

2015-0436

Kreditabrechnung von Fr. 1'698'359.75 (inkl. MwSt.) zum Umbau des Erdgeschosses für ein Gemeindebüro im Rathaus

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Der Einwohnerrat bewilligte am 13. Dezember 2012 einen Kredit von Fr. 1'378'500.00 (inkl. MwSt.) zum Umbau des Erdgeschosses für ein Gemeindebüro im Rathaus.

Nach dem Auszug der Polizei ins ehemalige Verwaltungsgebäude des Elektrizitäts- und Wasserwerks Wettingen an der Landstrasse 89 konnte im März 2014 mit den Umbauarbeiten begonnen werden.

Das Gemeindebüro konnte am 20. Oktober 2014 nach einer langwierigen Bauzeit feierlich eingeweiht und der interessierten Öffentlichkeit vorgestellt werden.

Die kundenfreundliche Gestaltung des Gemeindebüros mit der im Raum stehenden Schalteranlage hat bei der Bevölkerung auf Anhieb Anklang gefunden. Ebenso konnten die Abläufe innerhalb der Einwohnerdienste kundenfreundlicher und effizienter gestaltet werden.

Die Kreditabrechnung beläuft sich auf Fr. 1'698'359.75 (inkl. MwSt.). Die Kreditüberschreitung beträgt Fr. 319'859.75 bzw. 23.2 %.

1. Einleitung / Ausgangslage

Der Baukredit zum Umbau des Erdgeschosses für ein Gemeindebüro im Rathaus wurde vom Einwohnerrat am 13. Dezember 2012 genehmigt. Dies war der Startschuss für die Umsetzung eines Postulats von Werner Hartmann vom 3. Mai 2007 zur Planung eines Gemeindebüros.

Voraussetzung zur Umsetzung des Bauvorhabens war der Umzug der regionalpolizei wettin-gen-limmattal in das Geschäftshaus Landstrasse 89.

Im ursprünglichen Projekt des Kreditantrags war eine einfache Schalteranlage mit Standard-Büromöbeln in der Nische des Büros der Einwohnerdienste geplant. In der Debatte der Einwohnerräte zum Umbau des Erdgeschosses wurde entschieden, die in der Nische versteckte Schalteranlage in die Eingangshalle zu verlegen. Dieser Entscheid erzwang ein individuell gestaltetes Schaltermöbel spezieller Form, um den vorhandenen knappen Raum optimal nutzen zu können.

Dank dem Entscheid ist der neue Schalter als Anlaufstelle sowohl für die Besucher aus Richtung des Haupteingangs, als auch die Kunden aus Richtung des Seiteneingangs gut sichtbar.

Zusammen mit der raffiniert konzipierten Deckenbeleuchtung in moderner LED-Technik ist es den Architekten gelungen, das Erdgeschoss als Visitenkarte der Wettinger Gemeindeverwaltung hervorzuheben.

Mit dem Umbau des Erdgeschosses ist es gelungen, den Kunden einen Ort anzubieten, der zum Verweilen einlädt, sie mit den Monitoren und dem reichhaltigen Prospektmaterial über das aktuelle Geschehen in Wettingen informiert und die gemeindeeigenen Artikel verkaufsfördernd zur Schau stellt.

2. Problemstellung

Mit dem Umbau im Erdgeschoss waren die aktuellen Brandschutzvorschriften umzusetzen. Dies beinhaltete sowohl bauliche Massnahmen (u.a. den Einbau von Brandschutztüren) als auch betriebliche Anpassungen (u.a. die Ergänzung der Brandmeldeanlage).

Damit die Mitarbeiterinnen des Gemeindebüros beim Arbeiten am Schalter in der offenen Schalterhalle nicht dem Luftzug ausgesetzt sind, war der Einbau einer aufwendigen Lüftungsanlage und der Ersatz der vorhandenen Drehflügeltüren beim Haupteingang erforderlich.

Noch Brauchbares wurde unverändert belassen. Zum Beispiel konnte der Natursteinbodenbelag der unteren Ebene in der Halle aufgrund seines guten Zustands unverändert belassen werden.

Aufgrund des harten Winters 2013/2014 konnten die Natursteinquader, aus denen der neue Bodenbelag für die obere Ebene in der Halle gewonnen wurde, erst im Juni abgebrochen werden, was zu einer mehrwöchigen Verzögerung aller Bauarbeiten geführt hat.

