



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

01.12.2020 Beschluss Nr. 68-2020 Sanierung und Erweiterung Schulhaus Feld; Bauabrechnung
6.1.5.1 LS im Verwaltungsvermögen

Sanierung und Erweiterung Schulhaus Feld; Bauabrechnung

Ausgangslage

Die Schuleinheit Feld bestand aus einem „Flickwerk“ an festen und „provisorischen“ Einzelbauten. Die Gebäude für die Unterstufe lagen teilweise weit auseinander und waren durch die stark befahrene Gerlisberg-Strasse getrennt. Dies erschwerte die Nutzung der Schuleinheit. Zudem verfügte die Anlage seit Jahren über zu wenig Hallen-Kapazität, was den Bau einer zusätzlichen Turnhalle notwendig machte.

Angesichts der schwierigen Ausgangslage und der zu erwartenden hohen Kosten erachtete es der Stadtrat als sinnvoll, alle möglichen Optionen zu prüfen und eine zufriedenstellende Gesamtlösung zu finden. An der Sitzung vom 13. Juli 2010 bewilligte der Stadtrat deshalb einen Kredit zur Durchführung eines Architekturwettbewerbs. Aus den acht eingegangenen Wettbewerbsarbeiten wurde durch die Jury am 30. Juni 2011 das Projekt "Vespa" von Dahinden Heim Architekten, Winterthur, als Sieger erkoren.

Mit dem Projektierungskredit gem. Beschluss 77-2012 vom 03. Juli 2012 durch den Gemeinderat wurde der Grundstein für die Erarbeitung des Bauprojekts "Sanierung und Erweiterung Schulhaus Feld" gelegt. Um die Planungsarbeiten voranzutreiben wurden durch die Geschäftsleitung 2012 zwei weitere kleinere Zusatzkredite gesprochen. Der Geschäftsleitungsbeschluss 61-2012 vom 05.12.2012 für den genauen Untersuch der hydrologischen Verhältnisse sowie der Zusatzkredit gem. Beschluss 62-2012 vom 05.12.2012 für die Bestandsaufnahme der vorhandenen Installationen und Leitungen waren für die korrekte Ausarbeitung des Projektes erforderlich.

Dem Stadtrat wurde am 21. Mai 2013 die Projektausarbeitung inkl. Kostenschätzung vorgestellt, welche er zustimmend zur Kenntnis nahm.

Als Folge der revidierten Bau- und Zonenordnung im Jahr 2013, wurde mit einer Erhöhung der Bevölkerungszahl in Kloten gerechnet, weswegen die Schulraumplanung nochmals überarbeitet wurde. Die durch die Schulbehörde bewilligte Schulraumplanung 2013-2023 wurde als Grundlage für die weitere Planung herangezogen. Die Geschäftsleitung sprach mit Beschluss 8-2014 vom 05. März 2014 einen Zusatzkredit für die Überarbeitung des Projektes aufgrund der überarbeiteten Schulraumplanung.

Am 14. Juni 2015 wurde dem Baukredit mit der Urnenabstimmung zugestimmt und mit der Ausführungsplanung begonnen.

Im Zuge der Ausführungsplanung wurde das Projekt detailliert ausgearbeitet. Damit es einem auf die Zukunft ausgerichteten Unterricht gerecht werden konnte, wurde mit Stadtrats-Beschluss 137-2016 vom 06. September 2016 ein Zusatzkredit für die Anschaffung von digitalen Wandtafeln bewilligt.

Zudem zeigte sich, dass die Ausführung während des laufenden Betriebs eine weitere Etappe bedingte und diverse Schulmöbel eingelagert werden mussten. Hinzu kamen zusätzliche Kosten für einen weiteren Umzug. Mit Stadtrats-Beschluss 105-2017 vom 23. Mai 2017 wurde dafür ein Zusatzkredit gesprochen.

Nach der Grundsteinlegung am 24. Mai 2016 und einer Bauzeit von knapp 3 Jahren konnte die Schulanlage etappiert in Betrieb genommen und am 22. März 2019 offiziell eingeweiht werden.

