

Traktandum 2

Camping Erlach; Gesamtanierung; Genehmigung Nachkredit

Die Umbauarbeiten auf dem Campingplatz sind anfangs Oktober 2022 gestartet. Die damit verbundenen Räumungsarbeiten verliefen erfolgreich und die Sanierungsarbeiten konnten wie geplant aufgenommen werden. Sowohl die Ringleitung wie auch der Winterstandort für Fahrende werden zusammen mit dem Projekt Sanierung Campingplatz umgesetzt und durch dieselben Unternehmungen ausgeführt.

Das Submissionsverfahren wurde im Sommer 2022 abgeschlossen. Folgende Unternehmen haben die Wettbewerbe gewonnen und führen die Bauarbeiten aus:

Tiefbauarbeiten	Weibel AG, Suberg
Sanitärarbeiten	Marolf Haustechnik AG, Erlach
Elektroarbeiten	Elektra Ins AG, Ins

Die Baustoffpreise sind gegenüber dem vergangenen Jahr nochmals deutlich gestiegen, wodurch Zusatzkosten unvermeidbar sind. Zum Submissionszeitpunkt führte dies wie bereits mitgeteilt zu einer Kreditüberschreitung von rund CHF 80'000.00, welche noch in der Kompetenz des Gemeinderats lag. Hinzu kamen einzelne unumgängliche, vorher nicht bekannte Investitionen (Sanitärgebäude Moulin Rouge & Altes Sanitärgebäude), welche zu zusätzlichen Kosten führten. Auf die Beantragung eines Nachkredits an einer ausserordentlichen Gemeindeversammlung konnte jedoch vorderhand verzichtet werden. Allerdings bestand kein Spielraum mehr für Unvorhergesehenes oder für weitere Kostensteigerungen bei den Baumaterialien, weshalb potenzielles Einsparungspotenzial intensiv geprüft wurde. Unter anderem konnten rund CHF 30'000.00 bei günstigeren Stromsäulen eingespart werden. Anlässlich mehrerer Bausitzungen mit den ausgewählten Unternehmen sowie nach ersten Grabarbeiten wurden inzwischen aber auch unvorhergesehene bzw. z.T. zusätzliche Sanierungsposten festgestellt, welche zu einer weiteren Kostensteigerung führen.

Im Juni 2021 haben die Stimmberechtigten für die Campingsanierung einen Verpflichtungskredit von CHF 1'767'601.00 genehmigt. Nach dem Submissionsverfahren hat der Gemeinderat einen Nachkredit von rund CHF 80'000.00 genehmigt. Da mittlerweile weitere Posten hinzugekommen sind, liegt nun die Genehmigung des Nachkredits in der Kompetenz der Gemeindeversammlung. Die zusätzlichen Investitionen sind allesamt nachvollziehbar und aus Sicht des Gemeinderats auch umzusetzen. Da die gestiegenen Baustoffpreise sowie einzelne zwingend vorzunehmende Massnahmen bereits die eingerechnete Kreditreserve aufgebraucht haben, überschreiten die zusätzlich anfallenden Kosten den Kredit deutlich.

Zusammengefasst lassen sich die Mehrkosten wie folgt abbilden:

Sanitärgebäude Moulin Rouge

Nachdem die Schimmelbildung anfangs Jahr 2021 leider ohne Erfolg behandelt wurde und sich Ende letzter Saison erneut Schimmel bildete, wurden die technischen Installationen einer vertieften Prüfung unterzogen. Dabei hat sich herausgestellt, dass die eingebaute Lüftungsanlage massiv zu klein berechnet wurde und daher ständig Schimmel an Wänden und Decken entsteht. Ein Regress ist nach rund zehn Jahren nicht mehr möglich. Die günstigste Variante, um dieses Problem zu lösen, war der Einbau einer grösseren Lüftung. Diese Massnahme wurde bereits anfangs Saison 2022 umgesetzt, um eine erneute Schimmelbehandlung zu verhindern.

Mehrkosten von rund CHF 60'000.00



Altes Sanitärgebäude

Das alte Sanitärgebäude erlitt im Sommer 2021 starke Hochwasserschäden. Insbesondere die öffentlichen Toiletten und Duschen mussten nach dem Hochwasser saniert werden. Diese Kosten wurden zu einem Grossteil durch die Gebäudeversicherung getragen. Ursprünglich war geplant, an diesem Sanitärgebäude nur zu retuschieren und keine Sanierung vorzunehmen. Die gröberen Eingriffe aufgrund des Hochwassers haben dazu geführt, dass der Gemeinderat entschieden hat, gleichzeitig die alten Türen seitlich des Gebäudes zu ersetzen. Zudem haben Sachbeschädigungen durch unbekannte Täterschaft zu weiteren Sanierungsarbeiten am Dach inkl. Dachrinne geführt. Diese Arbeiten wurden ebenfalls bereits ausgeführt, da die Hochwasserschäden bereits letzten Winter behoben werden mussten.

