

2018-1658

Interpellation Palit Orun, GLP, vom 6. September 2018 betreffend möglichen Mehrkosten und Unvorhergesehenes bei der Sanierung des Tägi

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Der Gemeinderat nimmt zur Interpellation wie folgt Stellung:

Frage 1

Die Eisfelder und die Tribüne wurden abgerissen und für den Eingangsbereich laufen die Rückbauarbeiten. Hier mussten erst die Altlasten sorgfältig saniert werden. Um welche Altlasten handelt es sich hier? Sind Überraschungen/Unvorhergesehenes in diesem Bereich aufgetaucht? Fallen diesbezüglich Mehrkosten an?

Antwort des Gemeinderats

Es mussten Asbestvorkommen im Kleber der Fliesen und den Bitumenbahnen auf dem Dach festgestellt werden. Auch im Bereich der Rohrleitungsinstallationen, die vorgängig im Bereich der Decke im EG nicht ohne Zerstörung geprüft werden konnten, wurde zusätzlich Asbest gefunden. Der grosse Amoniaktank im UG enthielt Asbest an der Isolation. An Flanschen der Haustechnik wurden PCB-haltige Anstriche entdeckt. Die Fenster im Hauptgebäude weisen einerseits CP-haltige Fugen auf, andererseits auch asbesthaltigen Kitt im Rahmen. Lüftungskanäle waren mit asbesthaltiger Dämmung isoliert. Es musste Schimmelpilz in einigen Bereichen des Untergeschosses saniert werden. Es fallen diesbezüglich Mehrkosten an.

Frage 2

Die Hallenbadsanierung wird vorgezogen. Hat das Mehrkosten zur Folge? In welcher Höhe werden diese Mehrkosten ausfallen?

Antwort des Gemeinderats

Das Risiko einer Ablösung der keramischen Platten beim Wiedereinfüllen des Badewassers im Hallenbad nach der Sanierung wurde aufgrund von erneuten vertieften Sondagen vor Baubeginn als sehr hoch eingestuft. Im Frühjahr 2017 wurden die Generalplaner auf den Fall Hallenbad Leimbach der Stadt Zürich aufmerksam, bei dem eben dieses Problem auftrat und im Nachgang eine umfassende Sanierung der Becken mit entsprechenden Kostenfolgen und Terminverzögerungen in Kauf genommen werden mussten. Aufgrund des Restwerts der Becken in Verbindung mit dem hohen Baurisiko und einer Kostenanalyse wurde eine vorgezogene Sanierung der Hallenbadbecken evident.

Eine Sanierung zu einem späteren Zeitpunkt hätte grosse betriebliche Nachteile (erneute Schliessung des Hallenbads für Sanierung) und grössere Mehrkosten nach sich gezogen. Dies konnte vermieden werden, da die vorgezogene Sanierung gerade noch in den laufenden Planungs- und Bauprozessen berücksichtigt werden konnte. Es dürfen auch eine erhöhte, verbesserte und langfristige Gebrauchsfähigkeit sowie eine frische, zeitgemässe und attraktive Ausstrahlung des neu gestalteten Schwimmbadbereichs erwartet werden.

Im Rahmen der Erarbeitung des Bauprojekts wurden die Bausubstanz und die Projektrisiken beurteilt. Aufgrund der Tatsache, dass diese Beurteilungen bei laufendem Betrieb vorgenommen werden mussten, wurde das Finanzrisiko mit zerstörungsfreien Mitteln und Erfahrungswerten ermittelt. Es hat sich nun gezeigt, dass diese Einschätzung eher knapp aber auch realistisch war, jedoch das ausserordentliche neue Risiko der Plattensanierung nicht vollumfänglich aufgefangen werden kann.

Für die Sanierung der Schwimmer- und Nichtschwimmerbecken mit den Beckenumgängen, den Beckenrändern, den erneuerten Abläufen und Einbauten inkl. aller Anpassungs- und Abdichtungsarbeiten sowie den Rückbau und die fachgerechte Entsorgung der alten Platten wird mit Mehrkosten von 2.45 Mio. Franken gerechnet.

