

Traktandum 4

Genehmigung Bauabrechnung über den Sonderkredit für den Neubau des Musik- und Kulturraum Grünau, Neuenkirch

Die Stimmberechtigungen entschieden am 17. November 2019 an der Urne über den Sonderkredit von CHF 8.636 Millionen für den Neubau des Musik- und Kulturraums Grünau, Neuenkirch. Bereits an früheren Gemeindeversammlungen wurden Projektierungskredite in der Höhe von CHF 0.619 Millionen gesprochen. Die neuen Räumlichkeiten konnten im September 2022 der Öffentlichkeit übergeben werden. Im Jahr 2023 wurden verschiedene Optimierungs- und Garantierarbeiten durchgeführt. Mit dem neuen Musik- und Kulturraum (Aufbau Zentrum Grünau) verfügen die Musikschule Oberer Sempachersee sowie die Musikvereine in Neuenkirch über moderne und attraktive Räumlichkeiten und Raumausstattungen sowie über eine zeitgemässe Gebäudeinfrastruktur.

Die Bauabrechnung sieht wie folgt aus:

a) Ausgaben

Vorstudie Neubau Musik- und Kulturraum 2017	CHF	51'730.30
Vorprojekt Neubau Musik- und Kulturraum 2018	CHF	45'867.55
Brutto-Baukosten gemäss Bauabrechnung der baderpartner AG, Architekten sia, Solothurn, vom 25. Januar 2024	<u>CHF</u>	<u>10'234'374.15</u>
Bruttokosten	<u>CHF</u>	<u>10'331'972.00</u>

b) Einnahmen

Kostenbeiträge des Lotteriefonds	CHF	22'250.00
Kostenbeteiligung an Reinigungsleistungen	CHF	13'272.40
Förderbeitrag PVA-Anlage Pronovo	<u>CHF</u>	<u>38'716.85</u>
Einnahmen	<u>CHF</u>	<u>74'239.25</u>

c) Nettobelastung der Gemeinde

CHF 10'257'732.75

d) Verbuchungsnachweis

	Ausgaben	Einnahmen
Rechnung 2017	CHF 51'730.30	
Rechnung 2018	CHF 283'146.65	
Rechnung 2019	CHF 272'074.85	
Rechnung 2020	CHF 904'122.45	
Rechnung 2021	CHF 3'696'149.95	
Rechnung 2022	CHF 4'404'308.00	
Rechnung 2023	<u>CHF 720'439.80</u>	<u>CHF 74'239.25</u>
Total gemäss Ziffer 1 und 2	<u>CHF 10'331'972.00</u>	<u>CHF 74'239.25</u>

e) Kreditabrechnung

Bruttokosten gemäss Ziffer 1 CHF 10'331'972.00

abzüglich:

Planungskredit durch Beschluss der Stimmberechtigten vom 23. Mai 2017	CHF	319'000.00
Planungskredit durch Beschluss der Stimmberechtigten vom 27. Nov. 2018	CHF	150'000.00
Nachtragskredit durch Beschluss der Stimmberechtigten vom 28. Mai 2019	CHF	150'000.00
Baukredit durch Beschluss der Stimmberechtigten vom 17. November 2019	<u>CHF</u>	<u>8'636'000.00</u>

Ergibt eine Kreditüberschreitung von 11.64 % oder

CHF 1'076'972.00

f) Bemerkungen und Begründung der Kostenüberschreitung

Im gesamten Bauablauf sind einige Überraschungen und Hürden eingetreten sind, welche eine hohe Flexibilität und Ausdauer notwendig machten. So wurden die grossen Betonträger im Werk fehlerhaft produziert oder die gesamten Massnahmen und Einschränkungen aufgrund der Pandemie begleiteten die frühen Bauphasen. Die fehlerhafte Produktion der Betonträger führte bei uns zu keinen Mehrkosten, jedoch zu Verzögerungen. Zusätzlich veränderte sich die Weltwirtschaftslage ebenfalls und verschiedene Rohstoffe wurden teurer. Nicht vorhersehbar waren Themen wie die im Boden verbauten Verstärkungselemente der im Jahr 2005 erstellten 3-fach Sporthalle, welche erneuert werden mussten. Neben den nicht beeinflussbaren Themen gab es auch einige Anforderungen und Details, welche nachträglich zur Planung aufkamen und zu einem vollständigen Bauwerk gehören. Am Eröffnungsfest im Jahr 2022 war wenig spürbar von diesen Turbulenzen und der Aufbau Zentrum Grünau konnte als Leuchtturmprojekt der Gemeinde Neuenkirch eröffnet werden. Der Bau mit allen Pendenzen konnte im Jahr 2023 definitiv abgeschlossen werden.

