

Einfache Anfrage Richte-St.Gallen vom 30. April 2012

St.Galler Justizpalast

Schriftliche Antwort der Regierung vom 14. August 2012

Hans Richte-St.Gallen erkundigt sich in seiner Einfachen Anfrage nach den finanziellen Auswirkungen der «höheren Baukosten» von 106 Mio. Franken für das Bundesverwaltungsgericht (BVGer). Im Weiteren möchte er wissen, ob und allenfalls wie weit finanzielle Kompetenzen überschritten wurden, da in der Grundsatzvereinbarung zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und dem Kanton St.Gallen vom 28. Juni 2004 das Bauvolumen inklusive Kaufpreis des Bodens auf maximal 70 Mio. Franken festgesetzt wurde.

Die Regierung beantwortet die Anfrage wie folgt:

1. Der vom Bund zu entrichtende Mietzins bemisst sich an der Nettoinvestitionssumme, welche der effektiven Gesamtinvestitionssumme abzüglich des fixen Standortbeitrags des Kantons St.Gallen von 15 Mio. Franken entspricht. Höhere Erstellungskosten führen unmittelbar zu höheren Mieterträgen, durch welche der erhöhte Zinsaufwand vollständig kompensiert wird. Die höheren Erstellungskosten haben somit wohl für den Bund, nicht aber für den Kanton St.Gallen finanzielle Auswirkungen.

Die Nettoleistung des Kantons St.Gallen besteht im fixen Standortbeitrag von 15 Mio. Franken abzüglich der Beteiligung der Stadt St.Gallen von 1,5 Mio. Franken. Das Kalkulationsmodell wurde für die Erstellung des Voranschlags 2012 aktualisiert. Der Zinsfuss wird so eingesetzt, dass die Liegenschaft nach Ablauf der fixen Mietdauer von 50 Jahren (also bei Eigentumsübertragung an den Bund) vollständig abgeschrieben sein wird. Es entsteht daher weder ein Mietüberschuss noch eine Unterdeckung. Der eingesetzte Zinssatz kann im aktuellen Umfeld als angemessen bezeichnet werden.

2. Der Kanton St.Gallen erstellte das Bundesverwaltungsgericht im Auftrag und nach den Vorgaben des Bundes. Die effektiv aufgelaufenen Kosten liegen mithin in der Verantwortung des Bundes. Die mit dem Bund vereinbarten Kostenvorgaben wurden durch den Kanton St.Gallen eingehalten. Auf Seiten des Kantons St.Gallen liegt keine Überschreitung finanzieller Kompetenzen vor.

Ergänzend zu den vorstehenden Ausführungen sind zur Klärung der Fragen nachfolgend einige Detailangaben zusammengestellt:

A. Definition des Bauinvestitionsvolumens für das BVGer gemäss Grundsatzvereinbarung zwischen Bund und Kanton St.Gallen:

In der Grundsatzvereinbarung vom 28. Juni 2004 streben Bund und Kanton St.Gallen gemäss Art. 4.2 »Bauinvestitionsvolumen« gemeinsam ein Bauinvestitionsvolumen inklusive Kaufpreis für den Boden (BKP 1-9) von «maximal 70 Mio. Franken indexiert» an. Unter demselben Artikel ist in der Grundsatzvereinbarung ebenfalls festgehalten, dass erst nach Vorliegen des zur Ausführung empfohlenen Wettbewerbsprojekts und nach Abschluss des Generalunternehmer- oder Totalunternehmer-Vertrags klar sein wird, ob die Einhaltung der indexierten 70 Mio. Franken als «Zielgrösse» gelingen kann. Im Bauinvestitionsvolumen gemäss Grundsatzvereinbarung explizit nicht eingerechnet sind der Kaufpreis des Bodens, baugrundbedingte Erschwernisse, Anpassun-

gen der Erschliessung und die Erschliessungsmöglichkeit über die Dufourstrasse. Ebenfalls nicht unter das Bauinvestitionsvolumen gemäss Grundsatzvereinbarung fallen die vom Bund zu beschaffenden mobilen Einrichtungen und Ausstattungen.

B. Definition des Gesamtinvestitionsvolumens als Bezugsgrösse zur Berechnung der Anfangsmiete:

In Art. 4.3 «Baukonto / Gesamtinvestitionsvolumen / Bezugsgrösse zur Berechnung der Anfangsmiete» der Grundsatzvereinbarung zwischen Bund und Kanton St.Gallen ist ebenfalls festgehalten, dass sämtliche seit dem 19. Dezember 2003 anfallenden Kosten für die Projektierung und Erstellung des BVGer sowie für den Erwerb des notwendigen Baulandes einem vom Kanton zu führenden Baukonto zu belasten sind. Auf diesem Baukonto soll ein marktüblicher Baukreditzins in Rechnung gestellt werden. Das Bauinvestitionsvolumen für das BVGer erhöht sich entsprechend um die Höhe des über die Jahre anfallenden Zinses. Weiter kann gemäss Art. 4.4 «Bewertung von Eigenleistungen der Parteien» die Eigenleistung des Kantons im Zusammenhang mit der Planung und Realisierung des BVGer im Umfang von max. 1 Mio. Franken dem Baukonto belastet und somit zum Gesamtinvestitionsvolumen hinzu gerechnet werden.

C. Definition des Landwerts für das BVGer:

In der Grundsatzvereinbarung unter Art. 4.1 «Landwert» sind die Rahmenbedingungen für die Übernahme des Grundstücks und für die Festlegung des Landwerts festgelegt. An der Lenkungsausschusssitzung vom 26. Februar 2008 einigten sich die Vertreter von Bund und Kanton auf einen Landwert von 14 Mio. Franken für den notwendigen Landanteil zur Erstellung des BVGer in St.Gallen.

D. Definition des Kostendachs für die Erstellung des BVGer:

Gemäss Art. 3.1 «Aufgaben des Kantons» der Grundsatzvereinbarung ist durch Bund und Kanton St.Gallen ein Kostendach für die Erstellung des BVGer verbindlich festzulegen. Dieses Kostendach wurde am 19. November 2008 zwischen Bund und Kanton abschliessend definiert. Darin sind die Bestandteile und der Umfang des Kostendachs sowie insbesondere auch die Teuerungsmodalitäten und die zusätzlich auf alleinige Kosten des BVGer zu erstellenden Bundesspezifika detailliert festgelegt worden.

Das im Sinn der Grundsatzvereinbarung im November 2008 durch Bund und Kanton St.Gallen definierte Kostendach für die Bereitstellung des BVGer basiert auf einem Kostenvoranschlag vom Januar 2007 (Index 115,7 Punkte, Stand Oktober 2006) inkl. MWSt. Es wurde als Globale festgelegt. Damit können teuerungsbedingte Mehrkosten aufgerechnet werden.

Das vereinbarte Kostendach setzt sich aus folgenden Positionen zusammen:

Kostengliederung gemäss BKP		Kostenvoranschlag vom Jan. 2007 in CHF (Index 115.7 Pkt) inkl. MWST*
0	Grundstück	
	- Landkosten	14'000'000
	- Pilotprojekt / Sondernutzungsplanung	102'000
	Total BKP 0 Grundstück	14'102'000
1	Vorbereitungsarbeiten	1'259'000
2	Gebäude	61'597'000
3	Betriebseinrichtungen	5'286'000

4	Umgebung	3'564'000
5	Baunebenkosten	2'764'000
6	Reserven	1'000'000
9	Ausstattung	134'000
	Total BKP 1-9 gemäss Grundsatzvereinbarung	75'604'000
	Total Anlagekosten inkl. Landkosten (BKP 0-9)	89'706'000
	Baugrundbedingte Erschwernisse	1'760'000
	Erschliessung über Dufourstrasse	1'434'000
	Eigenleistungen Bauherr (Kanton St.Gallen)	1'000'000
	Baukreditzinsen Baukonto**	6'500'000
	Bundesspezifika Baukonto***	3'800'000
	Total Gesamtinvestitionsvolumen inkl. Kaufpreis Land	104'200'000

* Kostenstand: Schweizerischer Baupreisindex Region Ostschweiz Bürogebäude, Stand 01.10.2006 = 115.7 Punkte (1998 = Stand 100 Punkte);

** Angenommene Geldflüsse auf dem Baukonto bis zum 30.06.2011 (Fertigstellung Bau), Landverhandlung vom 26.02.2008 (Landwert 14 Mio. Franken), Abzug des Beitrags des Kantons St.Gallen von 15 Mio. Franken im Zeitpunkt des Mietbeginns;

*** Position «Design to cost», verursachte Mehrkosten durch BVGer werden durch den Bund selbst getragen.

E. Vergleich Baukosteninvestitionsvolumen gemäss Grundsatzvereinbarung mit gemeinsam vereinbartem Kostendach:

Für den Vergleich zwischen dem ursprünglich in der Grundsatzvereinbarung vom 28. Juni 2004 angestrebten Bauinvestitionsvolumen von 70 Mio. Franken und dem im November 2008 gemeinsam festgelegten Kostendach zur Bereitstellung des BVGer sind die Positionen BKP 1 bis 9 des Kostendachs relevant:

- indexiertes Bauinvestitionsvolumen gemäss Grundsatzvereinbarung (Index 107,8 Punkte, Stand Juni 2004) 70,0 Mio. Franken
- Positionen GPK 1-9 des vereinbarten Kostendachs (Index 115,7 Punkte, Stand Oktober 2006) 75,6 Mio. Franken
- effektive Kostendifferenz zwischen Grundsatzvereinbarung und Kostendach 5,6 Mio. Franken
- Theoretische Teuerungsentwicklung zwischen Grundsatzvereinbarung (Index 107,8 Punkte, Stand Juni 2004) und festgelegtem Kostendach (Index 115,7 Punkte, Stand Oktober 2006) 5,1 Mio. Franken

Resultat:

Die ursprüngliche Zielgrösse für das Bauinvestitionsvolumen gemäss Grundsatzvereinbarung (BKP 1-9) ist im Rahmen der Festlegung des Kostendachs unter Berücksichtigung der aufgelaufenen Teuerung um rund 0,5 Mio. Franken leicht überschritten.

F. Vergleich des Gesamtinvestitionsvolumens für die Bereitstellung des BVGer gemäss vereinbartem Kostendach mit der aktuellen Endkostenprognose:

- | | |
|---|--------------------|
| – Gesamtinvestitionsvolumen für das BVGer gemäss vereinbartem Kostendach vom 19. November 2008 (Index 115,7 Punkte, Stand Oktober 2006) | 104,2 Mio. Franken |
| – Aktuellste Endkostenprognose des Hochbauamtes betreffend Gesamtinvestitionsvolumen für das BVGer vom März 2012 | 106,2 Mio. Franken |
| – Effektive Kostenentwicklung zwischen gemeinsam definiertem Kostendach und aktuellster Endkostenprognose | 2,0 Mio. Franken |
| – Gemäss Kostendachvereinbarung mit dem Bund anrechenbare theoretische Teuerungsentwicklung zwischen Kostendach und aktueller Endkostenprognose | 6,5 Mio. Franken |

Resultat:

Das im November 2008 festgelegte Kostendach zur Bereitstellung des BVGer ist aufgrund der aktuellsten Endkostenprognose und unter Berücksichtigung der gemäss Kostendachvereinbarung mit dem Bund berücksichtgbaren Teuerungsentwicklung deutlich eingehalten.

Gesamtbeurteilung:

Die ursprüngliche Zielgrösse für das Bauinvestitionsvolumen gemäss Grundsatzvereinbarung wurde bei der Festlegung des Kostendachs leicht überschritten. Die finanziellen Vorgaben zwischen Kostendach und aktueller Endkostenprognose sind dagegen deutlich eingehalten. Gesamthaft darf festgehalten werden, dass die ursprüngliche Zielgrösse aus der Grundsatzvereinbarung bei der Realisierung des BVGer unter Berücksichtigung der aufgelaufenen Teuerung eingehalten werden konnte.