Antrag des Gemeinderates
vom 15. September 2008
an den Einwohnerrat

wettingen

2008-1869

Kreditabrechnung von Fr. 14'506'510.20 für die Teilsanierung der Bezirksschulanlage

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

I. Ausgangslage

Am Anfang der im Investitionsplan vorgesehenen Sanierung der Bezirksschulanlage stand das zusammen mit der Schule erarbeitete Projektpflichtenheft. Dieses Pflichtenheft vom März 2004 war in folgende Positionen unterteilt:

1) Erneuerungen (notwendige)
2) Anpassungen (wertvermehrende)
3) Anpassungen (wünschbare)

Das Projektpflichtenheft war für das Architekturbüro theo hotz ag aus Zürich die Grundlage zur Erarbeitung eines Vorprojekts und einer Kostenschätzung (Kostengenauigkeit ± 15 %). Basis der Teuerungsberechnung bei der Abrechnung ist der Preisstand vom September 2004.

II. Chronologie

Die Chronologie der Projektierungs-, Ausführungs- und Abschlussphase sieht wie folgt aus:

Erarbeitung Projektpflichtenheft durch B+P zusammen mit der Schule	März 2004
Auftrag an Architekturbüro zur Erarbeitung Vorprojekt und Kostenschätzung *(Grundlage bereinigtes Projektpflichtenheft)*	März 2004
Abgabe Vorprojekt mit Kostenschätzung *(Geschätzte Sanierungskosten Fr. 13'700'000.00)*	September 2004
Entscheid Projektierungskredit ***** *(Geschätzte Projektierungskosten Fr. 684'000.00)*	Oktober 2004
Entscheid zur Erarbeitung Baukredit	17. Januar 2005
Erarbeitung Baukredit *(Grundlage Vorprojekt)*	Februar 2005
Genehmigung Baukredit durch Einwohnerrat	10. März 2005
Informationsveranstaltungen für Stimmvolk	18. und 19. Mai 2005
Genehmigung Baukredit durch Stimmvolk	05. Juni 2005
Auftrag an Architekturbüro für Projektleitung. Submission Fachingenieurbüros *(Grundlage Vorprojekt)*	Juni 2005
Auftrag an Architekturbüro für Bauleitung und Auftrag an Fachingenieurbüros	August 2005

Erarbeitung Leistungsverzeichnisse durch Architekturbüro und Fachingenieurbüros *(Grundlage Vorprojekt)*	September und Oktober 2005
Submission *(Erarbeitung Angebote durch Unternehmungen)*	November bis Dezember 2005
Erarbeitung Kostenvoranschlag *(Grundlage Submissionsergebnis)*	Januar 2006
Eingabe Submissionsbeschwerde durch Bauunternehmung	08. Februar 2006
Geplanter Baubeginn mit Turnhallentrakt	10. April 2006
Umplanung des Bauablaufs wegen Verzögerung beim Gerichtsentscheid	April 2006
Ablehnung Submissionsbeschwerde durch Verwaltungsgericht	23. Juni 2006
Verzögerter Baubeginn mit Neubau	10. Juli 2006
Bauzeit Neubau	Juli 2006 bis Februar 2007
Bauzeit Altbau	Oktober 2006 bis Juli 2007
Bauzeit Singsaaltrakt	März bis Juli 2007
Bauzeit Turnhallentrakt	Februar bis Oktober 2007
Fertigstellung Kreditabrechnung durch Architekturbüro	27. August 2008

***** Im Herbst 2004 zeichnete sich ab, dass es bei der geplanten Erweiterung und Sanierung der Schulanlage Altenburg zu Verzögerungen kommt. Deshalb hat der Gemeinderat im Januar 2005 entschieden, die Sanierung der Bezirksschulanlage derjenigen im Altenburg vorzuziehen.

III. Kreditabrechnung

Kreditabrechnung nach dem Baukostenplan (BKP)

Zuerst folgt die Kreditabrechnung nach dem BKP, der üblichen Kostenstruktur im Hochbau. Der BKP ist als ausführungsorientierter Investitionskostenplan für sämtliche Kosten einer Bauanlage nach Arbeitsgattungen strukturiert. Diese Struktur dient für Kostenvoranschläge, Ausschreibungen, Werkverträge, das Rechnungswesen und statistische Auswertungen.

Auf die Abrechnung nach dem BKP folgt am Schluss die Abrechnung nach dem Kreditantrag.