Mehrkosten von rund CHF 50'000.00

Sanitärgebäude Lochmatte (ZIGG)

Laut ursprünglicher Planung sollten auch an diesem Sanitärgebäude nur Retuschierungsarbeiten vorgenommen werden. Ein Teil des Gebäudes wird zudem für den Fahrendenstandplatz umgerüstet. In diesem Teil wurde festgestellt, dass das Dach teilweise undicht ist und saniert werden muss. Diese Kosten werden durch den Kanton getragen. Da das Flachdach an weiteren Stellen teilweise undicht ist, wurde im Kredit ein Betrag für die Sanierung dieser Teilflächen eingeplant. In den vergangenen Wochen hat sich bei zusätzlichen Sondagen gezeigt, dass nun das gesamte Flachdach saniert werden muss und eine Teilsanierung nicht nachhaltig wäre, was zu einem massiven Eingriff führen wird.

Mehrkosten von rund CHF 120'000.00

Vollständige Kanalisationssanierung

Gemäss Planungsstand 2021 sollten kleinere Teilstücke der bestehenden Kanalisation erhalten werden. Das Baugremium (bestehend aus Gemeinderatsvertretern, Fachplanern und Bauunternehmen) schlägt nun vor, dass auch diese Teilstücke ersetzt werden sollen, um kein Flickwerk zu verursachen. Die Durchmesser und Anschlüsse sind teilweise nicht kompatibel und würden ohnehin weitere Anpassungen erforderlich machen. Diese Arbeiten im kommenden Winter umzusetzen führt zwar zu Mehrkosten, jedoch wird sich dies über mehrere Jahre hinweg sicherlich lohnen, um erneute Eingriffe zu vermeiden.

Mehrkosten von rund CHF 70'000.00

Zusätzliche Bepflanzungen

Ein wichtiger Bestandteil der Planungsarbeiten war der Erhalt bestehender Hecken und Bäume. Dementsprechend wurde auch das neue Leitungsnetz für Strom, Wasser und Abwasser geplant. Erste Grabarbeiten haben gezeigt, dass die geplante Leitungsführung aus verschiedenen Gründen (v.a. Gefälle & Bodenbeschaffenheit) nicht so umgesetzt werden kann und zusätzlich etliche Hecken und Bäume entfernt werden müssen. Es ist zwingend erforderlich, diese nach Abschluss der Erdarbeiten wieder zu ersetzen, was jedoch ebenfalls mit entsprechenden Zusatzaufwendungen verbunden ist. Einsparpotenzial verbleibt bei der Anschaffung in der Grösse und Menge dieser Bepflanzungen.

Mehrkosten von rund CHF 60'000.00

Schrankenanlage

Die bisherige Schrankenanlage funktioniert schon seit einigen Jahren nicht mehr ordnungsgemäss. Daher war von Beginn weg der Ersatz dieser Anlage geplant. Leider ging dieser Posten in der Ausschreibung und Kostenschätzung vergessen, weshalb hier ebenfalls zusätzliche Kosten entstehen.

Mehrkosten von rund CHF 20'000.00

Honorare Bauleitung & Planer

Aufgrund etlicher Anpassungen (wie oben aufgeführt), zahlreichen zusätzlichen Sitzungen sowie Mehraufwendungen im Baubewilligungsprozess inkl. doppeltem Submissionsverfahren (dies wurde bereits im Jahr 2021 einmal durchgeführt) überschreiten auch die Honorare der verschiedenen Planer den berechneten Betrag.

