

L2.6.Zen.K Kindergarten Zentral I + II

Neubau

Bauabrechnung

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat, Folgendes zu beschliessen:

1. Die Bauabrechnung für die Neubauten der Kindergärten Zentral I und II in der Höhe von Fr. 1'475'818.18 wird genehmigt.
2. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid kann innert 30 Tagen ab amtlicher Publikation schriftlich und begründet beim Bezirksrat Dietikon eingereicht werden.
3. Mitteilung an den Stadtrat.

Begründung

Am 29. Januar 2004 genehmigte der Gemeinderat für zwei Kindergärten bei der Festungsmauer hinter dem Zentralschulhaus einen Baukredit in der Höhe von Fr. 1'440'000.00.

Das Vorprojekt wurde auf der Basis des ursprünglichen Siegerprojektes bis zur Baueingabe in zwei Schritten zugunsten eines pavillonartigen Charakters überarbeitet und verfeinert, die Umgebungsgestaltung wurde ausformuliert, der Kostenvoranschlag überprüft und leicht angepasst. Um den engen Kostenrahmen einzuhalten, war ein äusserst haushälterischer Einsatz der Mittel nötig.

Mit den Bauarbeiten wurde Anfang Juli 2004 begonnen. Damit konnten die lärmigen Fräs-, Abbruch- und Aushubarbeiten während den Sommerferien durchgeführt werden. Die ebenfalls störenden Betonarbeiten waren zwei Wochen nach den Sommerferien praktisch abgeschlossen.

Im Sommer 2004 wurde ausserdem am Chilbigweg ein Schulpavillon erstellt, dessen vorgefertigte Holzelemente Anfang Juli auf dem hinteren Pausenplatz des Zentralschulhauses deponiert wurden. Zuvor musste die Fertiggarage, welche die Schulgärtner als Geräteraum weiterverwenden wollten, vom Baugrund der Kindergärten auf diesen Pausenplatz versetzt werden und in der dortigen Zufahrt Gräben für die Anpassung der Werkleitungsanschlüsse ausgehoben werden. Es trafen also kurzfristig drei Bauvorhaben am selben Punkt zusammen, was eine minutiöse Ablaufplanung durch die Hochbauabteilung und die involvierten Architekten bedingte.

Ebenfalls mit den Bauarbeiten zu koordinieren waren die Sanierung der Heizzentrale und der Umbau des Tankraums für Holzpellets an der Schulstrasse 5, da die neuen Kindergärten von dieser Zentrale aus beheizt werden sollten. Damit wird der grösste Teil des Energieverbrauchs durch erneuerbare Quellen gedeckt.

Die Kindergärten konnten wie geplant bereits Ende 2004 eingeweiht und Anfang Januar 2005 bezogen werden. Die Bauten zeichnen sich durch schlichte Eleganz, sorgfältige Gestaltung und raffinierte Verknüpfungen mit der Festungsmauer aus. Sie fanden in der Fach- und Tagespresse ein grosses Echo und wurden mit dem "Silbernen Hasen für Architektur 2004" ausgezeichnet, dem renommierten Design- und Architekturpreis von Hochparterre und Schweizer Fernsehen. Durch die Verbindung mit den Neubauten wird die Festungsanlage aufgewertet sowie langfristig geschützt.

vom 5. Oktober 2009

Nachtragsarbeiten

Im Kindergarten II bildeten sich beim Dampfabzug regelmässig Wasserspuren. Nachdem auch ein grösserer Luftwechsel (vermehrtes Einschalten des Ventilators) keine ausreichende Verbesserung brachte und alle übrigen Ursachen ausgeschlossen waren, konnte es sich nur um Kondenswasser am Abzugsrohr handeln. Man entschied daher, die Abzugsrohre in beiden Kindergärten zu verschliessen und Umluftgeräte einzubauen.

Die Zäune bei den Zugängen mussten wegen Vandalenakten verstärkt werden. Gleichzeitig wurde das Tor für die Feuerwehrezufahrt verbreitert (Anforderung Baupolizei bei Abnahme).