BKP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag	Schlussrechnung
0	**Grundstück**	**57'000.00**	**28'464.80**
00	Vorstudien	57'000.00	25'469.15
05	Erschliessung durch Leitungen	0.00	2'995.65

- Anfertigung von CAD-Plänen durch den Architekten und die Haustechnikplaner zur Vervollständigung der Plangrundlagen. Neue Strom-Zuleitung für das Rathaus: - Fr. 31'500.00
- Fahrtkosten für die Auslagerung des Kindergartens Lindenstrasse: + Fr. 3'000.00

1	Vorbereitungsarbeiten	100'000.00	247'646.15
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	60'000.00	32'517.30
12	Sicherungen, Provisorien	40'000.00	210'490.95
14	Anpassungen an bestehende Bauten	0.00	2'324.15
19	Honorare	0.00	2'313.75

- Demontage Öltankanlagen sowie Schadstoffentfernungen: - Fr. 27'500.00
- Wegen der Submissionsbeschwerde Miete von Containern zur Benützung als Klassenzimmer sowie als Garderoben- und Duschenanlagen: + Fr. 170'500.00
- Prüfberichte und Vermessung: + Fr. 4'600.00

2	Gebäude	11'256'010.00	12'989'077.20
20	**Baugrube**	**48'000.00**	**118'368.45**

- Zusätzlicher Aushub für Aussenhof: + Fr. 28'100.00
- Grossvolumiger Aushub für Holzschnitzelsilo sowie aufwendige Entsorgung alter Tankanlage: + Fr. 42'300.00

21	Rohbau 1	2'938'760.00	3'902'961.15

- Montage, Demontage und Wiedermontage der Gerüste für die Neubaufassade in Etappen: + Fr. 104'600.00
- Zusätzliche Anzahl Kernbohrungen, Abbrüche und Demontagen: + Fr. 40'400.00
- Umfangreiche, zusätzliche Aufwendungen der Bauunternehmung beim Bau des Aussenhofs und bei der Erstellung des Holzschnitzelsilos: + Fr. 287'900.00
- Teuerung Baumeisterfirma: + Fr. 34'900.00
- Zusätzliche Überzüge in Untergeschossräumen: + Fr. 7'000.00
- Zusatzaufwendungen wegen witterungsbedingter Verzögerungen bei Fassadensanierung Turnhallentrakt: + Fr. 149'500.00
- Montage zusätzlicher Fertigbetonelemente beim Neubau: + Fr. 101'500.00 (Anteil Aussenhof + Fr. 83'900.00)
- Zusätzlicher Aufbau für Überfahrt der Aufzugsanlage: + Fr. 11'700.00
- Gegenüber ursprünglichem Fassadeningenieur-Projekt aufwendigere Fassadenkonstruktion beim Neubau. Diese beinhaltet sowohl die Fassade aus Metall als auch die Fassadenverkleidung aus Mineralfaserplatten: + Fr. 50'200.00.
- Teuerung Fassadenbaufirma: + Fr. 176'500.00

22	Rohbau 2	3'423'300.00	3'379'814.80

- Innere Verglasungen einfacher in der Ausführung als geplant: - Fr. 73'800.00
- Rasche Realisierung des Metalldachs über Altbau dank guter Witterung: - Fr. 121'600.00
- Instandsetzung Blitzschutz beim Altbau: + Fr. 11'100.00
- Zusätzliche Abdichtung des Sockels im Innenhof: + Fr. 17'300.00
- Flachdach vom Neubau mit zusätzlichem Dachrandabschluss. Lichtkuppeln über Raum der Lehrervorbereitung. : + Fr. 60'200.00
- Wenige sanierungsbedürftige Fugen: - Fr. 8'300.00
- Notwendig gewordene, zusätzliche Wand- und Deckenanstriche nach der Demontage der alten Metallfenster im Altbau und Neubau: + Fr. 63'900.00
- Umfang der Storenanlagen entspricht in etwa Kostenvoranschlag: + Fr. 7'700.00

23	**Elektroanlagen**	**310'000.00**	**675'207.15**

- Mehraufwand beim Ersatz alter, nicht mehr vorschriftsgemässer Unterputz-Elektroinstallationen, insbesondere im Altbau. Neuverdrahtung Turnhallentrakt. Installation eines Leitsystems zur Heizungs-, Lüftungs- und Sonnenschutzsteuerung. Ersatz alter Leuchten, z.B. im Turnhallentrakt, zusätzliche Installationen für den Mehrzweckraum, wie neue Beleuchtung und neue Ausstattung: + Fr. 365'200.00

24	**Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen**	**851'050.00**	**895'746.90**

- Heizungsanlage mit nachträglichem Einbau eines Nachwärmetauschers: + Fr. 27'700.00
- Lüftungsanlage für Schulküche mit komplizierter Leitungsführung: + Fr. 17'000.00

25	**Sanitäranlagen**	**315'000.00**	**367'155.30**

- Ursprünglich nicht vorgesehene Regenwasserpumpenanlage im Aussenhof. Neue Brauchwasserleitung zwischen Altbau und Turnhallentrakt: + Fr. 52'200.00

