

Aarau, 26. Juni 2023

Anfrage an den Stadtrat von Aarau

KIFF (Kultur in der Futterfabrik) – Massnahmen im Zusammenhang mit der Bauteuerung

Gemäss Protokoll hat Stadträtin Suzanne Marclay-Merz in der Einwohnerratssitzung vom 22.08.2022 (direkt vor der Abstimmung im Rat) gesagt:

die Bank dargelegt, konservativ gerechnet ist. Ich danke nochmals für die sehr gute Aufnahme und möchte am Antrag des Stadtrates festhalten, den Verpflichtungskredit von 9 Mio. Franken und das Darlehen von maximal 3 Mio. Franken zu sprechen. Die Investitionen erfolgen natürlich unter Vorbehalt der vollständigen Sicherstellung der Finanzierung des Projekts. Das ist im Antrag nicht festgehalten, ist aber ein Teil der Botschaft. Es ist natürlich selbstverständlich, dass die Finanzierung vor Baubeginn sichergestellt werden muss. Damit sollten auch die grossen Bedenken in Bezug auf eine potenzielle Bauteuerung adressiert sein. Zurückblickend in die Vergangenheit schliessen die städtischen Bauprojekte häufig mit einem Negativsaldo ab. Auch diese unterliegen immer wieder der Bauteuerung. Man hat diese bis jetzt nicht so stark gespürt, wie sie eigentlich eintreffen sollte. Wir wissen heute nicht, was im Zeitpunkt des Baus Tatsache ist. Aber wir werden das sicher sorgfältig begleiten und anschauen.

Mit einem historischen **Baupreisindexwert von 102.2 Punkten (Stand April 2021)** wurden die geschätzten Baukosten optisch tief gehalten, sogar im Abstimmungsbüchlein¹ der Stadt Aarau. Über ganze 16 Seiten hinweg wurden ausschliesslich Argumente der Befürworter des KIFF-Neubaus dargelegt, während die für jeden Neubau wichtige Thematik «Bauteuerung» nur in einer klein gedruckten Legende zu einer Tabelle (Seite 25) Erwähnung fand:

Kostenvorschlag

Der Kostenvorschlag für das KIFF 2.0 beläuft sich auf 28,823 Mio. Franken (inkl. Projektierungskosten) und setzt sich wie folgt zusammen:

BKP	Beschreibung	Betrag in Fr.
0	Grundstück	300'000
1	Vorbereitungsarbeiten	408'000
2	Gebäude	20'875'000
3	Betriebseinrichtungen	1'268'000
4	Umgebung	907'000
5	Baunebenkosten	3'035'000
9	Ausstattung	2'030'000
Total Kostenvorschlag, inkl. MwSt*		28'823'000

Kostenvorschlag Investitionskosten, Genauigkeit +/- 10%

* Kostenstand: Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Stand 1. April 2021 = 102.2 Punkte (Basis Oktober 2020 = 100 Punkte). Alle Kosten inklusive 7.7% MwSt., zzgl. Teuerung. Der Baukostenindex richtet sich nach dem Zeitpunkt des Kostenvorschlages. Zurzeit ist weder eine zuverlässige Aussage zur erwarteten Teuerung noch eine mittel- bis langfristige Prognose zur weiteren Entwicklung möglich. Aktuell ist jedoch eine überdurchschnittlich hohe Bauteuerung zu beobachten, welche in erster Linie auf Lieferengpässe wegen der Covid-Pandemie und dem Ukraine-Krieg zurückzuführen ist.

1 https://www.kiff-aarau.ch/20221127_brosch-abstimmung.pdf, Seite 25:
Kostenstand: Schweizerischer Baupreisindex Nordwestschweiz Hochbau, Stand 1. April 2021 = 102.2 Punkte (Basis Oktober 2020 = 100 Punkte).
Alle Kosten inkl. 7.7% MwSt., zzgl. Teuerung.

Tatsache ist, dass bis zu jenem Zeitpunkt im Herbst 2022 eine **realisierte Teuerung von mehr als 10% aufgelaufen** war, d.h. es war schon damals ohne jegliche Teuerungsprognose klar, dass die effektiven Kosten mit grosser Wahrscheinlichkeit höher sein werden als die Kostenschätzung auf der Basis von Preisen aus dem Jahre 2021.

Am 22.06.2023 hat das Bundesamt für Statistik nun die Kennzahlen zur Bauteuerung per April 2023 publiziert². Es ist keine Überraschung, dass der relevante Baupreisindex einen weiteren Sprung gemacht hat. Er steht per April 2023 bei sagenhaften 117.1 Punkten (Basis Oktober 2020 = 100). Damit hat der relevante Baupreisindex (Nordwestschweiz Hochbau) innert zweier Jahre sagenhafte 14.9 Punkte zugelegt, d.h. **die aufgelaufene (und damit realisierte, also nicht etwa prognostizierte) Teuerung ist nun im Bereich von 15%**.

Schweizerischer Baupreisindex - Entwicklung der Baupreise

Indexwerte pro Grosse- und pro Objekttyp Basis Oktober 2020 = 100	Gewicht in %	Oktober 2020	April 2021	Oktober 2021	April 2022	Oktober 2022	April 2023	Differenz seit April 2021
Nordwestschweiz								
Baugewerbe : Total	100.00	100.0	102.5	105.0	111.9			
Hochbau	78.20	100.0	102.2	105.4	112.5	115.5	117.1	+14.9

Indexbasiert ist damit alleine für das Gebäude mit Mehrkosten von über CHF 3 Millionen zu rechnen (CHF 23'918'419 statt CHF 20'875'000). Im aktuellen Umfeld mit signifikanter Teuerung ist vermutlich davon auszugehen, dass die erwarteten Kosten auch bei anderen Positionen eher nach oben als nach unten anzupassen sind. Unter der Annahme, dass die ursprünglichen, professionellen Kostenschätzungen einigermaßen korrekt waren, ist nun entweder das Neubauprojekt zu redimensionieren, oder es braucht zusätzliche finanzielle Mittel, um die ursprünglichen Wünsche zu realisieren.

Im Zusammenhang mit dem vom Stadtrat abgegebenen Versprechen, dass die Investitionen der Stadt Aarau nur **unter Vorbehalt der vollständigen Sicherstellung der Finanzierung des Projekts** erfolgen, bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung der nachfolgenden Fragen:

- Hat der Stadtrat Aarau Kenntnis von einer aktuellen Kostenschätzung für den KIFF-Neubau («KIFF 2.0»)?** Aktuell bedeutet hier: Umfang Bauprojekt gemäss Baugesuch, wie es am 31.03.2023 eingereicht wurde.

2 Bundesamt für Statistik: 22.06.2023 Schweizerischer Baupreisindex - Aktuelle Resultate pro Grosse- und pro Objekttyp
<https://www.bfs.admin.ch/bfs/de/home/statistiken/preise/baupreise/baupreisindex.assetdetail.25645094.html>

2. Falls der Stadtrat Aarau Kenntnis hat von einer aktuellen Kostenschätzung, so bitte ich um Mitteilung der relevanten Werte, z.B. in Form einer Tabelle analog zur Darstellung im Abstimmungsbüchlein: **Aktueller (und datierter) Kostenvoranschlag inkl. MWST mit BKP 0 (Grundstück) bis BKP 9 (Ausstattung), inkl. Basis Bauterungsindex.**
3. Falls der Stadtrat Aarau keine Kenntnis hat von einer aktuellen Kostenschätzung, so bitte ich den Stadtrat um die Darlegung aller getroffenen **Massnahmen, mit denen er sicherstellen wird, dass das an Einwohnerrat und Stimmberechtigte abgegebene Versprechen eingehalten wird** (konkret: Investitionen der Stadt Aarau erfolgen «nur unter Vorbehalt der vollständigen Sicherstellung der Finanzierung des Projekts»).
4. Der Verein KIFF soll gemäss Abstimmungsbüchlein (Seite 26) einen Betrag von CHF 5.8 Millionen beitragen zur Finanzierung. **Welcher Betrag ist per Ende Juni 2023 tatsächlich gesichert** (z.B. vertraglich zugesichert, einbezahlt usw.).
5. **Welche Beträge hat die Stadt Aarau per Ende Juni 2023 schon ausbezahlt aus dem Investitionsbetrag von CHF 9 Mio. oder aus dem Darlehen von max. CHF 3 Mio. für das Projekt KIFF-Neubau («KIFF 2.0»)?**
6. In welcher Form wird der Einwohnerrat **vor Baubeginn** darüber informiert, dass der Stadtrat erfolgreich und für Aussenstehende nachvollziehbar geprüft hat, dass die **Finanzierung des Projekts KIFF-Neubau («KIFF 2.0») vollständig gesichert ist?**
7. **Falls die Kosten für den KIFF-Neubau schlussendlich höher sein sollten als die verfügbare Finanzierung, wie würde ein allfälliges Defizit aufgeteilt zur Nachfinanzierung?** Existiert ein Verteilschlüssel (z.B. 1/3 Stadt Aarau, 1/3 Verein KIFF, 1/3 Kanton AG), wird die Stadt Aarau allfällige Mehrkosten vollständig alleine übernehmen müssen, oder darf man davon ausgehen, dass der Verein KIFF in die Pflicht genommen wird?

Vielen Dank für die Beantwortung dieser Fragen.

Namens SVP-Fraktion

Christoph Müller, Einwohnerrat SVP