



PROTOKOLL STADTRAT KLOTEN

21. März 2023 · Beschluss 69-2023
6.1.5.1 LS im Verwaltungsvermögen
IDG-Status: öffentlich

Neubau Hort Schulanlage Spitz; Genehmigung überarbeitetes Projekt; Zusatzkredit gebundene Kosten

Sachverhalt

Der Stadtrat hat mit Beschluss 243-2020 vom 3. November 2020 dem Antrag zur Projekt- und Kreditbewilligung zuhanden des Gemeinderates zugestimmt. An der Urnenabstimmung vom 15. Juni 2021 wurde dem Antrag ebenfalls zugestimmt.

Abklärungen in Zusammenhang mit der Erarbeitung der Baueingabe hatten ergeben, dass aufgrund der Einstufung der Schulanlage als regionales Schutzobjekt ein Abbruch und Wiederaufbau nicht bewilligungsfähig ist. Der Architekt hat deshalb ein neues Projekt ausgearbeitet, bei dem die Gebäudehülle stehen bleibt und ausgehöhlt wird. Er bestätigte im Zusammenhang mit der Genehmigung der Projektänderung, Stadtratsbeschluss 238-2022 vom 20. September 2022, dass aus der damaligen Beurteilung der Kostenvoranschlag des ursprünglichen Projektes (Fr. 3'170'000.00) eingehalten werden sollte. Dies erschien plausibel, da das Volumen nicht grösser war und das Untergeschoss beibehalten wurde.

In der Folge wurde das Projekt zusammen mit der Denkmalpflege abgestimmt, was sich als sehr anspruchsvoll erwies, unter anderem da diese kaum verfügbar war. Nach einer längeren zeitlichen Verzögerung konnte schliesslich ebenfalls im September 2022 das Baugesuch eingereicht werden. Der Architekt arbeitete in der Folge weiter am Projekt und gab an der Baukommissionssitzung vom 30. November 2022 an, dass die Baukosten aus verschiedenen Gründen, insbesondere der Teuerung und der Projektanpassung infolge Abstimmung mit der Denkmalpflege, über vier Millionen Franken zu liegen kommen. Die Baubewilligung wurde schliesslich mit diversen detaillierten Auflagen der Denkmalpflege am 20. Januar 2023 erteilt

An der Baukommissionssitzung vom 16. Februar präsentierte der Architekt den revidierten KV im Gesamtbetrag von Fr. 4'370'000.

Erwägungen

Die Baukommission beauftragte den Architekten die Kosten infolge der behördlichen Auflagen, insbesondere der Denkmalpflege, detailliert auszuweisen und zu begründen.

Die OE Liegenschaften erstellte eine aktuelle Teuerungsberechnung, basierend auf dem Baupreisindex Schweiz des Bundesamtes für Statistik für die Region Zürich, Stand Oktober 2022 (veröffentlicht im Dezember 2022). Der Teuerungserlauf muss als einmalig bezeichnet werden, liegt er doch bei rund 15%. Da dieser für die Kreditabrechnung von grosser Relevanz ist, wird die Berechnung über alle Projekte einheitlich gehandhabt. Zum einen braucht es die Zuordnung in eine Baukategorie. Da der Anbau in Holz und der bestehende Teil konventionell erstellt wird, wird ein Mischindex Holzbau / Neubau angewendet. Der gemittelte Wert beträgt 14.8%. Daraus ergeben sich teuerungsbedingte Mehrkosten von Fr. 469'000. In der Bauabrechnung ist die Teuerung nach Vergabeschwerpunkten auszuweisen, dass sich diese wesentlich verändern kann.