Bauabrechnung:

Beschluss StR 141-2010	vom 13.07.2010	Fr.	155'000.00	
Beschluss GR 77-2012	vom 03.07.2012	Fr.	998'000.00	
Beschluss GL 61-2012	vom 05.12.2012	Fr.	40'000.00	
Beschluss GL 62-2012	vom 05.12.2012	Fr.	18'000.00	
Beschluss GL 8-2014	vom 05.03.2014	Fr.	175'000.00	
Kredit Urnenabstimmung	vom 14.06.2015	Fr.	28'672'000.00	
Beschluss StR 137-2016	vom 06.09.2016	Fr.	91'769.45	
<u>Beschluss StR 105-2017</u>	<u>vom 23.05.2017</u>	<u>Fr.</u>	<u>108'000.00</u>	
Gesamtkredit		Fr.	30'257'769.45	100.00 %
<u>Baukosten gem. Bauabrechnung Architekt</u>		Fr.	28'331'070.05	93.63 %
Minderkosten ohne Indexkorrektur		Fr.	1'926'699.40	- 6.37 %

Gemäss Abstimmungsvorlage wird die Teuerung des Kredits der Urnenabstimmung für den Zeitraum zwischen Kostenvoranschlag (April 2013) und Baubeginn (Mai 2016) berechnet. Bei einer Negativteuerung, die in diesem Fall vorliegt, verminderte sich der Kredit.

Index BKI ZH April 2013	101.8 %
<u>Index BKI ZH Mai 2016</u>	<u>99.2 %</u>
Teuerung somit	- 2.6 %

Kredit Urnenabstimmung	Fr. 28'672'000		
<u>Kreditminderung</u>	<u>Fr. 28'672'000 x - 2.6%</u>	-	<u>Fr. 745'472.00</u>
Minderkosten mit Indexkorrektur		Fr.	1'181'227.40
			-3.90 %

Erwägungen

Das Projekt "Sanierung und Erweiterung Schulhaus Feld" war aufgrund der komplexen Situation geprägt von Höhen und Tiefen. Durch die lange Planungs- und Bauzeit und verschiedener personeller Wechsel innerhalb des Projektteams gestaltete sich die Umsetzung zusätzlich anspruchsvoller. Unter anderem trat 2015 das Planer-Team für die Elektro-Ingenieurleistungen von dem Vertrag zurück und ein neues Team musste sich kurz vor Ausführungsbeginn in die Aufgabe einarbeiten.

Mitte 2017 war der Kostensaldo mit einer Kostenüberschreitung von rund Fr. 1.5 Mio. negativ. Baukommission und Planerteam eruierten in der Folge mögliche Einsparungen. Verschiedene Materialisierungen wurden hinterfragt und überarbeitet. Es wurden ebenfalls Projektänderungen evaluiert, um so die Kosten möglichst ins Lot bringen zu können. Mit Beschluss des Stadtrats 196-2017 vom 19. September 2017 wurde zum Beispiel der Projektänderung "Entfall der Hauswarts- Wohnung" im Schulhaus Dorf und damit einer Kosteneinsparung von rund Fr. 450'000 zugestimmt. Nutzer und Betrieb waren sich einig, dass die Wohnpflicht für Hauswarte auf der Anlage nicht mehr zeitgemäss ist.

Dank der professionellen Arbeit der Architekten und der Bauleitung sowie eines engen Controllings durch die Projektleitung konnten die Kosten bis zum Abschluss weiter reduziert werden. Durch diese Einsparungen einerseits, aber auch durch verschiedene zusätzlichen Arbeiten ergeben sich diverse Abweichungen der Bauabrechnung gegenüber des ursprünglichen Kostenvoranschlags, welche nachfolgend begründet werden.

Begründung Mehr- und Minderkosten:

BKP 011 Grundstücke + Fr. 58'750.00
Neubewertung der Grundstückpreise im Jahr 2019 unter Berücksichtigung des Übertrags vom Finanz- in das Verwaltungsvermögen der Stadt Kloten.

BKP 112 Abbrucharbeiten - Fr. 290'100.60
Ursprünglich war vorgesehen, den weissen Pavillon abzubauen. Dieser muss vorerst aufgrund des stark gestiegenen Schulraumbedarfs weiter zur Verfügung stehen. Die Bewilligung wurde längstens bis 2023 verlängert. Zusätzlich wurden Kosten durch die Projektänderung "Umbau Schulhaus Dorf – Entfall HW-Wohnung" eingespart.

BKP 136 Energie, Wasser und dgl. + Fr. 58'735.95
Um die Übergabetermine sicherstellen und in den Wintermonaten weiterarbeiten zu können, wurde die mobile Heizungsanlage länger als geplant betrieben, was höhere Energiekosten generierte.

BKP 191 Honorar Architekt - Fr. 140'000.00
Umbuchung auf BKP291

BKP 211 Baumeisterarbeiten - Fr. 525'905.50
Durch Projektänderungen, wie die Anpassung der Dachkonstruktion Vordach Neubau Sporthalle als Holzkonstruktion und den "Verzicht Hauswart-Wohnung Schulhaus Dorf", konnten Kosten eingespart werden oder fielen hier weg. Die Arbeiten konnten insgesamt auch günstiger vergeben werden.

BKP 214 Montagebau in Holz + Fr. 101'744.55
Die Mehrkosten resultieren auf der unter BKP 211 erläuterten Änderung der Konstruktionsart.