Um die Fensternischen an der Südostfassade als Arbeitsflächen nutzen zu können, wurden die Fenster nachträglich mit Blendschutzfolien versehen, bei den Fensterfronten im Südwesten wurden als erstes Spezialvorhänge und später auch Sonnenschutzfolien angebracht. Im Aussenbereich wurden im Boden verankerbare Sonnenschirme zur Verfügung gestellt. Ausserdem wurden Sicherungsmassnahmen (z.B. an den BFU-geprüften Spielgeräten) vorgenommen.

Zusatzkredite

Am 1. Dezember 2004 bewilligte die Hochbauvorsteherin Fr. 1'500.00 für die von der Kommission für Heimatkunde gewünschte Beschriftung der Festungsmauer (Zusatzkredit 1).

Die Massnahmen für den Sonnenschutz wurden von den Kindergärtnerinnen als nicht genügend erachtet. Im Zusammenhang mit der am 21. Mai 2007 eingereichten dringlichen Interpellation beauftragte der Stadtrat am 11. Juni 2007 (Interpellationsantwort) die Hochbauabteilung, neue Lösungen zu suchen.

Wegen den Blendschutzfolien an den Fenstern veränderten sich die Lichtverhältnisse in den Räumen. Da die Kindergärtnerin im Kindergarten Zentral I jeweils ein sehbehindertes Kind aufnimmt, sollte die Beleuchtungsstärke im Gruppenraum mit dem nachträglichen Einbau von zwei weiteren Deckenleuchten erhöht werden, wofür die Hochbauvorsteherin am 28. November 2007 Fr. 7'000.00 genehmigte (Zusatzkredit 2).

Am 11. bzw. 18. Juni 2008 entschied die Baukommission anlässlich einer Begehung vor Ort über die von der Hochbauabteilung ausgearbeiteten Vorschläge zur Beschattung der Südwestfassaden. Aus Kostengründen sollte die Variante mit Senkrechstoren weiterverfolgt werden (Zusatzkredit 3 in der Höhe von Fr. 21'500.00, Baukommissionsbeschluss vom 18. März 2009). Die Storen wurden im Juni 2009 montiert.

Am 18. Juni 2009 entschied die Baukommission zudem, auf weitere Ergänzungen der Beleuchtung im Gruppenraum Zentral I zu verzichten, da die Beleuchtungs-Richtwerte der SLG und der Schulbaurichtlinien 2009 nur knapp unterschritten werden.

Die Baukommission kam später auf diese Entscheidung zurück und die Hochbauvorsteherin genehmigte am 28. September 2009 Fr. 5'000.00 für Zusatzleuchten im Gruppenraum Zentral I (Zusatzkredit 4). Somit verfügt auch dieser Kindergarten über einen Bereich, in dem auch bei düsterem Wetter und für Kinder mit Sehschwäche genügend Licht für Feinarbeiten vorhanden ist. Diese Arbeiten werden im Oktober 2009 ausgeführt, die (pauschalen) Offertbeträge wurden vorgängig auf das Rückstellungskonto Nr. 1.20410 umgebucht.

vom 5. Oktober 2009

Bauabrechnung

Die Bauabrechnung schliesst mit Fr. 1'475'818.18 um Fr. 818.18 höher ab, als die gesprochenen Kredite in der Höhe von Fr. 1'475'000.00 (Fr. 1'440'000.00 Grundkredit und Fr. 35'000.00 diverse Zusätze Baukommission und Hochbauvorsteherin).

Die Bauabrechnung zeigt im Detail Folgendes:

