

L2.06.Zen Zentralschulhaus

2345-2021

Sanierung und Erweiterung Pausenplatz

Bauabrechnung, Antrag an den Gemeinderat

Ausgangslage

Am 18. Januar 2012 bewilligte die Baukommission einen Planungskredit in der Höhe von Fr. 48'000.00 für die Sanierung und Erweiterung des Pausenplatzes Zentralschulhaus. Der Gemeinderat bewilligte am 8. Dezember 2016 einen Kredit in der Höhe von Fr. 1'335'000.00. Dies führt zu einer Gesamtkreditsumme von Fr. 1'383'000.00 zulasten Kto.-Nr. 12310.5010.503.

Projektverlauf und Abschluss

Die ersten Diskussionen um die Sanierung und Neugestaltung des Pausenplatzes Zentralschulhaus reichen weit bis in die 1980er und -90er Jahre zurück. Seit mehr als 50 Jahren wurden keine Investitionen mehr in den Aussenraum der Schulanlage getätigt, weshalb dieser schon länger sanierungsbedürftig und nicht mehr zweckdienlich war. Vor diesem Hintergrund wurde 2012 ein Planungskredit gesprochen. Der effektive Planungsstart erfolgte aufgrund grundlegender, personeller Wechsel und daher beschränkter Ressourcen der Hochbauabteilung aber erst Anfang 2016. Im Sommer 2016 lag das Bauprojekt des Büros Bütikofer Schaffrath Landschaftsarchitekten vor und Ende 2016 wurde der entsprechende Baukredit vom Gemeinderat gesprochen. Im Spätsommer 2017 war dann Baustart.

Da das Schulhaus Zentral als kantonales Inventarobjekt qualifiziert ist, erforderte die Neugestaltung eine besondere Aufmerksamkeit. Zudem mussten die Bauarbeiten in drei Etappen realisiert werden, da diese unter laufendem Schulbetrieb zu erfolgen hatten, was für alle Beteiligten eine grosse Herausforderung darstellte. Der neugestaltete Pausenplatz wurde wie geplant im Mai 2018 der Schule und Öffentlichkeit übergeben. Im März 2019 wurde mit der Honorarabrechnung des Landschaftsarchitekten die letzte Zahlung getätigt.

Bauabrechnung

Die Bauabrechnung schliesst mit Fr. 1'395'349.90. Das sind Fr. 12'349.91 mehr als der bewilligte Gesamtkredit, entspricht einer Abweichung von 0.9 % und liegt damit innerhalb der Voranschlagsgenauigkeit von +/- 15 %.

Die Bauabrechnung zeigt im Detail Folgendes (alle Beträge in Fr. inkl. 8 % / 7.7 % MWST):

<i>BKP KS¹</i>	<i>BKP BA</i>	<i>Arbeiten</i>	<i>KS original Abrechnung Abweichung</i>		
129/196	129/196	Planungskredit Phase 1 / Vorprojekt	48'000.00	45'320.65	-2'679.35
421.1		Vorarbeiten und Abbrüche	163'500.00		
421.2		Erdarbeiten, Geländegestaltung, Abführen	45'000.00		
421.3		Grabenaushub für Leitungen	10'000.00		
421.4		Fundationsschichten, Beläge, Randabschl.	540'500.00		
421.5		Fundamente, Mauern, etc.	57'000.00		
kum.	463	Tiefbauarbeiten	816'000.00	591'572.95	-224'427.05

421.7	421.6	Grünflächen	8'900.00		
421.8	421.7	Bepflanzung (Bäume, Sträucher, Pflanzen)	60'900.00		
kum.	421	Gärtnerarbeiten	69'800.00	110'229.55	40'429.55
421.9		Ausstattungen: Spielgeräte, Pausendächer	237'200.00		
sep.	41	Pausendächer (inkl BKP 430 u. BKP 450)	75'000.00	264'520.15	209'847.05
sep.	422-424	Ausstattungen (ohne Pausendächer)	162'200.00	175'385.40	13'185.40
429.1	429.1	Bunkeranlage (Stilllegung)	40'000.00	0.00	-40'000.00
491	491/492	Honorar Architekt / Ingenieur (Pausendächer)	5'000.00	46'429.30	41'429.30
496.5	496.5	Honorar Landschaftsarchitekt (exkl. NK)	140'000.00	143'461.25	3'461.25
499.1	499.1	Nebenkosten	7'000.00	3'996.95	-3'003.05
499.2	499.2	Gebühren / Bewilligungen	20'000.00	14'433.45	-5'566.55
Rundungsdifferenz gegenüber Abrechnung Architekt				0.26	0.26
Total Abrechnung (Mehrkosten von 0.9 %)			1'383'000.00	1'395'349.91	12'349.91

¹ Zwischen der ursprünglichen Kostenschätzung für den Ausführungskredit und der Bauabrechnung der Landschaftsarchitekten wurden die BKP-Positionen zu Vergabeeinheiten zusammengefasst. Die erste Spalte zeigt die BKP-Positionen, wie sie im Kreditantrag aufgeführt wurden, die zweite Spalte (BKP BA) die BKP-Position der Bauabrechnung des Landschaftsarchitekten.

