KLEINER LANDRAT

Berglistutz 1, Postfach
7270 Davos Platz 1
Telefon +41 81 414 30 02
Fax +41 81 414 30 49
kanzlei@davos.gr.ch
www.gemeindedavos.ch

GEMEINDE DAVOS

GROSSER LANDRAT
AMTSJAHR 2011

BEILAGE NR. 285

Sitzung vom 26.07.2011
Mitgeteilt am 29.07.2011
Protokoll-Nr. 11-634
Reg.-Nr. [Nummer]

An den Grossen Landrat

Bauabrechnung Sanierung und Erweiterung Hallenbad

1. Ausgangslage

Am 2. Juni 2002 stimmte das Davoser Volk zum zweiten Mal über einen Hallenbad-Kredit ab. Die Gesamtaufwendungen inkl. MWST waren mit Fr. 11'922'080.– veranschlagt. Dieser wurde in der Folge auch vom Volk genehmigt. Der Kredit beinhaltete sowohl die Sanierung wie auch die Erweiterung des Bades. Aufgrund der geplanten Bauten war auch eine Erhöhung des Kostendeckungsgrades von heute 50 % auf neu rund 70 % vorgesehen. Weiter sollte das geplante Projekt die Bedürfnisse sämtlicher Bevölkerungskreise und Alterskategorien abdecken.

2. Projekt

Das bestehende Hallenbad wurde in Richtung Südosten mit einem einfachen dreigeschossigen Baukörper erweitert.

Im Untergeschoss des Erweiterungsbaus wurde die gesamte Technik der Hallenbaderweiterung untergebracht. Dem Untergeschoss angegliedert wurden ein Anlieferungsschacht sowie der Ersatz der Trafostation.

Das Erdgeschoss des Erweiterungsbaus wurde zur räumlichen Erweiterung der bestehenden Badehalle. Der Haupteingang des bestehenden Bades, die Eingangshalle, die Garderoben und Duschen erfüllen auch weiter ihre Funktion im neuen Konzept. Im neuen Erdgeschoss findet der Badegast in funktionell übersichtlichen Räumen ein vielfältiges Badeangebot.

Im Ober- und Dachgeschoss entstand auf insgesamt 1'100 m² Fläche eine attraktive Wellnessanlage. Im Obergeschoss befindet sich der Empfangsbereich der Wellnessanlage mit hellen Räumen und herrlichem Blick zum Kurpark und im Dachgeschoss ist auf rund 3'000 m² Grundfläche ein attraktives Wasserangebot untergebracht. Hinter den Wellnessräumen liegen Lüftungstechnik, die Erschliessungs- und Fluchttreppen.

3. Fertigstellung

Baubeginn für die Erweiterung war im Jahr 2003, die Sanierung des bestehenden Bades wurde 2005 in Angriff genommen. 2006 waren alle Bauteile vollendet und dem Nutzer übergeben. Die offizielle Übergabe an den Eigentümer wurde durch den dannzumaligen Gemeindearchitekten und der ausführenden Generalunternehmung HRS Real Estate AG wahrgenommen.

Ein grosser Teil der Zahlungen war zu diesem Zeitpunkt bereits erfolgt. Unter anderem auch eine Gewinnbeteiligung an die Firma HRS AG aufgrund einer damals ausgewiesenen Kostenunterschreitung. Die Bauabrechnung war zu diesem Zeitpunkt erstellt, aber noch genehmigt.

Die Erfolgsbeteiligung der Firma HRS Real Estate AG belief sich im Zeitraum April 2003 bis Dezember 2006 auf Fr. 310'000.– exkl. MWST bzw. Fr. 333'560.– inkl. MWST. Von diesen Fr. 333'560.– hatte die HRS AG Fr. 190'000.– im Jahr 2011 der Gemeinde zurückbezahlt (siehe letzter Absatz unten). Es sind der HRS Real Estate AG Fr. 143'560.– als Gewinnbeteiligung verblieben.

Beim Amtsantritt der neuen Gemeindearchitektin gehörte diese Abrechnung zu den ersten Aufgaben, die zu erledigen waren. In der darauf folgenden Zeit, auch nach Gesprächen mit der Betriebsleitung Hallenbad, zeigte sich, dass noch viele Pendenzen offen waren. Einige teilweise elementare Arbeiten waren noch nicht ausgeführt worden. Das hat die Gemeindearchitektin bewogen, die inzwischen erstellte Bauabrechnung nicht abzunehmen.