<i>Genehmigte Kredite</i>	<i>rev. Kosten- voranschlag</i>	<i>Abrechnung</i>	<i>Abweichung</i>
<i>Grundkredit gemäss Gemeinderatsbeschluss vom 29. Januar 2004</i>			
BKP 1, Vorbereitungsarbeiten	65'000.00	64'117.50	- 882.50
BKP 2, Gebäude	1'000'000.00	970'210.15	- 29'789.85
BKP 4, Umgebung	269'000.00	253'896.85	- 15'103.15
BKP 5, Baunebenkosten	43'000.00	61'235.10	+ 18'235.10
BKP 9, Möbel und Inventar	63'000.00	64'149.30	+ 1'149.30
Diverse Nachtragsarbeiten	<u>0.00</u>	<u>33'304.13</u>	<u>+ 33'304.13</u>
<i>Zwischentotal Grundkredit</i>	<i>1'440'000.00</i>	<i>1'446'913.03</i>	<i>+ 6'913.03</i>
<i>Zusatzkredite</i>			
1 Beschriftung Festungsmauer; Verfügung Hochbau- vorsteherin vom 1. Dez. 2004	1'500.00	1'373.00	- 127.00
2 Beleuchtung Gruppenraum Zentral I; Verfügung Hochbauvorsteherin vom 28. Nov. 2007	7'000.00	5'274.10	- 1'725.90
3 Senkrechtstoren; Beschluss Baukommission vom 18. März 2009	21'500.00	16'708.95	- 4'791.05
4 Beleuchtung Gruppenraum Zentral I; Verfügung Hochbauvorsteherin vom 28. Sept. 2009	<u>5'000.00</u>	<u>5'549.10</u>	<u>+ 549.10</u>
<i>Zwischentotal Zusatzkredite</i>	<i><u>35'000.00</u></i>	<i><u>28'905.15</u></i>	<i><u>- 6'094.85</u></i>
Total Neubauten, inkl. Zusatzkredite	1'475'000.00	1'475'818.18	- 818.18

Begründung der Abweichungen

Die Mehr- und Minderkosten gegenüber dem revidierten Kostenvoranschlag werden wie folgt begründet:

a) Grundkredit inkl. Nachträge*BKP 112, 201 und 401: Rodungen, Abbrüche und Aushub bzw. Erdbewegungen*

Der Baugrund war schlechter als nach der Sondierung angenommen; man stiess auf Betonriegel und Bauschutt, was deutliche Mehrausmasse bei Aushub, Ersatzmaterial sowie Entsorgungsgebühren ergab. Wegen anhaltendem Schlechtwetter wurde eine provisorische Baupiste für das Einsetzen der Fenstergläser erstellt. Es kamen Mehrkosten in der Höhe von ca. Fr. 12'100.00 zusammen.

vom 5. Oktober 2009

BKP 119: Bohr- und Fräsarbeiten

Die Arbeiten konnten um ca. Fr. 4'500.00 günstiger vergeben und abgerechnet werden.

BKP 155 und 445: Anpassungen an bestehende Werkleitungen und Sanitärarbeiten Umgebung

Mehrkosten für Kanalsondierungen und Mehraufwand Sanitärleitungen Umgebung (Pumpbrunnen) ergaben Mehrkosten von ca. Fr. 4'300.00.

BKP 211: Baumeisterarbeiten

Eine teurere Vergabe aufgrund des höheren Detaillierungsgrades der Ausführungspläne, aufwändigen Aufmodellierarbeiten bei den Durchbrüchen (zugunsten Minderaufwendungen bei Gipser und Metallbauer) und Abdichtungen gegenüber der Festungsmauer (anstelle Flachdächer) führten zu Mehrkosten von ca. Fr. 23'700.00.

BKP 221.1: Fenster in Holz-Metall und Blendschutzfolien

Dank der günstigen Vergabe resultierten trotz Zusatzkosten für Anschlussprofile bei der Festungsmauer und Kittfugen Minderkosten von ca. Fr. 3'900.00.

BKP 224.1 und 222: Flachdachbeläge und Spenglerarbeiten

Dank günstiger Vergabe und Vereinfachungen der Details sowie Übertragung der Ansaat und ersten Wässerung der Dachbegrünung an schuleigenes Personal resultierten Minderkosten von ca. Fr. 8'500.00.

BKP 225.1: Fugendichtungen

Die Anschluss- und internen Fugen bei den Linoleumböden und Sanitärinstallationen wurden von einem Spezialisten ausgeführt. Die Mehrkosten von ca. Fr. 1'600.00 werden dort eingespart.