Beim Seiteneingang war es möglich, drei der frei gewordenen Räume als Sitzungszimmer und das vierte und grösste als neues Trauungslokal einzurichten. Damit konnte das nun schon sehr lange andauernde provisorische Trauungslokal im fünften Stock endlich aufgehoben werden und die Schartenfelsstube dem ursprünglichen Zweck als Sitzungszimmer zugewiesen werden. Es durfte davon ausgegangen werden, dass die für das Trauungslokal eingesetzten rund Fr. 33'000.00 (2,4 % des Gesamtkreditvolumens) im vom Einwohnerrat gesprochenen Verpflichtungskredit von Fr. 1'378'500.00 Platz haben. Heute zeigt sich eine Kreditüberschreitung von 23.3 %, welche die eingesetzten rund Fr. 33'000.00 für das Trauungslokal als untergeordnet erscheinen lassen.

Die Inangriffnahme bzw. Umsetzung des vorerwähnten Vorhabens duldet keinen Aufschub, da die Einstellung der Arbeiten zu hohen Kosten geführt hätte, die mit der Höhe der Kreditüberschreitung in keinem vernünftigen Verhältnis stünden.

3. Finanzen

Die Umbaukosten wurden aufgrund eines Vorausmasses und den dazugehörigen Kennzahlen geschätzt. Grundlage der Grobkostenschätzung waren die im Oktober 2012 formulierten Anforderungen.

	Kostenschätzung	Abrechnung	Abweichung
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	Fr. 42'000.00	Fr. 4'580.70	- Fr. 37'419.30
BKP 2 Gebäude	Fr. 1'135'500.00	Fr. 1'536'042.75	+ Fr. 400'542.75
BKP 21 Rohbau 1	Fr. 106'500.00	Fr. 138'005.15	+ Fr. 31'505.15
BKP 22 Rohbau 2	Fr. 24'000.00	Fr. 48'345.30	+ Fr. 24'345.30
BKP 23 Elektroanlagen	Fr. 162'000.00	Fr. 302'163.69	+ Fr. 140'163.69
BKP 24 HLKK-Anlagen	Fr. 118'500.00	Fr. 100'544.45	- Fr. 17'955.55
BKP 25 Sanitäranlagen	Fr. 36'000.00	Fr. 51'319.40	+ Fr. 15'319.40
BKP 27 Ausbau 1	Fr. 222'000.00	Fr. 339'990.50	+ Fr. 117'990.50
BKP 28 Ausbau 2	Fr. 217'500.00	Fr. 275'376.95	+ Fr. 57'876.95
BKP 29 Honorare	Fr. 249'000.00	Fr. 280'297.30	+ Fr. 31'297.30
BKP 4 Umgebung <i>Gärtnerarbeiten</i>	Fr. 3'000.00	Fr. 4'682.85	+ Fr. 1'682.85
BKP 5 Baunebenkosten <i>Muster, Modelle, Vervielfältigungen, Dokumentation</i>	Fr. 18'000.00	Fr. 12'550.60	- Fr. 5'449.40
BKP 6 Reserve	Fr. 60'000.00	Fr. 0.00	- Fr. 60'000.00
BKP 9 Ausstattung <i>Möbel</i>	Fr. 120'000.00	Fr. 140'502.85	+ Fr. 20'502.85
Total Baukosten (inkl. MwSt.)	Fr. 1'378'500.00	Fr. 1'698'359.74	+ Fr. 319'859.74





Die Kostenüberschreitungen sind auf folgende bauliche Massnahmen zurückzuführen:

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten, - Fr. 37'400.00

Die Vorbereitungsarbeiten beinhalten die Abbruch- und Entsorgungsarbeiten. Beim Rathaus sind diese Arbeiten durch den Baumeister, BKP 21, ausgeführt worden. - Fr. 37'400.00

BKP 2 Gebäude

BKP 21 Rohbau 1, + Fr. 31'500.00

Im Untergeschoss sind für die Erneuerung und die Umnutzung von Räumen Abbrucharbeiten vom Baumeister getätigt worden (Weinkeller und Lager Standortförderung), die in der ursprünglichen Kostenschätzung nicht eingerechnet waren.

BKP 22 Rohbau 2, + Fr. 24'350.00

Ursprünglich war beim Haupteingang und beim Seiteneingang innen kein Ersatz der Glasflügel vorgesehen. Mit dem Entscheid für eine Schalteranlage im Raum mussten die vorhandenen Drehflügeltüren beim Haupteingang durch neue Schiebetüren aus Glas ersetzt werden, die durch den automatischen Antrieb eine luftdichte Schliessung ermöglichen. Die luftdichte Schliessung der beiden Schiebetüranlagen ist synchronisiert, um Zugserscheinungen für die Schaltermitarbeiterinnen auf ein Minimum zu reduzieren. + Fr. 21'650.00.