Mehrkosten von rund CHF 92'000.00

Zusammenfassung aller Mehrkosten

Sanitärgebäude Moulin Rouge	CHF	60'000.00
Altes Sanitärgebäude	CHF	50'000.00
Sanitärgebäude Lochmatte	CHF	120'000.00
Vollständige Kanalisationssanierung	CHF	70'000.00
Zusätzliche Bepflanzungen	CHF	50'000.00
Ersatz Schrankenanlage	CHF	20'000.00
Mehrkosten Honorare	CHF	92'000.00
Totalbetrag	CHF	462'000.00

Überblick zu den Investitionen / Teilprojekten (TP)

Wie bereits erwähnt, konnten nebst den zahlreichen Mehraufwendungen auch verschiedene Einsparungen getätigt werden, was ebenfalls auf die Gesamtinvestitionssumme Auswirkungen hat. Daher wechene auch die Beträge von Mehrkosten, Nachkredit / Überschreitung etc. teilweise auch voneinander ab. Nachstehend finden Sie eine Übersicht zu den anstehenden Investitionen auf dem Campingplatz. Dabei gilt es zu beachten, dass das Teilprojekt 1.0 (Fahrendenstandplatz) zu Lasten des Kantons geht. Das Teilprojekt 2.0 (Erstellen Ringleitung) dient der Wasserversorgung Erlach und wird über die entsprechende Spezialfinanzierung finanziert.

TP-Nr.	Teilprojekt	Investitionssumme	Genehmigter Kredit	Überschreitung
TP 1.0	Fahrendenstandplatz (Anteil Kanton)	CHF 759'000.00	CHF 681'000.00	CHF 78'000.00
TP 2.0	Erstellen Ringleitung	CHF 301'000.00	CHF 258'000.00	CHF 43'000.00
TP 3.0	Sanierung Camping	CHF 2'121'000.00	CHF 1'767'601.00	CHF 353'399.00
Totalbeträge		CHF 3'181'000.00	CHF 2'706'601.00	CHF 462'399.00

Folgekosten

Die höheren Investitionskosten ziehen dementsprechend auch höhere Abschreibungen mit sich. Jährlich wirken sich diese Veränderungen wie folgt auf die jährlichen Abschreibungen aus:



TP-Nr.	Teilprojekt	Bisher geplante Abschreibungen	Abschreibungen mit Mehrinvestitionen	Veränderung
TP 1.0	Fahrendenstandplatz (Anteil Kanton)	-	-	-
TP 2.0	Erstellen Ringleitung	CHF 3'225.00	CHF	CHF
TP 3.0	Sanierung Camping	CHF 54'040.00	CHF	CHF
Totalbeträge		CHF 57'265.00	CHF	CHF

Weiteres Vorgehen

Der Campingplatz wurde vollständig geräumt und die Baustelleninstallation konnte vorgenommen werden. Parallel zu den Räumungsarbeiten wurde auf den freien Flächen mit der Sanierung gestartet. Etappenweise sollen in einem ersten Schritt die Tiefbauarbeiten ausgeführt werden. Mit der Vollendung dieser Arbeiten wird bei günstigen Wetterbedingungen bis Ende Februar 2023 gerechnet. Die Reihenfolge der verschiedenen Etappen richtet sich nach den Wetterbedingungen. Im neuen Jahr dürfte die Sanierung des Sanitärgebäudes Lochmatte (ZIGG) starten, bevor anschliessend im März mit der Ansaat und der Bepflanzung begonnen werden soll.

Der Gemeinderat ist sich bewusst, dass durch die Kostensteigerungen und die vielen aufgeführten Mehraufwände ein grosser Zusatzaufwand entstehen wird. Allerdings erachtet der Gemeinderat die Investitionen als notwendig und sinnvoll. Bei der Sanierung eines Campingareals auf einer Fläche von über 25'000 m² ist eine exakte Planung mit vielen Unbekannten sehr herausfordernd. Obwohl bereits etliche neue Erkenntnisse gewonnen werden konnten, kann nicht abschliessend ausgeschlossen werden, ob noch weitere unschöne Überraschungen auftauchen oder nicht. Daher wird im beantragten Nachkredit nebst den bereits eingerechneten Reservebeträgen je Mehrinvestition eine zusätzliche Reserve eingebaut. Der Betrag setzt sich somit wie folgt zusammen:

<i>Sanierung Camping</i>	CHF 1'767'000.00	<i>(genehmigter Verpflichtungskredit)</i>
<i>Sanierung Camping</i>	CHF 2'121'000.00	<i>(neueste Kostenschätzung)</i>
Kreditüberschreitung	CHF 353'399.00	
Reservebetrag	CHF 46'601.00	
Total Nachkredit	CHF 400'000.00	

Wir setzen alles daran, weiteren Kostensteigerungen entgegen zu wirken, womöglich Kosten einzusparen und sind zuversichtlich, den sanierten Campingplatz im Frühling 2023 eröffnen zu können.

Antrag Gemeinderat

Der Gemeinderat Erlach beantragt, für die Gesamtsanierung des Campings Erlach einen Nachkredit in der Höhe von CHF 400'000.00 zu genehmigen.