BKP 227.1 und 285: Malerarbeiten

Die günstigere Vergabe und der Verzicht auf die Hydrophobierung der Betonfassaden ergaben Minderkosten von ca. Fr. 4'300.00.

BKP 230 und 23: Elektroinstallationen und Leuchtenlieferungen

Trotz günstigeren Elektroinstallationen (Optimierungen der Leitungsführungen) blieben wegen der etwas teureren Leuchtauswahl Mehrkosten von ca. Fr. 800.00.

BKP 24: Heizungsinstallationen

Geringe Mehrkosten von ca. Fr. 1'500.00 für zusätzliche Regulierungsventile und Zubehör.

BKP 250: Sanitärinstallationen Gebäude und Wasseranschluss

Es wurden Feuerlöschposten in jedem Kindergarten gefordert. Dank dem Einbau einer Fäkalienpumpe im Kontrollschacht Ost des Zentralschulhauses konnte die Entwässerung an diese Kanalisation angeschlossen werden (Einsparungen bei Gärtner / Diversen), die Mehrkosten beliefen sich auf ca. Fr. 4'100.00.

BKP 271.1: Spezielle Gipserarbeiten (Wand-/Deckenverkleidungen)

Die Arbeiten konnten aufgrund der Ausführungsdetaillierung günstiger vergeben werden und der Anpassungsaufwand bei den Durchbrüchen der Festungsmauer war deutlich geringer als angenommen. Die Rechnung schliesst ca. Fr. 28'600.00 tiefer als veranschlagt.

BKP 27: Schlosserarbeiten (Eingänge)

Es fielen geringe Zusatzkosten bei den Eingangsbereichen an.

BKP 273 und 258: Schreinerarbeiten und Kücheneinrichtungen

Die Schreinerarbeiten konnten ca. Fr. 11'000.00 günstiger vergeben und abgerechnet werden.

BKP 275: Schliessanlage

Die Schliessanlage kostete ca. Fr. 600.00 weniger als geschätzt.

vom 5. Oktober 2009

BKP 281.0 und 281.2: Unterlagsboden und Bodenbeläge

Die Unterlagsböden wurden um ca. Fr. 3'000.00 günstiger abgerechnet, da die Wärmedämmung der Bodenheizung mit den Heizungsinstallationen verlegt wurde. Die Bodenbeläge waren ca. Fr. 1'000.00 günstiger, da die Fugen separat ausgeführt wurden.

BKP 286: Bauaustrocknung

Die Bauaustrocknung konnte ca. Fr. 600.00 tiefer abgerechnet werden.

BKP 287: Baureinigung (inkl. Kanalreinigung)

Die Baureinigung konnte günstiger vergeben und ca. Fr. 3'400.00 tiefer abgerechnet werden.

BKP 191, 291 bis 299, 491, 501 und 991: Honorare Architekt und Fachplaner bzw. Spezialisten

Die Honorarrechnungen inklusive Begleitung durch das Baukollegium schliessen mit geringen Mehrkosten von Fr. 500.00 ab.

BKP 421: Gärtnerarbeiten

Die Gärtnerarbeiten rechnen dank günstiger Vergabe und trotz den zusätzlich ausgeführten Arbeiten (Hinterfüllungen und Splittunterbau des Kunstrasenbelages) mit Minderkosten von ca. Fr. 1'900.00 ab.

BKP 424: Kunstrasen

Der Kunstrasenbelag schliesst wegen günstigerer Vergabe und geringeren Ausmassen bzw. Umlagerung der Unterbauarbeiten zum Gärtner mit Minderkosten von ca. Fr. 25'500.00 ab.

BKP 429 (272): Arealabschlüsse (Zäune und Tore)

Wegen der massiveren Ausführung und Anpassung der Zäune an den Terrainverlauf kosteten die Arealabschlüsse ca. Fr. 4'200.00 mehr als angenommen.

BKP 511 und 512: Bewilligungen und Gebühren

Die Baubewilligungen und Anschlussgebühren (inkl. zusätzlicher Vorentscheid) schlagen mit ca. Fr. 12'000.00 höheren Kosten zu Buche als Vorabklärungen ergeben hatten.