26	**Transportanlagen**	**157'500.00**	**145'606.70**

- Günstige Vergabe der Aufzugsanlage: - Fr. 12'000.00

27	**Ausbau 1**	**775'500.00**	**804'403.35**

- Auflagen für Brandabschottungen weniger streng als angenommen: - Fr. 20'000.00
- Gipserarbeiten ohne Überraschungen bei der Ausführung: - Fr. 3'100.00
- Metallbauarbeiten mit zusätzlichen Geländern, Lichtschachtgittern und Lichtschachtwannen, Metalltüre Heizungsraum, Aussentreppe Lehrervorbereitung, Ersatz Fenster WC-Anlagen Altbau: + Fr. 70'700.00
- Im Turnhallentrakt Geräteraumtore neu mit Motorenantrieben. Zusätzliches Geräteraumtor im Untergeschoss: + Fr. 26'300.00
- Weniger Einbauschränke als vorgesehen: - Fr. 60'400.00
- Zusätzliche Schliesszylinder für Einbauschränke im Untergeschoss des Turnhallentrakts: + Fr. 6'900.00
- Ersatz sämtlicher alten Trennwände in den WC-Anlagen des Altbaus: + Fr. 8'500.00

28	**Ausbau 2**	**294'900.00**	**546'955.35**

- Ersatz des alten Bodenbelags im Werkraum des Altbaus durch Asphaltplattenboden: + Fr. 13'400.00
- Neue Schmutzschleuse für Foyer im Turnhallentrakt. Neue Bodenbeläge in Geräteräumen des Turnhallentrakts: + Fr. 52'000.00
- Zusätzliche keramische Boden- und Wandbeläge im Turnhallentrakt: + Fr. 25'400.00
- Turnhallentrakt mit wartungsfreundlichem Kugelgarnteppich an den Wänden: + Fr. 27'000.00
- Durch Toreinbau notwendig gewordenen Turnhallenbodensanierung: + Fr. 16'600.00
- Wesentliche Mehrfläche beim Ersatz der Deckenbekleidungen im EG und UG des Turnhallentrakts: + Fr. 79'000.00.
- Bauaustrocknung nur beschränkt erforderlich: - Fr. 700.00
- Mehrmalige Verzögerungen bei der Baureinigung und wiederholtes Reinigen an gleicher Stelle: + Fr. 36'000.00
- Zusätzliche Informationstafel im Eingangsbereich des Altbaus: + Fr. 3'300.00

29	**Honorare**	**2'142'000.00**	**2'152'858.05**

- Gesamthonorar wegen höherer Bausumme höher als veranschlagt: + Fr. 10'900.00

4	Umgebung	112'300.00	308'859.60
42	Gartenanlagen	35'000.00	170'076.85
46	Kleinere Trassenbauten	57'300.00	120'644.30
47	Kleinere Kunstbauten	20'000.00	18'138.45

- Notwendig gewordene Anpassung der Umgebungsgestaltung beim Singsaaltrakt: + Fr. 39'300.00
- Nicht vorgesehene Betonplatten-Beläge entlang der Fassade des Neubaus, im Aussenhof des Neubaus und im Innenhof des Altbaus: + Fr. 126'900.00
- Instandstellung der Zäune im Baukredit der Umgebungsgestaltung. Neue Fahrradhalter: - Fr. 31'100.00
- Werkleitungsgraben dank gleichzeitiger Strassenbauerneuerung günstiger: - Fr. 30'300.00
- Anheben des Belagsniveaus des Pausenplatzes wegen neuem Nebengebäude: + Fr. 93'600.00
- Kameraaufnahmen und Spülen der Kanalisation ohne Überraschungen ausführbar: - Fr. 1'900.00

5	Baunebenkosten und Übergangskonten	225'580.00	174'347.50
51	Bewilligungen, Gebühren	10'760.00	6'762.80
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	151'716.00	81'633.20
53	Versicherungen	12'912.00	10'667.50
55	Bauherrenleistungen	12'912.00	15'780.00
56	Übrige Baunebenkosten	37'280.00	59'504.00

- Bewilligungen, Gebühren günstiger als angenommen: - Fr. 4'000.00
- Zurückhaltende Bestellung von Plankopien: - Fr. 70'100.00
- Günstige Bauwesenversicherung wegen Submission unter Versicherungsfirmen: - Fr. 2'200.00
- Die Bauherrenleistungen beinhalten die Sitzungsgelder: + Fr. 2'900.00
- Entsorgung von zahlreichem, nicht mehr benötigtem Material der Schule: + Fr. 22'200.00

8	Reserve	800'000.00	0.00

- Die Reserve für unvorhergesehene Arbeiten im Ausmass, die bei einer Sanierung zwangsläufig anfallen, wurde vollständig beansprucht und den entsprechenden Arbeitsgattungen belastet: - Fr. 800'000.00