Sämtlichen Plattenbeläge und Abdichtungen in den Garderoben, WC-Anlagen und Duschen des Schwimmbadbereichs werden ebenfalls ersetzt. Zudem auch alle sanitären Apparate inkl. Zuleitungen, Abläufen, Anschlüssen, Armaturen, Garnituren und die Ausstattung der Bänke, Umkleidekabinen und Garderobenschränke. Für die Garderobensanierungen wird mit Mehrkosten von 0.8 Mio. Franken gerechnet.

Frage 3

Welche Änderungen zum Originalprojekt sind schon bekannt oder in Planung (Bsp. Raumangebot)?

Antwort des Gemeinderats

Das Raumangebot wurde im Wesentlichen nicht verändert. Für die Flächen im Obergeschoss der Drehscheibe, welche für einen externen Fitnesscenterbetreiber vorgesehen waren, werden alternative Nutzungen geprüft (multifunktionaler Raum).

Seit Beginn der Sanierungsarbeiten wurden verschiedene Projektänderungen bewilligt. Dabei handelt es sich teils um Projektoptimierungen, welche einem zweckmässigen Betrieb nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten oder einem Sachzwang der Projektentwicklung und Ausführungsplanung geschuldet sind.

Es resultieren aus den einzelnen Positionen Minderkosten von Fr. 918'000.00 und Mehrkosten von Fr. 4'415'000.00. Dies ergibt gesamthaft Mehrkosten von Fr. 3'497'000.00 Die grössten Positionen der Mehrkosten sind die Sanierung der Plattenarbeiten im Hallenbad (2.45 Mio. Franken).

Im Rahmen von strategischen Überlegungen zur mittel- und langfristigen Entwicklung des Sport- und Erholungszentrums liess der Verwaltungsrat prüfen, wie und wo sich eine bauliche Weiterentwicklung realisieren liesse. Dabei konnte zweifelsfrei die eingeschossige Eislaufgarderobe mit der grossen Terrasse im ersten Obergeschoss als Entwicklungs- und Ausbaupotenzial identifiziert werden. Statische Ertüchtigungsmassnahmen und geringfügige Anpassungen der Installationen werden daher bereits vorgesehen, um eine allfällige Aufstockung in diesem Bereich ohne Betriebsunterbruch realisieren zu können.

Die Eispisten wurden bislang mit direktverdampfendem Ammoniak gekühlt. Diese Kühltechnik gab immer wieder zu Diskussionen Anlass. Das kantonale Amt für Chemiesicherheit hat regelmässig Kontrollen durchgeführt und dazu auch viele, teilweise kostspielige, Auflagen für den Weiterbetrieb gemacht. Schliesslich drohte sogar eine Schliessung der Kunsteisbahn „tägi“, wenn die Anlage nicht umgebaut würde.

Mit der Gesamtsanierung werden nun auch die Technik und damit auch die Kühlung der Eispisten komplett erneuert. Bisher wurde dabei immer davon ausgegangen, dass die Kühlung der Eispisten mit einem indirekten System mit Ammoniak im Maschinenraum und mit flüssigem CO₂ (Kohlendioxid) erfolgen würde. So ist die Planung und auch die Ausschreibung erfolgt.

In der Zwischenzeit sind die Technik und die Entwicklung nicht stehen geblieben. Anhand verschiedener Massnahmen konnte nachgewiesen werden, dass die vermeintlich alte Technik alles andere als ausgedient hat. Die zuständigen Fachplaner haben in Absprache mit der Gemeinde und den kantonalen Behörden eine wissenschaftlich basierte Risikoermittlung durchgeführt und nachgewiesen, dass das Risiko der ursprünglich etwas in Verruf geratenen Technik mit Ammoniak mit einfachen aber wirkungsvollen Massnahmen bei einem Neubau von Eispisten und Technikzentrale beherrschbar ist.