Darauf hin wurde das Gespräch mit der Firma HRS Real Estate AG gesucht. Der Kleine Landrat wie auch die GPK wurden periodisch darüber mündlich und schriftlich informiert. Aufgrund der strittigen Punkte, welche Millionenhöhe erreichten, beschloss der Kleine Landrat, dass Dr. H.J. Kistler die Interessen der Gemeinde vertreten soll. In den Jahren 2008 bis 2011 fanden diverse Gespräche zwischen den Parteien statt. Leider waren diese nicht sehr zufriedenstellend. Es konnten nur wenige Fortschritte erzielt werden. Es zeigte sich in den vielen Gesprächen, die zwischen der Rechtsvertretung Dr. H.J. Kistler, dem Landammann und der Gemeindearchitektin geführt wurden, dass sich die Gemeinde rechtlich in einer sehr ungünstigen Position befindet. Grund dafür waren die dannzumal abgeschlossenen Verträge, welche zu wenig detailliert waren, d.h. es wurde teilweise versäumt, der Firma HRS AG einen genau definierten Leistungsauftrag vorzugeben.

Aufgrund dieser Sachlage wurde Dr. H.J. Kistler im Frühjahr 2011 beauftragt ein letztes Mal mit der Firma HRS Real Estate AG Kontakt aufzunehmen. Das Ergebnis des weiteren Treffens war eine Einmalzahlung der Firma HRS Real Estate AG in der Höhe von Fr. 190'000.–. Diesem Vergleich hat der Kleine Landrat auf Anraten des Rechtsvertreters an der Sitzung vom 5. April 2011 zugestimmt.

4. Wo sind die Problemstellen?

Schon früh zeigten sich diverse Mängel sowie zusätzliche Arbeiten, die nach Meinung des Kleinen Landrates als zwingend erachtet wurden, die aber nicht zur Ausführung gelangt sind. Weiter wurden während der Planungsarbeiten zum Bad unzutreffende Annahmen getroffen, was wiederum zu höheren Betriebskosten führte. Es sind dies im Wesentlichen, wie mittels Einschreiben am 1. April 2008 der HRS Real Estate AG mitgeteilt:

- Vorarbeiten Abwärmenutzung
- Zustand Boden Schwimmbecken
- Energieverbrauch
- Wärmepumpe
- Lüftungsanlage Altbau
- Heizung/Sanitär im Bereich Wärmemessung und Eternitleitungen
- Badewassertechnik
- Alarm, fehlendes Betriebssystem

Die Sanierung eines über 40-jährigen Bades ist ein kostspieliges Unterfangen. Es ist darum nachvollziehbar, dass man sich damals auf das Notwendigste beschränkte. Aus heutiger Sicht wurden allerdings einige dieser Arbeiten nicht ausgeführt. Abgesehen von den Betriebsausfällen werden demnach bei weiteren Sanierungsarbeiten in den nächsten Jahren nicht nur zusätzliche Kosten verursacht sondern zum Teil nötige Investitionen nachgeholt.

5. Weiteres Vorgehen

Der Kleine Landrat hat auf Antrag des Hochbauamtes einen Planungsauftrag in den Bereichen Heizung/Lüftung/Elektro/Sanitär an die Firma Amstein und Walthert, Chur, erteilt. Ziel der ersten Phase ist eine Beurteilung der vorhandenen technischen Anlagen sowie die weiteren Sanierungsschritte hinsichtlich der haustechnischen Anlagen festzulegen. Ebenfalls soll ein Spezialist für die Badewassertechnik die Revision begleiten. Dieser Bereich ist vor allem auch im Zusammenhang mit den neuen SIA-Normen, welche demnächst in Kraft treten, nötig. Aus Synergiegründen ist das Zusammenarbeiten der beiden Planer sinnvoll.

6. Finanzen

Im Finanzplan der Gemeinde sind in den nächsten 5 bis 7 Jahren insgesamt rund 5 bis 7 Mio. Franken für Arbeiten im Hallen-/Wellnessbad vorgesehen. Diese Kosten umfassen einerseits Arbeiten, die während der Umbau- und Erweiterungsphase nicht ausgeführt wurden, anderseits aber auch Arbeiten, die aufgrund des Lebenszyklus anstehen.