9	Ausstattung	1'149'110.00	758'114.95
90	Möbel	517'200.00	533'805.90
92	Textilien	0.00	14'498.45
99	Diverses	631'910.00	209'810.60

- Ersatz von defekten Kartenzügen in Klassenzimmern: + Fr. 19'200.00
- Im Altbau Anschaffung von Schüler- und Lehrermobiliar für Klassenzimmer, Büromobiliar für Konferenzzimmer, Sekretariat und Schulleiterbüro sowie Werkstattmobiliar für Werkräume: - Fr. 25'000.00
- Erneuern der Theatereinrichtung im Mehrzweckraum: + Fr. 22'400.00
- Ergänzung des Mehrzweckraums im Neubau mit Vorhang und Sofitten: + Fr. 14'500.00
- Wegen Submissionsbeschwerde umfangreiche Umzugs- und Abdeckarbeiten: + Fr. 159'300.00
- Das Budget für offene Aufträge für Arbeiten in Regie wurde vollständig beansprucht und den entsprechenden Arbeitsgattungen belastet: - Fr. 581'400.00

	Sanierung Bezirksschulanlage	13'700'000.00	14'506'510.20
	Kostenüberschreitung		806'510.20

Zusammenfassung der Kreditabrechnung nach dem Baukostenplan

BKP	Arbeitsgattung	Kostenvoranschlag	Schlussrechnung
0	**Grundstück**	**57'000.00**	**28'464.80**
00	Vorstudien	57'000.00	25'469.15
05	Erschliessung durch Leitungen (ausserhalb Grund.)	0.00	2'995.65
1	**Vorbereitungsarbeiten**	**100'000.00**	**247'646.15**
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	60'000.00	32'517.30
12	Sicherungen, Provisorien	40'000.00	210'490.95
14	Anpassungen an bestehende Bauten	0.00	2'324.15
19	Honorare	0.00	2'313.75
2	**Gebäude**	**11'256'010.00**	**12'989'077.20**
20	Baugrube	48'000.00	118'368.45
21	Rohbau 1	2'938'760.00	3'902'961.15
22	Rohbau 2	3'423'300.00	3'379'814.80
23	Elektroanlagen	310'000.00	675'207.15
24	Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen	851'050.00	895'746.90
25	Sanitäranlagen	315'000.00	367'155.30
26	Transportanlagen	157'500.00	145'606.70
27	Ausbau 1	775'500.00	804'403.35
28	Ausbau 2	294'900.00	546'955.35
29	Honorare	2'142'000.00	2'152'858.05
4	**Umgebung**	**112'300.00**	**308'859.60**
42	Gartenanlagen	35'000.00	170'076.85
46	Kleinere Trassenbauten	57'300.00	120'644.30
47	Kleinere Kunstbauten	20'000.00	18'138.45
5	**Baunebenkosten und Übergangskonten**	**225'580.00**	**174'347.50**
51	Bewilligungen, Gebühren	10'760.00	6'762.80
52	Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation	151'716.00	81'633.20
53	Versicherungen	12'912.00	10'667.50
55	Bauherrenleistungen	12'912.00	15'780.00
56	Übrige Baunebenkosten	37'280.00	59'504.00
8	**Reserve**	**800'000.00**	**0.00**
9	**Ausstattung**	**1'149'110.00**	**758'114.95**
90	Möbel	517'200.00	533'805.90
92	Textilien	0.00	14'498.45
99	Diverses	631'910.00	209'810.60
	Sanierung Bezirksschulanlage	**13'700'000.00**	**14'506'510.20**
	Kostenüberschreitung		**806'510.20**

Kreditabrechnung nach dem Traktandenbericht vom 5. Juni 2005

Gestützt auf die Abrechnung nach dem Baukostenplan wurden die Beträge wieder auf die acht Lose des Kreditantrags aufgeteilt:

Lose	Kostenvoranschlag	Schlussrechnung
Neubau	**4'773'000.00**	**4'740'000.00**
Altbau	**3'990'000.00**	**5'612'000.00**
Singsaaltrakt	**246'000.00**	**177'000.00**
Turnhallentrakt	**3'104'000.00**	**2'564'000.00**
Umgebung	**90'000.00**	**309'000.00**
Mobiliar	**657'000.00**	**759'510.20**
Zusätzliche Reserve	**340'000.00**	**0.00**
Erdbebensicherheit	**500'000.00**	**345'000.00**
Sanierung Bezirksschulanlage	**13'700'000.00**	**14'506'510.20**
Kostenüberschreitung		**806'510.20**

*** * ***

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Die Kreditabrechnung von Fr. 14'506'510.20 (inkl. MwSt.) für die Teilsanierung der Bezirksschulanlage Wettingen wird genehmigt.

Wettingen, 15. September 2008

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Sibylle Hunziker
Gemeindeschreiber-Stv.