Der Vorbau beim Haupteingang wurde im Sockelbereich gegen das Eindringen von Wasser abgedichtet. + Fr. 2'700.00

BKP 23 Elektroanlagen, + Fr. 134'750.00 / Trauungslokal Fr. 5'400.00

Die alte Elektro-Hauptverteilung im Untergeschoss musste wegen der neuen Aggregate und der neuen Beleuchtung in wesentlichen Teilen umgebaut werden. Wegen des alten Installationschemas der Verdrahtung, TNC statt TNS, war der Aufwand bedeutend grösser als angenommen. + Fr. 60'250.00

Die Zahl der Leuchten in LED-Technik wurden erheblich erhöht, um dem Erdgeschoss eine kohärente Beleuchtung zu spenden: Halle und Seiteneingang, Büros und Schalteranlage sowie Eingangsbereich des Seiteneingangs. + Fr. 46'100.00

Die bisherigen Monitore am Pfeiler waren provisorisch beschafft worden. Ebenso war das vorhandene Ticketsystem ein veraltetes Produkt aus dem Jahr 2006 und stellte softwaremässig eine Insellösung dar, weshalb es unplanmässig ersetzt werden musste. Um die knapp bemessene Fläche auf dem Schaltermöbel nicht einzuschränken, kamen nur die eingebauten, platzsparenden, aber teuren Monitore in Frage. + Fr. 22'350.00

Für das Brandschiebetor beim Schalter und die Lüftungsanlage im Untergeschoss war die vorhandene Brandmeldeanlage zu erweitern. Ebenso war die Telefonanlage in ihren Anforderungen an die neuen Arbeitsplätze der Einwohnerdienste anzupassen. + Fr. 11'450.00

BKP 24 Heizungs-, Lüftungs-, Klima- und Kälteanlagen, - Fr. 18'000.00

Die Minderkosten sind auf ein günstiges Lüftungsaggregat und eine vereinfachte Leitungsführung der Lüftungskanäle an der Decke des Untergeschosses zurückzuführen.

BKP 25 Sanitäranlagen, + Fr. 15'300.00

Der Auswahl besonderer Sanitärapparate für die WC-Anlagen im Erdgeschoss wurde besondere Beachtung geschenkt. Ausserdem wurden die neuen Sanitärinstallationen im Erdgeschoss soweit vorbereitet, dass später auch in den darüber liegenden Geschossen ein Umbau der WC-Anlagen möglich ist.

BKP 27 Ausbau 1, + Fr. 118'000.00

Diverse Wände und Pfeiler waren wegen auftretender Risse und unschöner Oberfläche zusätzlich zu verputzen. + Fr. 26'150.00

Das Brandschutztor bei der Schalteranlage wurde nicht vom Metallbauer ausgeführt, sondern dem Schreiner in Auftrag gegeben, der auch die übrigen Brandschutzabschlüsse geliefert hat. - Fr. 27'350.00

Der Umfang der Schreinerarbeiten entspricht dem ursprünglichen Vorprojekt. - Fr. 700.00

Für die Schubladen der Schalteranlage waren zusätzliche Zylinder anzufertigen. + Fr. 3'750.00

Die Glaswände beim Schalter und die Vitrine beim Verkehrsbüro waren in der Ausführung einfacher als geplant. - Fr. 13'550.00

Sowohl die Wandbekleidungen und das Brandschutztor in der Halle als auch die beiden Brandschutzflügel beim Seiteneingang sind mit einem hochwertigen Massivholzfurnier aus Nussbaum ausgeführt worden. Der Einbau der beiden Monitore im Bereich des Gemeindebüros und des neuen Ticketsystems in der Türfront der Einwohnerkontrolle waren sehr aufwendig.
+ Fr. 129'700.00

BKP 28 Ausbau 2, + Fr. 42'500.00 / Trauungslokal Fr. 15'400.00

Der Natursteinbodenbelag auf dem unteren Niveau wurde beibehalten. Um keine grosse Abweichung zu diesem Stein zu erhalten, konnte nur ein Naturstein aus der Schweiz eingebaut werden, der im Ankauf entsprechend teuer war. + Fr. 20'350.00

Bei den Eingängen ins Rathaus waren die alten Schmutzschleusen zu ersetzen. + Fr. 12'800.00