Der Baukredit wurde um 1.07 Mio. Franken überschritten, was einer Abweichung von 12% gleichkommt. Nachfolgend sind die einzelnen Gründe dafür erwähnt. Da das Flachdach auf der unteren Ebene nicht dicht war, entstand dort ein erheblicher Mehraufwand in verschiedenen Positionen. Weiter wurde der Aufwand für die Verstärkung für die Gebäudehülle unterschätzt. Es mussten Schlepplatten als Statikmassnahme eingebaut werden, damit die Gebäudehülle im Wind nicht kippt (Mehrkosten von CHF 600 Tsd.). Im Zusammenhang mit dem Wasserschaden mussten auch Betonteile sowie kleinere Elemente neu erstellt werden. Die Materialpreise sind während der Bauphase bekanntlich stark angestiegen. Allein das Holz wurde 50-60 % teurer. Auch das Baugerüst war länger notwendig als ursprünglich eingeplant. Erst während der Realisierung wurde über die detaillierte Parkplatzgestaltung gesprochen und aufgrund einer verhältnismässig sinnvollen Lösung höhere Kosten investiert (CHF 110 Tsd.). Die Raumakustik des grossen Saales genügte zwar den objektiven planerischen Ansprüchen, nicht aber denjenigen subjektiven der grossen Musiken, die darin probten, weshalb zusätzliche Akustikmassnahmen realisiert wurden (CHF 50 Tsd.). Trotz der Mehraufwände ist die Aufstockung aus der Sicht des Gemeinderates dennoch ein gelungenes Projekt. Der Gemeinderat nimmt jedoch einige Learnings in Sachen Baucontrolling und Planung für die kommenden Projekte mit.

Am 13. Mai um 19.30 Uhr findet zu dieser Abrechnung und den Anträgen eine separate Informationsversammlung im Pfarreiheim Neuenkirch statt. Vertretende der Rechnungskommission werden ebenfalls teilnehmen.

g) Bericht der Rechnungskommission an die Stimmberechtigten der Gemeinde Neuenkirch zur Abrechnung des Sonder- und Zusatzkredites vom 27. Mai 2024 über den Neubau des Musik- und Kulturraums Grünau in Neuenkirch.

Als Rechnungskommission haben wir die vorstehende Abrechnung geprüft. Für die Abrechnung des Sonderkredites ist der Gemeinderat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen. Unsere Prüfung erfolgte nach dem gesetzlichen Auftrag sowie dem Handbuch Finanzhaushalt der Gemeinden des Kantons Luzern. Die Prüfung wurde so geplant und durchgeführt, dass wesentliche Fehlaussagen in der Abrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Abrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Prüfung bestätigen wir die Richtigkeit und Vollständigkeit der Abrechnung. Wir empfehlen die vorliegende Abrechnung zu genehmigen.

Neuenkirch, 15. April 2024

Rechnungskommission Neuenkirch

Philipp Amrein, Neuenkirch, Präsident

Thomas Kämpfer, Neuenkirch

Michael Miltenberger, Sempach Station

Thomas Muff, Neuenkirch

Thomas Vogel, Neuenkirch

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat hat die Bauabrechnung über den Sonderkredit für den Neubau des Musik- und Kulturraum Grünau, Neuenkirch, am 20. März 2024 verabschiedet und beantragt den Stimmberechtigten folgendes:

1. die Mehrkosten von CHF 1'076'972.00 in Form des Nachtrags- und Zusatzkredites nachträglich zu bewilligen und
2. die Bauabrechnung über den Sonderkredit für den Neubau des Musik- und Kulturraum Grünau Neuenkirch zu genehmigen.



Musik- und Kulturraum Grünau, Neuenkirch