Vom Kantonalen Amt für Chemiesicherheit ist diese Risikoermittlung geprüft und für richtig befunden worden. Basierend auf der Tatsache, dass diese Technik bei der Eisqualität und der Energieeffizienz deutlich besser abschneidet als die indirekte Eispistenkühlung, hat der Verwaltungsrat der Tägi AG entschieden, wieder auf die bewährte und eben vermeintlich „alte“ Technik zurückzugreifen. Somit werden auch künftig die beiden Eispisten im rundernerneerten „tägi“ mit Ammoniak gekühlt. Effizient und umweltschonend.

Frage 4

Wie sieht die Marktsituation bei der Vergabe von Bauaufträgen aus? Ist der Submissions-Zeitpunkt bei den schon vergebenen Aufträgen in Bezug auf das Budget vorteilhaft oder eher negativ?

Antwort des Gemeinderats

Die Kostengenauigkeit gemäss KV und Bauprojekt von +/- 10 % bezieht sich auf die Gesamtsumme des Bauvorhabens. Innerhalb der einzelnen Arbeitsgattungen können im Rahmen der Submission gewisse Abweichungen auftreten. Dies ist durchaus normal eingetroffen, widerspiegelt doch das Submissionsresultat die aktuelle Marktsituation zum Ausschreibungszeitpunkt.

Aus dem ersten bis vierten Vergabepaket mit insgesamt 96 % der Bausumme resultiert ein Vergabemisserfolg von ca. 0.517 Mio. Franken oder ca. 1 % der Baukosten.

Frage 5

Sind weitere Mehrkostenposten bekannt? Wenn ja, welche?

Antwort des Gemeinderats

Vgl. Antwort zu Frage 4.

Frage 6

Kann der bewilligte Betrag von 46.5 Mio. Franken nach heutigem Stand eingehalten werden?

Antwort des Gemeinderats

Die aktuellen Projektkosten präsentieren sich wie folgt:

			Betrag
Kredit bewilligt		Fr.	46'530'000.00
Kredit Vergabe (96 %), inkl. Vergabemisserfolg		Fr.	47'040'000.00
Projektänderungen Diverses *		Fr.	1'800'000.00
Total (darin noch Reserve von 1.32 Mio. Franken)		Fr.	48'840'000.00

Zusätzliche ausserordentliche Projektanpassungen infolge Risikobewertung:

Projektänderung Hallenbadplatten		Fr.	2'450'000.00
Projektänderung Garderoben		Fr.	800'000.00

*

Grosse (> Fr. 100'000.00) kostentreibende Projektänderungen sind:

- Parkettboden Saal und damit Ausbau Saal
- Kunst am Bau
- Rückbau Heizkessel Sporthalle
- Erneuerung der mobilen Trennwand Saal
- Bodenbelag Saal
- Betonelemente Decke Saal (noch nicht freigegeben)
- Bodenaufbau Foyer EG (noch nicht freigegeben)
- Ertüchtigung Statik Garderobenkörper
- Provisorium für Gartenbad
- Dect Funktelefonanlage
- Ausbau Office für Catering Saal
- Kosten für Erdbebensicherheit Saal
- Deckensanierung Saalbau

An die Projektkosten sind folgende Beiträge Dritter zugesichert: Kanton 8.75 Mio. Franken (geplant 6 Mio. Franken), Regionsgemeinden 1.8 Mio. Franken (geplant 2 Mio. Franken), total 10.55 Mio. Franken (geplant 8 Mio. Franken).

Frage 7

Wie wird der Gemeinderat die Öffentlichkeit in Zukunft über den Verlauf der Bauarbeiten informieren? Sind Infoveranstaltungen für den Einwohnerrat geplant?

Antwort des Gemeinderats

Der Verwaltungsrat informiert regelmässig über den Stand der Arbeiten. Periodisch und bei besonderen Baufortschritten wird zu Medieninformationen auf der Baustelle eingeladen. Baustellenführungen werden für interessierte Kreise organisiert. Die Sicherheit auf der Baustelle und den Baufortgang gilt es dabei vorrangig zu berücksichtigen.

Wettingen, 13. Dezember 2018

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Urs Blickenstorfer
Gemeindeschreiber