Die Fläche der Bodenbeläge aus Linoleum war kleiner als im Vorausmass. - Fr. 3'500.00

Bei den keramischen Boden- und Wandbelägen in den WC-Anlagen wurden günstigere Platten verlegt. - Fr. 4'450.00

Der Aufwand für die Anpassung der Deckenbekleidung im Treppenauge war unterschätzt worden. Die Bekleidung war in minutiöser Handarbeit an die Rundung anzupassen. + Fr. 37'600.00

Die grosszügige Verwendung von Wandbekleidungen aus Holz hat die Wandflächen zum Streichen erheblich reduziert. - Fr. 19'100.00

Durch die lange Bauzeit von sieben Monaten war es nötig, das Gebäude mit Unterstützung einer Reinigungsfirma mehrmals zu reinigen. + Fr. 11'700.00

Im Erdgeschoss kam die Beschriftung der vier Sitzungszimmer hinzu. + Fr. 2'500.00

Während der Umbauarbeiten wurde entschieden, das Trauungslokal vom 5. Obergeschoss ins Erdgeschoss zu verlegen. Fr. + 33'000.00

BKP 29 Honorare, + Fr. 24'450.00 / Trauungslokal Fr. 6'850.00

Die Mehraufwendungen bei der Planung der Schalteranlage im Raum und der sich daraus ergebenden Anpassungen am ursprünglichen Projekt (Schreinerarbeiten und Schiebetürenanlagen) haben zu einem höheren Architektenhonorar geführt. + Fr. 56'400.00

Die Nachrechnung der Statik nach Entfernung von tragenden Wänden im Erdgeschoss hat das prognostizierte Honorar des Bauingenieurs nicht ausgeschöpft. - Fr. 7'250.00

Mit der Wahl eines günstigen Elektroingenieurs wurde die Honorarsumme in der Kostenschätzung wesentlich unterschritten. - Fr. 10'900.00

Die Anforderungen an die Planung der neuen Lüftungsanlage und an die Anpassungen bei den Sanitäranlagen waren einfacher als angenommen. - Fr. 13'550.00

Die Planung der Beleuchtung wurde einem Lichtplaner überlassen. + Fr. 6'600.00

BKP 4 Umgebung, + Fr. 1'700.00

Beim Haupteingang des Rathauses wurden zusätzliche Sträucher und Stauden gepflanzt.

BKP 5 Baunebenkosten, - Fr. 5'450.00

Die Gebühr für die Brandschutzbewilligung war nicht eingerechnet. + Fr. 600.00

Es wurde nur ein Architekturmodell zu Beginn der Planung bestellt. - Fr. 4'950.00

Wegen Projektänderungen, insbesondere die Schalteranlage, waren zusätzliche Pläne anzufertigen. + Fr. 3'000.00

Die Anfertigung der Dokumentation ist im Honorar der Planer enthalten. - Fr. 4'000.00

Eine Bauwesenversicherung wurde nicht abgeschlossen. - Fr. 2'000.00

Der Aufwand für die Umzugsarbeiten durch eine Umzugsfirma innerhalb des Rathauses für die Einwohnerkontrolle war nicht eingerechnet. + 1'900.00

BKP 6 Reserve, - Fr. 60'000.00

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

BKP 9 Ausstattung, + Fr. 15'500.00 / Trauungslokal Fr. 5'000.00

Die ursprünglich geplante Schalteranlage in der Nische wäre mit den gleichen Büromöbeln gestaltet gewesen, wie sie für das Büro der Einwohnerdienste beschafft wurden. - Fr. 10'700.00
Um eine ausreichende Zahl an Stühlen und Sesseln für die Kundschaft anbieten zu können, wurde deren Zahl gegenüber der Schätzung erhöht. + Fr. 16'200.00

Sowohl der Kundenbereich des Gemeindebüros als auch die Büros der Einwohnerkontrolle wurden gegen die Sonneneinstrahlung mit einem inneren Sonnenschutz versehen. + Fr. 15'000.00



4. Antrag

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Die Kreditabrechnung von Fr. 1'698'359.75 (inkl. MwSt.) für die Gestaltung eines Gemeindebüros im Erdgeschoss des Rathauses wird genehmigt.

Wettingen, 12. November 2015

Gemeinderat Wettingen

Dr. Markus Dieth
Gemeindeammann

Barbara Wiedmer
Gemeindeschreiberin

Auflageakten

- Abrechnungsmappe