BKP 524: Kopien

Der Aufwand für Kopien war um ca. Fr. 4'400.00 grösser als geschätzt.

BKP 566: Handwerkerimbiss / Aufrichtefeier

Ca. Fr. 1'000.00 wurden für ein Richtfest ausgegeben.

BKP 921: Vorhänge

Die Verdunkelungs- und Blendschutzvorhänge kamen ca. Fr. 2'300.00 günstiger zu stehen.

BKP 949 und 979: Ausstattung / Kleininventar und Bestellungen nach Bauende

Die Ausstattungen und Anpassungen bzw. Ergänzungen der Einrichtungen nach Bauende kommen die Bauherrschaft ca. Fr. 3'500.00 höher zu stehen als budgetiert.

Nachtrag BKP 258 und 222: Umrüstungen Dampfabzüge

Die Geräteumrüstung und Anpassung der Kücheneinrichtungen kostete ca. Fr. 1'800.00 und der fachmännische Verschluss der Dampfabzugsaustritte über Dach ca. Fr. 650.00.

Nachtrag BKP 272 (429) und 211: Reparaturen und Anpassungen Arealabschlüsse

Die Reparatur, Verstärkung und Anpassung der Zäune machten ca. Fr. 8'700.00 aus, die neuen Fundamente ca. Fr. 6'600.00 (Eingiessen wegen Fremdeinwirkungen zum Teil zweimal ausgeführt).

Nachtrag BKP 421 und 228: Gärtnerarbeiten und Sonnenschirme

Der nachträgliche Fundamenteinbau für Bodenhülsen zu den Sonnenschirmen und die Anpassungen bei den Aussenspieleräten kosteten ca. Fr. 3'500.00, die Sonnenschirme ca. Fr. 3'300.00.

vom 5. Oktober 2009

Nachtrag BKP 221.9 (228.4): Sonnenschutzfolien

Die nachträglich angebrachten Blendschutzfolien kosteten ca. Fr. 8'600.00.

b) Zusatzkredite

Zusatz 1: Beschriftung Festungsmauer

Die Kosten liegen im Rahmen der Schätzung.

Zusatz 2: Beleuchtung Gruppenraum Zentral II

Leuchtenlieferung, Montage- und Anpassungsarbeiten schlossen in etwa wie veranschlagt ab. Die Minderkosten Honorar Elektroplaner von ca. Fr. 1'700.00 wurden im Zusammenhang mit dem Zusatzkredit 4 abgerechnet.

Zusatz 3: Senkrechtstoren

Den Mehrkosten für die formale und farbliche Anpassung der Storenkasten an die Fensterrahmen stehen Einsparungen für die Elektroleitungsführung (über Dach anstatt im Innenraum) gegenüber. Die Führungskabel sind mit Punktfundamenten im Erdboden befestigt, womit heikle Durchdringungen und Abdichtungen umgangen werden. Die Rechnung schliesst ca. Fr. 4'800.00 tiefer ab.

Zusatz 4: Beleuchtung Gruppenraum Zentral I

Die Leuchtenlieferungen und -montagen sind pauschal wie veranschlagt vergeben. Das Honorar des Elektroplaners von ca. Fr. 500.00 wurde aus den Reserven des Zusatzkredites 2 beglichen.

Abschluss

Die Finanzverwaltung hat die Abrechnung der KEN Architekten AG vom 1. April 2005 (inkl. Ergänzungen Hochbauabteilung) und die Abrechnungen sowie die Gesamtzusammenstellung der Hochbauabteilung vom 28. September 2009 geprüft und festgestellt, dass sie mit der Buchhaltung übereinstimmen. Alle pendenten Buchungen sind ausgeführt und das entsprechende Konto ist gesperrt worden. Für Kindergärten werden vom Kanton keine Beiträge gesprochen.

Referentin: Hochbauvorsteherin Gertrud Disler-Annen

NAMENS DES STADTRATES

Jean-Pierre Balbiani
Vizepräsident

Dr. Karin Hauser
Stadtschreiberin

ISt/gb 1005Weisung_KigaZentral.doc

versandt am: