

2013-0767

Kreditabrechnung von Fr. 3'688'589.30 (inkl. MwSt.) zum Neubau eines Doppel-Kindergartens in Elementbauweise im Langäcker und Räumlichkeiten für das Tagesstrukturangebot

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Der Antrag für den Neubau eines Doppel-Kindergartens im Langäcker gründete auf dem Bericht zur Schulraumplanung. Diesem war zu entnehmen, dass insbesondere im Quartier Langäcker die Kinderzahlen in den nächsten Jahren stetig steigen werden.

Der Gemeinderat Wettingen hatte sich beim Neubau des Doppel-Kindergartens für die Holzbauweise entschieden, da die Erstellungszeit in dieser Bauweise kurz ist und nur so der Bezugstermin für das Schuljahr 2013/2014 eingehalten werden konnte. Die Gebäudehülle des Pavillons wurde im MINERGIE®-Standard ausgeführt.

Am 17. Juni 2012 hatte das Stimmvolk der Initiative "für ein freiwillig nutzbares und umfassendes Betreuungsangebot für unsere Kinder" zugestimmt. Der Gemeinderat hat sich bei der Schaffung eines neuen Tagesstrukturenraums für den Standort Langäcker entschieden.

Der Einwohnerrat bewilligte am 6. September 2012 einen Kredit von Fr. 3'465'000.00 (inkl. MwSt.) für den Neubau eines Doppel-Kindergartens in Elementbauweise im Langäcker und Räumlichkeiten für das Tagesstrukturangebot.

Das Bauvorhaben wurde am 4. Februar 2013 in Angriff genommen und am 3. August 2013 abgeschlossen.

Die Kreditabrechnung beläuft sich auf Fr. 3'688'589.30 (inkl. MwSt.). Die Kreditüberschreitung beträgt Fr. 223'589.30 bzw. 6.45 %.

1. Einleitung / Ausgangslage

Aufgrund einer Honorarsubmission wurde im März 2012 ein Architekturbüro damit beauftragt, bis Ende Juli 2012 ein Vorprojekt für einen Doppel-Kindergarten mit Untergeschoss im Gebiet Langäcker zu erarbeiten.

Kurz vor Fertigstellung des Vorprojekts wurde dem Wunsch nach einem Raum für die Tagesstrukturen im Langäcker stattgegeben und der Doppel-Kindergarten um einen Gebäudeteil aufgestockt.

Vorgegeben waren beim Raum für die Tagesstrukturen lediglich der Betrag und die erforderliche Fläche.

Der Einwohnerrat hat den Kreditantrag für den Doppel-Kindergarten mit dem Raum für die Tagesstrukturen am 6. September 2012 genehmigt.

Das Bauvorhaben wurde am 4. Februar 2013 in Angriff genommen und am 3. August 2013, eine Woche vor Schulbeginn, abgeschlossen.

Im laufenden Schuljahr 2015/2016 werden in den beiden Abteilungen des Doppel-Kindergartens 36 Kinder unterrichtet und im Tagesstrukturenraum 53 Kinder betreut.

Über die Nutzung der zurzeit noch leerstehenden Kellerräume wird im Rahmen der laufenden Schulraumplanung entschieden.

2. Problemstellung

Die Planung des Tagesstrukturenraums konnte erst nach der Kreditgenehmigung durch den Einwohnerrat an die Hand genommen werden.

Die Wahl einer Elementbauweise aus Holz statt eines Modulbaus aus Holz hat den Planungsaufwand erheblich erhöht, da bei einem Modulbau alles standardisiert ist, bei einem Elementbau hingegen die Ausgestaltung individuell zu erfolgen hat.

Die gesamte Bauzeit war von schlechtem Wetter geprägt. Zu Beginn war es sehr kalt, was die Betonierarbeiten verunmöglichte und anschliessend sehr nass, was die Montage der feuchteempfindlichen Holzbauelemente verzögerte. Trotz aller Vorsichtsmassnahmen kam es zu einem Wasserschaden, der aufwendig behoben werden musste.

Um den gesetzten Endtermin bei der Fertigstellung einhalten zu können, waren am Ende diverse Arbeiten am Samstag auszuführen, was zu den entsprechenden Aufschlägen bei den Stundenansätzen der Handwerker geführt hat.

3. Finanzen

Die Erstellungskosten wurden mit Hilfe vergleichbarer und abgerechneter Schulbauten ermittelt.

		Kostenschätzung	Abrechnung	Abweichung
BKP 2	Gebäude	Fr. 2'427'000.00	Fr. 2'454'150.50	+ Fr. 27'150.50
<i>BKP 20</i>	<i>Baugrube</i>	<i>Fr. 128'400.00</i>	<i>Fr. 121'697.40</i>	<i>- Fr. 6'702.60</i>
<i>BKP 21</i>	<i>Rohbau 1</i>	<i>Fr. 1'060'200.00</i>	<i>Fr. 1'185'395.95</i>	<i>+ Fr. 125'195.95</i>
<i>BKP 22</i>	<i>Rohbau 2</i>	<i>Fr. 395'100.00</i>	<i>Fr. 227'459.65</i>	<i>- Fr. 167'640.35</i>
<i>BKP 23</i>	<i>Elektroanlagen</i>	<i>Fr. 121'500.00</i>	<i>Fr. 129'058.20</i>	<i>+ Fr. 7'558.20</i>
<i>BKP 24</i>	<i>Heizungsanlagen</i>	<i>Fr. 91'200.00</i>	<i>Fr. 68'479.70</i>	<i>- Fr. 22'720.30</i>
<i>BKP 25</i>	<i>Sanitäranlagen</i>	<i>Fr. 79'700.00</i>	<i>Fr. 94'981.25</i>	<i>+ Fr. 15'281.25</i>

<i>BKP 27</i>	<i>Ausbau 1</i>	<i>Fr.</i>	<i>69'400.00</i>	<i>Fr.</i>	<i>131'635.45</i>	<i>+ Fr.</i>	<i>62'235.45</i>
<i>BKP 28</i>	<i>Ausbau 2</i>	<i>Fr.</i>	<i>202'500.00</i>	<i>Fr.</i>	<i>140'858.30</i>	<i>- Fr.</i>	<i>61'641.70</i>
<i>BKP 29</i>	<i>Honorare</i>	<i>Fr.</i>	<i>279'000.00</i>	<i>Fr.</i>	<i>354'584.60</i>	<i>+ Fr.</i>	<i>75'584.60</i>
BKP 4	Umgebung	Fr.	252'000.00	Fr.	356'781.35	+ Fr.	104'781.35
BKP 5	Baunebenkosten	Fr.	51'000.00	Fr.	57'197.45	+ Fr.	6'197.45
BKP 6	Reserve	Fr.	45'000.00	Fr.	2'799.50	- Fr.	42'200.50
BKP 9	Ausstattung	Fr.	90'000.00	Fr.	80'981.00	- Fr.	9'019.00
Tagesstrukturenraum		Fr.	600'000.00	Fr.	736'679.50	+ Fr.	136'679.50
<i>BKP 2</i>	<i>Gebäude</i>	<i>Fr.</i>	<i>504'000.00</i>	<i>Fr.</i>	<i>591'251.20</i>	<i>+ Fr.</i>	<i>87'251.20</i>
<i>BKP 291</i>	<i>Honorare</i>	<i>Fr.</i>	<i>63'000.00</i>	<i>Fr.</i>	<i>84'768.00</i>	<i>+ Fr.</i>	<i>21'768.00</i>
<i>BKP 5</i>	<i>Baunebenkosten</i>	<i>Fr.</i>	<i>0.00</i>	<i>Fr.</i>	<i>18'820.65</i>	<i>+ Fr.</i>	<i>18'820.65</i>
<i>BKP 9</i>	<i>Ausstattung</i>	<i>Fr.</i>	<i>33'000.00</i>	<i>Fr.</i>	<i>41'839.65</i>	<i>+ Fr.</i>	<i>8'839.65</i>
Total (inkl. MwSt.)		Fr.	3'465'000.00	Fr.	3'688'589.30	+ Fr.	223'589.30

Die Kostenüberschreitungen sind auf folgende bauliche Massnahmen zurückzuführen:

BKP 20 Baugrube, - Fr. 6'700.00

Eine günstige Vergabe und ein guter Baugrund mit der Möglichkeit steiler Böschungen und dadurch reduzierten Aushubvolumens haben zur Kostenunterschreitung geführt. - Fr. 6'700.00

BKP 21 Rohbau 1, + Fr. 125'200.00

Die Versickerungsanlage für das Dachabwasser in dem am Schluss ausgeführten Umfang war aufwendiger als geplant. Die Auflagen der Aargauischen Gebäudeversicherung zum baulichen Brandschutz haben den Einbau einer Aussentüre mit Aussentreppe im Untergeschoss nach sich gezogen. Für das Abtragen der Lasten des Obergeschosses beim Treppenhaus in der Mitte waren Stützen aus Stahl einzubauen. + Fr. 57'450.00

Durch das Weglassen der Stützen in den beiden Kindergartenräumen verteuerte sich der Deckenaufbau durch den Einbau massiverer Brettschichtholzträger. + Fr. 67'750.00

BKP 22 Rohbau 2, - Fr. 167'650.00

Im Erdgeschoss wurden die Aussentüren in die Kindergärten durch den Holzbauer und nicht durch den Metallbauer ausgeführt. - Fr. 19'000.00

Durch die Wahl eines preiswerten Materials für die Dachabdichtung und die Verwendung eines günstigen Spenglerblechs konnten die Bedachungsarbeiten tiefer als geschätzt abgerechnet werden. Die Zuverlässigkeit des eingebauten Abdichtungsmaterials wurde durch eine Expertise bestätigt. - Fr. 141'700.00

Das Ausmass an Fugen, vor allem in den Nassräumen, war unterschätzt worden. + Fr. 1'650.00

Durch den höheren Anteil an Fassadenbauplatten konnte die Fläche zum Streichen reduziert werden. - Fr. 7'550.00

Statt des äusseren Sonnenschutzes kamen auf der Südseite des Gebäudes Innenstoren zum Einbau. - Fr. 1'050.00

BKP 23 Elektroanlagen, + Fr. 7'550.00

Die leichte Kostenüberschreitung ist auf die Wahl spezieller Deckenaufbauleuchten in den Kindergärten und im Tagesstrukturenraum zurückzuführen.

BKP 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen, - Fr. 22'750.00

Eine günstige Wärmepumpenanlage und das einfache Verlegen der Bodenheizungsrohre in einem vorgefertigten System aus Gipsfaserplatten mit Nuten für die Rohrführung haben zur wesentlichen Kosteneinsparung geführt. - Fr. 22'750.00

BKP 25 Sanitäranlagen, + Fr. 15'300.00

Der zeitliche und materielle Aufwand für das Verlegen der Sanitärrohre (Brauchwasser und Abwasser) in einem Holzbau wurde erheblich unterschätzt. Es war eine enge Zusammenarbeit zwischen dem Sanitärinstallateur und dem Holzbauer nötig. + Fr. 14'050.00

Bei den Einbauküchen im Kindergarten hat man sich für einen hochwertigen Granit entschieden. + Fr. 1'250.00

BKP 27 Ausbau 1, + Fr. 62'250.00

Das Verputzen der vielen Gipsfaserplatten des Holzbauers auf den Innenwänden war zeitraubender als geplant. Dies gilt ebenso für die hinterlüftete Aussenfassade, die ein vollflächiges Panzergewebe auf den Fassadenplatten erfordert hat. + Fr. 39'700.00

Anstelle eines mobilen Eigentumsschranks wurde in beiden Kindergärten ein fester Schrank für die Schubladen der Kinder eingebaut. + Fr. 20'950.00

Es wurden weniger Trennwände in den WC-Anlagen eingebaut als geplant. - Fr. 1'350.00

Es wurden zusätzliche Fensterbänke aus Metall und Schliesszylinder eingebaut. + Fr. 2'950.00

BKP 28 Ausbau 2, - Fr. 61'650.00

Die Unterlagsböden im Untergeschoss konnten günstiger vergeben werden. - Fr. 4'500.00

Anstelle eines Massivholz-Parketts wurden Bodenbeläge aus Linoleum verlegt. - Fr. 36'550.00

Für die Plattenarbeiten in den Nassräumen wurde preiswerte Keramik ausgewählt. - Fr. 7'450.00

Sowohl in den beiden Kindergärten als auch im Tagesstrukturenraum wurde eine Akustikdecke mit echtholz-furnierten Schlitzplatten eingebaut. + Fr. 12'500.00

Die Akustikdecke wurde fertig lasiert geliefert. Dadurch fiel deren Anstrich weg. - Fr. 27'300.00

Der Wassereinbruch im Juni 2013 führte zu einer kostspieligen Bauaustrocknung. + Fr. 4'200.00

Eine einmalige Baureinigung nach Ende der Bauarbeiten hat genügt. - Fr. 200.00

Der Verbrauch von Strom und Wasser konnte durch die kurze Bauzeit knapp gehalten werden. - Fr. 2'350.00

BKP 29 Honorare, + Fr. 75'600.00

Gegen Ende der Bauzeit war eine intensive Betreuung der Baustelle, auch an Samstagen, notwendig, um das Gebäude auf das neue Schuljahr hin fertigstellen zu können. + Fr. 67'000.00

Die Planung des Untergeschosses war für den Bauingenieur eine einfache Aufgabe. - Fr. 850.00

Auch für die Ingenieure der Elektroanlagen sowie der Heizungs-, Lüftungs-, und Sanitäranlagen war der Aufwand in der Planung der Haustechnik überschaubar. + Fr. 950.00

Geometer und Geologe haben zu Beginn der Bauarbeiten den Baugrund auf seine Sickerfähigkeit überprüfen müssen. + Fr. 3'500.00

Die Verwendung eines günstigen Abdichtungsmaterials auf dem Dach musste einer Prüfung unterzogen werden. + Fr. 5'000.00

BKP 4 Umgebung, + Fr. 104'800.00

Der ursprüngliche Perimeter der Umgebungsarbeiten wurde um das Areal nördlich des Doppel-Kindergartens und die Instandsetzung des Grünstreifens entlang der Langäckerstrasse erweitert. + Fr. 52'000.00

Die Aussenbeleuchtung beschränkt sich auf wenige Aussenleuchten. - Fr. 2'150.00

Wegen des Zeitdrucks bei der Fertigstellung hat das Landschaftsarchitekturbüro die Bauleitung für die Umgebungsarbeiten vom Architekturbüro übernehmen müssen. + Fr. 54'950.00

BKP 5 Baunebenkosten, + Fr. 6'200.00

Die Aufwendungen für das Baugespann waren zu hoch geschätzt worden. - Fr. 5'300.00

Beim Betrag für die Anschlussgebühren war von einer kleineren Bruttogeschossfläche ausgegangen worden. + Fr. 8'750.00

Die Kosten für die Vervielfältigungen und die Bauwesenversicherung bewegten sich im üblichen Rahmen. Kostspielig waren hingegen die Zeitungsinserte für die Submissionen. + Fr. 3'200.00

Auf eine Aufrichte zur Fertigstellung wurde aus Zeitmangel verzichtet. - Fr. 2'350.00

Die Auswertung der Expertise zur Flachdachabdichtung wurde diesem Konto belastet. + Fr. 1'900.00

BKP 6 Reserve, - Fr. 42'200.00

Die Reserve für Unvorhergesehenes ist auf die verschiedenen Arbeitsgattungen verteilt worden.

BKP 9 Ausstattung, - Fr. 9'000.00

Das Bedürfnis nach zwei Eigentumsschränken für die Kinder wurde mit zwei fest eingebauten Schränken gelöst. - Fr. 16'900.00. Siehe Ausbau 1.

Es wurden zusätzliche Drahtspannseile in den Kindergärten montiert. + Fr. 7'400.00

Aufgrund von Erfahrungswerten von anderen Kindergärten konnten die Beschaffungskosten für das Spielmaterial genau festgelegt werden. + Fr. 500.00



Tagesstrukturenraum, + Fr. 136'650.00

BKP 2 Gebäude, + Fr. 87'250.00

Zu Buche schlugen vor allem die aufwendige Konstruktion mit den Dachschrägen und den integrierten drei Lichtkuppeln. Zudem wurde eine zusätzliche Trennwand eingebaut, um die Schaffung eines Büros zu ermöglichen.

BKP 291 Honorare, + Fr. 21'750.00

Das Zusatzhonorar ist die Folge ausgiebiger Besprechungen zum Ausbaustandard des Tagesstrukturenraums.

BKP 5 Baunebenkosten, + Fr. 18'800.00

Der Anteil an den Anschlussgebühren betrifft das grosse Dach über dem Raum, dessen Dachwasser ebenfalls der Versickerung zugeführt wird.

BKP 9 Ausstattung, + Fr. 8'850.00

Für die Übergangslösung mit dem Tagesstrukturenraum in der Villa Fluck vor dem Einzug in die Hauswartwohnung im Altenburg wurde Mobiliar beschafft, welches dem Baukredit belastet wurde. Ebenso wurde der Firma kidéal ag für ihre Aufwendungen ein Pauschalbetrag vergütet.



* * *

4. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Die Kreditabrechnung von Fr. 3'688'589.30 (inkl. MwSt.) zum Neubau eines Doppel-Kindergartens mit Tagesstrukturenraum im Langäcker wird genehmigt.

Wettingen, 12. November 2015

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Barbara Wiedmer
Gemeindeschreiberin

Auflageakten

– Abrechnungsmappe