Begründung der Abweichungen

Die vorliegende Abrechnung schliesst mit einer minimalen Differenz zum bewilligten Kredit ab. Stark vereinfacht und etwas reduziert dargestellt gab es zwei grosse Abweichungen im Vergleich zur Kostenschätzung, die sich gegenseitig praktisch aufheben. Einerseits konnten die Tiefbauarbeiten deutlich unter der Kostenschätzung vergeben und abgerechnet werden. Andererseits wurden die drei grossen Pausenplatzdächer deutlich teurer als ursprünglich angenommen.

Die Mehr- und Minderkosten (> Fr. 10'000.00) gegenüber der Kostenschätzung begründen sich im Wesentlichen wie folgt:

- BKP 463 Tiefbauarbeiten
Die Minderkosten von Fr. 224'427.05 ergaben sich aus dem Vergabeerfolg bei den Umgebungs- und Tiefbauarbeiten.
- BKP 421 Gärtnerarbeiten
Die Mehrkosten von Fr. 40'429.55 resultieren einerseits aus Nachträgen zu den Baumgruben, dem Fallschutz und dem Findlingsbrunnen, die in der Ausführung aufwendiger wurden als erwartet. Insbesondere die Baumgrubenausgestaltung musste aufgrund der Wärme- und Sonnenexponierten Lage so ausgeführt werden, dass die Wurzel genügend Wasser erhalten. Andererseits waren die Offerte und die Vergabe für die Gärtnerarbeiten generell höher als in der Kostenschätzung budgetiert.
- BKP 41 Pausendächer
Die Mehrkosten von Fr. 209'847.05 für die Erstellung der Pausendächer resultieren aus der ursprünglichen Annahme, dass diese in einfacher Ausgestaltung durch den Landschaftsarchitekten geplant und realisiert werden können. Um die nötige Sicherheit gewährleisten zu können, bedurfte es für die doch recht grossen Dächer eine stabile Konstruktion aus Betonpfeilern und einem Stahlträgerdach. In der benötigten Grösse gab es keine vorgefertigten, preiswerten Normprodukte. Auch wurden zusätzlich Steckdosen bei den Stützen der Dächer für die zukünftige Pausenplatznutzung angebracht, sowie Leerrohre für eine mögliche zukünftige Nachrüstung der Dächer mit Licht und Überwachungskameras vorgesehen.

Sitzung vom 4. Oktober 2021

- BKP 422-424 Ausstattungen (ohne Pausendächer)
Die Mehrkosten von Fr. 13'185.40 resultieren aus höheren Vergaben bei den Spiel- und Klettergeräten sowie bei den Sitzbänken (Baumquadern).
- BKP 429.1 Bunkeranlage: Die Minderkosten von Fr. 40'000.00 ergeben sich aus dem Umstand, dass die Bunkerstilllegung einfacher als angenommen realisiert werden konnte. Zudem wurden diese minimalen Leistungen, konkret die planerischen Abklärungen und das sichere Verschliessen der Anlage, im Vorprojekt und im BKP 463 Tiefbauarbeiten abgerechnet, weshalb die Abrechnung mit Fr. 0.00 abschliesst.
- BKP 491 Honorar Architekt / Ingenieur
Im Kostenvoranschlag waren lediglich Fr. 5'000.00 für Planerleistungen des Landschaftsarchitekten im Zusammenhang mit den Pausendächern (Fundamentplanung) eingerechnet. Für die Planung, Ausschreibung und Ausführungsbegleitung (Bauleitung) sowie die Gesamtkoordination und Detaillösungen der Dächer waren aber die Dienste sowohl eines Architekten als auch eines Bauingenieurs unumgänglich, um die Stabilität und Sicherheit zu gewährleisten. Hieraus resultieren Mehrkosten von Fr. 41'429.30.

Abschluss

Die Bauabrechnung wurde durch die Finanzverwaltung geprüft und für in Ordnung befunden. Das Konto wurde gesperrt.

Referent: Hochbauvorstand Anton Kiwic

Der Stadtrat beschliesst:

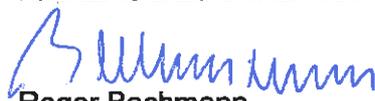
1. Dem Gemeinderat wird beantragt zu beschliessen:
 - 1.1. Die Bauabrechnung für die Sanierung und Erweiterung des Pausenplatzes Zentralschulhaus in der Höhe von Fr. 1'395'349.91 wird genehmigt.
 - 1.2. Eine Beschwerde gegen diesen Beschluss kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
 - 1.3. Mitteilung an den Stadtrat

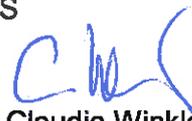
Mitteilung durch Protokollauszug an:

- Alle Mitglieder des Gemeinderates;
- Sekretariat Gemeinderat;
- Leiterin Finanzabteilung;
- Leiter Hochbauabteilung;
- Leiter Immobilien;
- Hochbauvorstand.

Sitzung vom 4. Oktober 2021

NAMENS DES STADTRATES


Roger Bachmann
Stadtpräsident


Claudia Winkler
Stadtschreiberin

versandt am: 06. Okt. 2021
pz