BKP 215 Montagebau in Leichtkonstruktion + Fr. 179'745.75
Es haben lediglich drei Unternehmer ein Angebot mit Summen zwischen rund Fr. 847'000 und Fr. 1'030'000 eingereicht, was zu einem Vergabemisserfolg führte.

BKP 23 Elektroanlagen + Fr. 178'401.95
Die Kosten für die Beleuchtung sowie das Ausmass der Kabellängen und weiterer Komponenten wurden im KV zu tief angenommen. Zusätzliche Kosten wurden durch Auflagen bezgl. Brandschutz und Zusatzbestellungen (z.B. digitale Wandtafeln) verursacht.

BKP 24 Heizungs- und Lüftungsanlagen + Fr. 87'615.35
Der Vergabemisserfolg bei den Lüftungsanlagen (BKP244) konnte durch Vergabeerfolg der Heizungsanlage (BKP243) nur teilweise kompensiert werden.

BKP 271 Gipserarbeiten + Fr. 166'051.25
Aufgrund Materialisierungsanpassungen BKP 282 Wandbeläge von Holz auf Gips-Oberflächen sind die Kosten im Vertrag entsprechend gestiegen.

BKP 281 Bodenbeläge	- Fr. 374'416.50
Erhebliche Einsparungen aufgrund	
<ul style="list-style-type: none"> - Anpassungen der Materialisierung der Bodenbeläge zum Ausschreibungszeitpunkt (Kunststeinbelag anstelle Terrazzo) - zusätzliche Einsparungen durch Projektänderung "Umbau Schulhaus Dorf" 	
BKP 282 Wandbeläge	- Fr. 366'907.60
Grössere Einsparungen bei der Arbeitsvergabe durch Anpassung der Materialisierung - keine Holzverkleidungen im Neubau und Anbau Schulhaus Feld im Zuge der Ausschreibungen (ca. Fr. 342'000.00) und Ausführung kleinerer Arbeiten durch andere Gewerke.	
BKP 283 Deckenbekleidungen	+ Fr. 227'432.30
Zusätzliche Brandschutzmassnahmen im Schulhaus Feld aufgrund fehlender Eisenüberdeckung der bestehenden Betondecken	
BKP 29 Honorare	+ Fr. 869'827.40
Umbuchungen aus BKP19, 49 und 99 von ca. Fr. 528'000	
<ul style="list-style-type: none"> - zusätzlicher Planungsaufwand Architektur Umplanung Schulhaus Dorf ("Entfall Hauswärts-Wohnung Schulhaus Dorf") Fr. 49'160 - zus. Architekturleistungen Dachsanierung Schulhaus Dorf Fr. 48'250 - Zusatzaufwand Ingenieur für Umplanungen Böschungssicherung, Brandschutz und Vordach Sporthalle ca. Fr. 63'000 - Zusatzkosten durch notwendigen Planerwechsel HLS (Kündigung Unternehmer) ca. Fr. 88'000 - Zusatzaufwand Brandschutzspezialist aufgrund erhöhter Anforderungen an den Brandschutz; ca. Fr. 21'000 	
Die Minderkosten von ca. Fr. 1'100'000 schlagen sich nur teilweise in den Honoraren nieder, da diese teilweise als Festhonorare gem. Kostenvoranschlag vereinbart wurden.	
BKP 358 Kücheneinrichtungen	+ Fr. 106'551.25
Aufgrund des Konzeptes Mittagstisch musste neu eine Regenerationsküche geplant werden, was zu den entsprechenden Mehrkosten führte.	
BKP 41 Roh- und Ausbauarbeiten	- Fr. 154'913.95
Umbuchung Honorar auf BKP290, sowie Umbuchungen auf BKP211	
BKP 42 Gartenarbeiten	- Fr. 414'329.95
Umfassender Vergabeerfolg und Kostenoptimierungen, wie z.B.	
<ul style="list-style-type: none"> - keine Anpassungen am Trottoir, da geplant wurde die Gerlisbergstrasse ohnehin zu sanieren (zusätzlich Trottoir noch in gutem Zustand) - Wegfall des Fangzauns im Seitenbereich Sportwiese 	
BKP 49 Honorar Architekt	- Fr. 290'000.00
Umbuchung Honorar auf BKP290"	
BKP 561 Bewachung durch Dritte	+ Fr. 44'390.80
Ein Einbruch auf die Baustelle kurz vor Beginn des Innenausbaus verursachte diverse Schäden. Diese haben aufgrund des Zeitpunkts keine Mehrkosten verursacht. Aufgrund des Ereignisses wurde die Bewachung für mehrere Monate intensiviert um Vandalismus und Diebstahl während des Ausbaus zu verhindern.	
BKP 612 Reserve	- Fr. 250'000.00
Reserve wurde aufgrund der positiven Kostenentwicklung nicht für andere BKPs benötigt und konnte daher gesamthaft aufgelöst werden.	