Die gebundenen Mehrkosten weist der Architekt folgendermassen aus:

<i>BKP</i>	<i>Bezeichnung</i>	<i>Betrag</i>	<i>Begründung</i>
101	Bestandesaufnahmen	Fr. 8'500	Zusätzliche Gebäudeaufnahmen, Auflage Baubewilligung, Denkmalpflege
112	Rückbauten, Abbruch	Fr. 115'000	Mehrkosten zum geplanten Gesamtabbruch Auflage Denkmalpflege, Sicherung Bestand
113	Sanierung Altlasten	Fr. 2'600	Effektiver Mehraufwand
201	Aushub	- Fr. 40'000	Minderkosten Aushub
211	Baustelleneinrichtung	Fr. 20'000	Folgekosten der angepassten Art der Erstellung (Teilabbruch, Auskernung)
211.1	Gerüste	Fr. 12'000	Es müssen zusätzlich Gerüste für die Auskernung gestellt werden, inkl. zusätzliche Montagen und Demontagen
211.5	Beton-/Stahlbetonarbeiten	Fr. 155'000	Mehraufwand Betongewerke an bestehende Mauerwerkswände, Unterfangungen der best. UG-Wände, aufwändigere Schalungsweise und Anschlüsse, statische Mehraufwendungen
211.6	Maurerarbeiten	Fr. 30'000	Mehrkosten Mauerwerksdurchbrüche, Giebelwand muss bestehen bleiben. Sicherungsmassnahmen, statische Massnahmen
214.1	Zimmermannsarbeiten	Fr. 36'000	Demontage Ziegeleindeckung und Dachstuhl zur Wiederverwend'g (Auflage Denkmalpflege), Temporäre Schutzmassnahmen, Mehraufwand Traufdetail 1:1 Rekonstruktion
216	Fenstergewände	Fr. 13'000	Solche müssen analog Bestand eingebaut werden (Kunststeingewände)
224.2	Glaseinbauten Dach	Fr. 30'000	Die Oblichtbänder müssen gemäss Auflage der Denkmalpflege in filigraner und dachbündiger Bauweise erstellt werden ("Wenger-Fenster"), Mehrkosten zu herkömmlichen Fenstern
226.1	Aussenputze	Fr. 20'000	Bestehende Fassadenputze müssen an verschiedenen Stellen originalgetreu in Stand gesetzt werden.
247.1	Photovoltaik-Anlage	Fr. 20'000	Auflage Energiegesetz. Entgegen früherer genereller Aussagen wird sie nicht durch die IBK erstellt, da dies für sie nicht wirtschaftlich ist (Anpassung Rahmenvertrag: Minimalgrösse)
271	Innenputze, Dämmungen	Fr. 30'000	Mehraufwand Wärmedämmkonzept mit Innen. Dämmung, Spezialdämmstoffe
29	Honorare	Fr. 196'000	Projektüberarbeitung, Anteil höhere Baukosten
Total Mehrkosten aufgrund Auflagen		Fr. 648'100	

Zusammenfassung Kostenvoranschlag revidiert vom 25. Februar 2023:

Kostenvoranschlag original	Fr.	3'170'000
Mehrkosten aufgrund Auflagen	Fr.	648'100
Teuerung, aktueller Stand	Fr.	469'000
Erhöhung Reserve f. Unvorhergesehenes	Fr.	100'000
<u>Rundung</u>	<u>Fr.</u>	<u>2'900</u>
Total KV revidiert inkl. 7.7% Mwst	Fr.	4'390'000

Beurteilung Projekt innerhalb / ausserhalb Kosten gemäss PHB, Management Summary:

Kredit Umenabstimmung	- Fr.	3'100'000	
Reserve für die Ungenauigkeit der Kostengrundlage	Fr.	67'177	
Kredite GL 71-2018 / StR 45-2020	- Fr.	171'000	
Kredit gebundene Kosten (zu bewilligen)	- Fr.	648'100	
Prognose = revidierter KV vom 25. Feb. 2023	Fr.	4'390'000	
Kosten ursprüngliche Machbarkeitsstudie	Fr.	33'823	
Teuerung per Dezember 2023	- Fr.	469'000	
<u>Reserve KV revidiert</u>	<u>- Fr.</u>	<u>200'000</u>	
Saldo 1	- Fr.	97'100	unter Kredit

Das Projekt befindet sich somit innerhalb der revidierten Kosten. Der Grenzwert beträgt hier 5% von Fr. 4'388'000 = + Fr. 219'400. Vgl. Ziff 6.4. PHB:

" Eine Änderung des Status des Projektes ("ausserhalb der Kosten") ist dem Stadtrat dann anzuzeigen, wenn der Kostenstand unter Verrechnung der Reserven mehr als 5% oder über Fr. 250'000.00 über dem bewilligten Gesamt-Kredit liegt (= Kreditkompetenz Stadtrat für Kosten ausserhalb Voranschlag, Voraussetzung: diese wurde nicht bereits ausgeschöpft, ansonsten beträgt das Limit Fr. 250'000.- minus zusätzlich durch den Stadtrat gesprochene Kredite). Zudem ist der Stadtrat in jedem Fall über Projektrisiken zu informieren, die zu einem Überschreiten des Limits führen können. Der Stadtrat entscheidet jeweils über den Status."