7. Besucherzahlen / Shop

Neben einigen nicht sehr erfreulichen Punkten möchte es der Kleine Landrat doch nicht versäumen auch Positives zu erwähnen. Die Besucherzahlen sind seit Anbeginn weit über den Erwartungen. Sie sind zwar in den letzten ein, zwei Jahren auch im Zusammenhang mit der Baustelle Kongresszentrum und infolge zunehmender Konkurrenz wieder etwas zurückgegangen. Insgesamt wird das Bad aber von Einheimischen und Gästen sehr geschätzt und erfüllt damit den Sinn und Zweck voll und ganz.

8. Bauabrechnung

Verpflichtungskredit vom 2. Juni 2002	Fr.	11'922'080.00
Bauabrechnung vom 20. April 2006	Fr.	11'563'652.00
Kantonsbeitrag Amt für Wirtschaft und Tourismus	Fr.	500'000.00

Abrechnung Verpflichtungskredit „Neubau Hallenbad"

8.1. Kreditabrechnung

Verpflichtungskredit vom 2. Juni 2002	Fr.	11'080'000.00
7,6 % Mehrwertsteuer	Fr.	842'080.00
Verpflichtungskredit inkl. MWST	**Fr.**	**11'922'080.00**

8.2. Kostenabrechnung

Neubau gemäss Bauabrechung HRS vom 20. April 2006	Fr.	11'521'155.60
Baunebenkosten 2003 + 2004 gemäss Kontoauszug	Fr.	42'496.40
Gesamtkosten Erweiterung Hallenbad	**Fr.**	**11'563'652.00**

8.3. Kostenunterschreitung beim Verpflichtungskredit	**Fr.**	**358'428.00**
		-3.00 %

8.4. Beanspruchung Verpflichtungskredit

Investitionsrechnung 2003, Konto 343.503.03	Fr.	7'523'126.15
Investitionsrechnung 2004, Konto 343.503.03	Fr.	4'439'941.95
Investitionsrechnung 2006, Konto 343.503.03	Fr.	-398'428.00
Total aktivierte Investitionen	**Fr.**	**11'564'640.10**
Investitionsrechnung 2007, Konto 343.503.02	Fr.	93'675.00
	Fr.	**11'658'315.10**

Investitionsrechnung 2008: Kosten gehen zu Lasten Unterhalt.

Die Differenz von Fr. 988.10 zwischen der Kostenabrechnung HRS AG von Fr. 11'563.562.00 und dem Total aktivierte Kredite Fr. 11'564'640.10 kann zum heutigen Zeitpunkt nicht mehr nachvollzogen werden.

Kantonsbeitrag gemäss Investitionsrechnung 2003	Fr.	400'000.00
Kantonsbeitrag gemäss Investitionsrechnung 2004	Fr.	100'000.00
Total passivierte Kantonsbeiträge	**Fr.**	**500'000.00**

Pro memoria aus Jahresrechnung 2002

Planungskredit 2002 (Voranschlagskredit)	Fr.	400'000.00
Planungskosten 2002 gemäss Kontoauszug	Fr.	377'670.00

Sanierung Hallenbad

Folgende Arbeiten waren Inhalt der Sanierung: Einerseits die bestehenden Garderoben, anderseits das bestehende Hallenbad. Weitere Ausführungen wurden zur Sanierung dannzumals nicht gemacht. Die Kosten der Sanierung wurden in der Volksabstimmung vom 2. Juni 2002 auf Fr. 4'325'520.– (inkl. MWST) beziffert. Die Kosten wurden als gebundene Ausgaben bezeichnet und via Voranschlagskredit genehmigt.

Antrag an den Grossen Landrat:

Die Bauabrechnung Erweiterung Hallenbad in der Höhe von Fr. 11'658'315.10 wird genehmigt.

Gemeinde Davos
Namens des Kleinen Landrates

Hans Peter Michel
Landammann

Michael Straub
Landschreiber

LANDSCHAFT und GEMEINDE DAVOS

Aktenauflage
- HRS Hauser Rutishauser Suter AG, Bauabrechnung vom 20. April 2006 und 20. Juli 2011
- Hochbauamt, Stellungnahme "Sanierung und Erweiterung Hallenbad - Mängel" an HRS Hauser Rutishauser Suter AG vom 1. April 2008 (inkl. 5 Beilagen)
- Kleiner Landrat, Vereinbarung Gemeinde Davos mit HRS Real Estate AG betreffend Hallenbad Davos, Beschluss vom 5. April 2011
- Gemeinde Davos, Botschaft zur Volksabstimmung vom 2. Juni 2002