BKP 711 Umzugsarbeiten

- Fr. 28'567.50

Umzugsarbeiten konnten effizienter und kostengünstiger (u. a. mit Eigenleistungen) durchgeführt werden

BKP 90 Möblierung

- Fr. 172'732.35

Umbuchung Honorare (Fr. -90'000).

Durch Reduzierung der Informatik-Ausstattung bezgl. Computer und Drucker (es wurden z.B. weniger Drucker benötigt als urspr. eingeplant) konnten ca. Fr. 80'000 eingespart werden.

Förderbeiträge

Im Rahmen der Förderbeiträge der Flughafen Zürich AG für Schallschutzmassnahmen konnten Fördergelder in Höhe von Fr. 84'781.60 für neue Fenster aus Holz/Metall beansprucht werden. Der Betrag wurde seitens Flughafen Zürich AG dem Projekt gutgeschrieben. Zusätzlich wurden durch die Flughafen Zürich AG weitere Fr. 3'740.00 für Massnahmen des Sonnenschutzes und Fr. 7'672.30 für Schreinerarbeiten direkt an die Unternehmer ausbezahlt. Diese Förderbeiträge wurden indirekt bei der Schlussabrechnung durch die Unternehmen an die Stadt Kloten weitergegeben.

Zusätzlich zu oben genannten Förderbeiträgen wurden für die Umwälzpumpen im Neubau (Schulhaus Mitte) durch Energie Zukunft Schweiz AG Fördergelder in Höhe von Fr. 1'078.45 gesprochen.

Die Zusage der Flughafen Zürich AG für die Förderbeiträge in Höhe von Fr. 12'981.25 für neue Fenster aus Holz/Metall im Schulhaus Dorf konnte aufgrund der Projektänderung Umbau SH Dorf und der darin enthaltenen Beibehaltung der bestehenden Fenster nicht beansprucht werden.

Des Weiteren wurde der Antrag auf Förderbeiträge für die Ausstattung der Schulanlage mit Einzellüftern nach Abklärungen mit dem AWEL und der Flughafen Zürich AG seitens Flughafen Zürich AG abgelehnt. Daher konnten keine Förderbeiträge diesbezüglich eingeholt werden.

Gesamthaft belaufen sich die eingeholten Förderbeiträge auf rund Fr. 97'272.35.

Subventionen

Die vorliegende Bauabrechnung wird dem Sportamt des Kantons Zürich eingereicht. Nach Einreichen eines Subventionsgesuchs beim Zürcher Kantonalverband für Sport am 10.07.2015 wurde mit Schreiben vom 16. Dezember 2016 ein Subventionsbeitrag in Höhe von Fr. 882'600 gutgeheissen. Nach Freigabe der Bauabrechnung durch den Gemeinderat, muss diese dem Zürcher Kantonalverband für Sport zugestellt werden.

Die Subvention wird nach Prüfung durch das Sportamt des Kantons Zürich ausbezahlt werden.

Antrag Stadtrat:

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat folgenden Beschluss:

1. Die Bauabrechnung mit Baukosten von Fr. 28'331'070.05 inkl. MwSt. für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Feld, Konto 217.5030.029 wird genehmigt.

Weitere Beschlüsse des Stadtrats:

- Von den indexbereinigten Minderkosten im Betrag von Fr. 1'181'227.40 inkl. MwSt. wird Kenntnis genommen.
- Dem Sportamt des Kantons Zürich ist die vom Stadtrat genehmigte Bauabrechnung zwecks Prüfung und Auszahlung der erwarteten Subvention einzureichen.

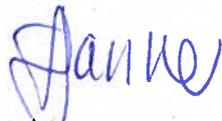
Beschluss:

1. Die Bauabrechnung mit Baukosten von Fr. 28'331'070.05 inkl. MwSt. für die Sanierung und Erweiterung des Schulhauses Feld, Konto 217.5030.029 wird einstimmig genehmigt.

Mitteilungen an:

- Gemeinderat
- Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission GRPK
- Mark Wisskirchen, Ressortvorstand Gesundheit und Ressourcen
- Kurt Hottinger, Ressortvorsteherin Bildung
- Markus Dolder, Bereichsleiter F+L
- Elsbeth Fässler, Bereichsleiterin B+K
- Fredi Streule, Leiter Finanzen
- Marcus Zunzer, Leiter Liegenschaften
- Mirco Winkenbach, Projektleiter Liegenschaften
- Emma Schmid, Bewirtschafterin Liegenschaften

Für getreuen Auszug:



Jacqueline Tanner
Ratssekretärin

Versandt: - 2. Dez. 2020