgebäude und die öffentliche WC-Anlage umzunutzen und zu sanieren. Nach den Gesamtsanierungen sollen das ehemalige Bahnhofsgebäude für die vielfältigen Vereinsnutzungen und Dorfanlässe und die WC-Anlage der Öffentlichkeit mit der notwendigen Zweckmässigkeit und im für die Gemeinde Freienbach üblichen Standard zur breiten Nutzung zur Verfügung gestellt werden können.

Aufgrund dieser neuen Kostensituation wurden die Arbeiten für die Gebäudesanierungen noch nicht vergeben, sondern eine Realisierungspause eingeschaltet, damit der für einen erheblichen Teil der Arbeiten notwendige Zusatzkredit eingeholt werden kann. Die Unterbrechung der Bauarbeiten war vor Beginn der Bauarbeiten für die Gebäude gegeben und auch sinnvoll. Dadurch ergibt sich allerdings eine weitere Verzögerung von ca. einem halben Jahr.

Begründet wird die Kostenüberschreitung mit Mehrkosten in folgenden Hauptpositionen (siehe untenstehende Tabelle):

Wenn der für die Neugestaltung des Platzes und die Gesamtsanierungen der Gebäude auf dem Bahnhofplatz Bäch beantragte Zusatzkredit abgelehnt würde, könnte das Projekt nicht gemäss Sachgeschäftsvorlage realisiert werden. In diesem Falle könnte lediglich eine Aussensanierung und Sanftrenovation des ehemaligen Stationsgebäudes und der öffentlichen WC-Anlage realisiert werden. Dies hätte insbesondere zur Folge, dass das Bahnhofsgebäude

nicht den geplanten neuen Nutzungen für die Vereine und die Bächer Bevölkerung zugeführt werden könnte.

Der Zusatzkredit kann aus flüssigen Mitteln finanziert werden. Es ist keine Kreditaufnahme notwendig. Der Zusatzkredit muss amortisiert und intern verzinst werden. Bei einer geschätzten Nutzungsdauer von 25 Jahren ergeben sich lineare Abschreibungen von Fr. 29 200.– pro Jahr. Für die interne Verzinsung ist mit zusätzlichen Kosten von Fr. 14 600.– pro Jahr bei einem durchschnittlichen Zinssatz von 4% zu rechnen. Durch den Zusatzkredit fallen keine höheren Kosten für Betrieb und Unterhalt an.

Das Bahnareal Bäch ist – nebst der Schulanlage Bächmatt und der kleinen Bächer Badi – die einzige öffentliche Anlage im westlichsten Ortsteil der Gemeinde Freienbach. Um die Aktivitäten der Vereine und die zentralen Räumlichkeiten als Treffpunkt und Festareal für die Bächer Bevölkerung langfristig zu sichern, ist die Zustimmung zu den vorgelegten Mehrkosten notwendig und gegeben. Auf diese Weise kann das vorgesehene Projekt zweckmässig und auf die weitere Zukunft ausgerichtet realisiert werden. Der Gemeinderat empfiehlt die Annahme des Zusatzkredits.

#### **Stellungnahme der Rechnungsprüfungskommission**

Die Rechnungsprüfungskommission bestätigt, dass der beantragte Zusatzkredit rechtmässig und im Rahmen der Planung finanzierbar ist.

Hauptposition	Betrag	Bemerkung
Werkleitungen	Fr. 173 000.–	unvorhersehbar, fix
Auflagen Feuerpolizei und SBB	Fr. 146 000.–	gesetzliche Vorschriften
Denkmalpflege	Fr. 190 000.–	Auflagen für Subvention
energetische Verbesserungen	Fr. 60 000.–	Reduktion Betriebskosten
Bausubstanz, Unvorhergesehenes	Fr. 100 000.–	Sandstein, Fassaden, Dach Bausubstanz massiv schlechter als erwartet
Verbesserungen für Nutzer	Fr. 227 000.–	Ersatz für Saal, wegen Abbruch Hotel Bächau, inkl. Ausstattungen und Möblierungen
Mehrkosten total	Fr. 896 000.–	
Mit Baukredit bewilligte Teuerung	Fr. 166 000.–	
Beantragter Zusatzkredit	Fr. 730 000.–	