Bezogen auf die erteilten Kredite kann die Reserve für die Ungenauigkeit der Kostengrundlage dazu gerechnet werden, was einen Saldo 2 von minus Fr. 164'277 ergibt. Relevant für diesen Zeitpunkt des Projektstandes ist die Gegenüberstellung zu den Reserven, die im KV enthalten ist. Der Architekt hat sozusagen beantragt, diese von Fr. 100'000 auf Fr. 200'000 zu erhöhen, was plausibel ist. Saldo 2 und gesamte Reserve entsprechen sich in etwa. Dies bedeutet, dass die Krediteinhaltung möglich ist, wenn aus aktueller Sicht auch knapp.

Terminplanung:

Betreffend den weiteren Projektverlauf gibt der Architekt gemäss aktualisiertem Terminplan vom 2. März 2023 folgende Meilensteine an:

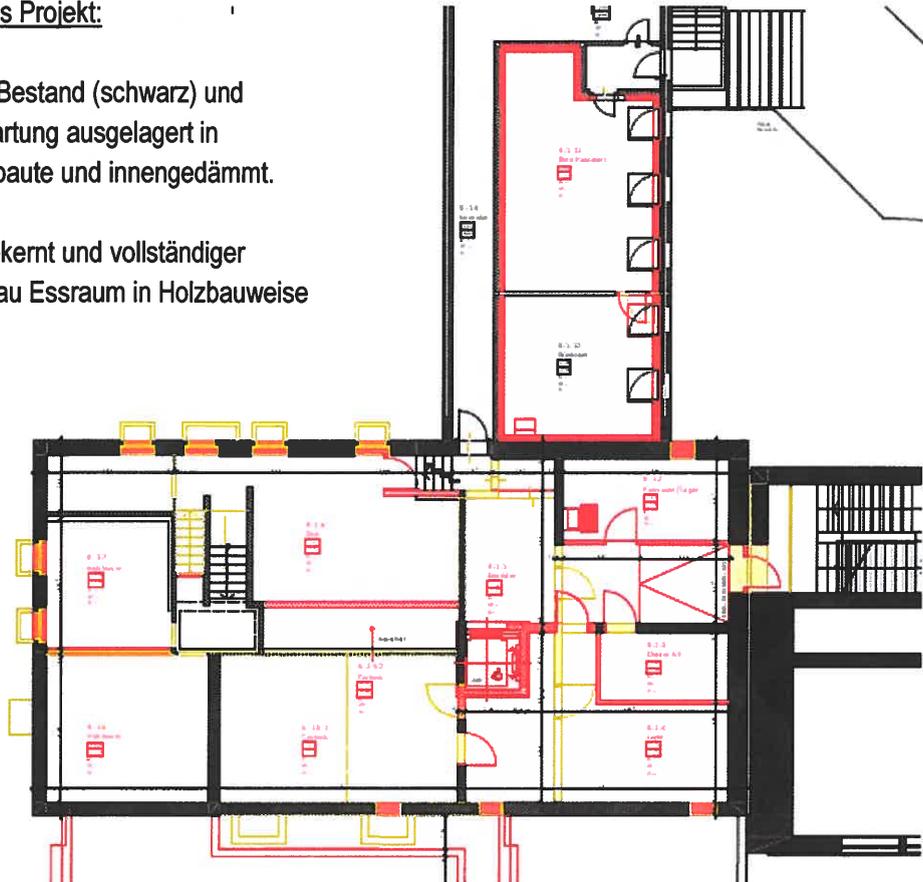
Abschluss Bauprojektplanung	Ende Mai 2023
Abschluss Ausführungsplanung	Ende August 2023
Arbeitsvergaben ab	August 2023
Baubeginn	Oktober 2023
Bauvollendung	Februar 2025

Pläne überarbeitetes Projekt:

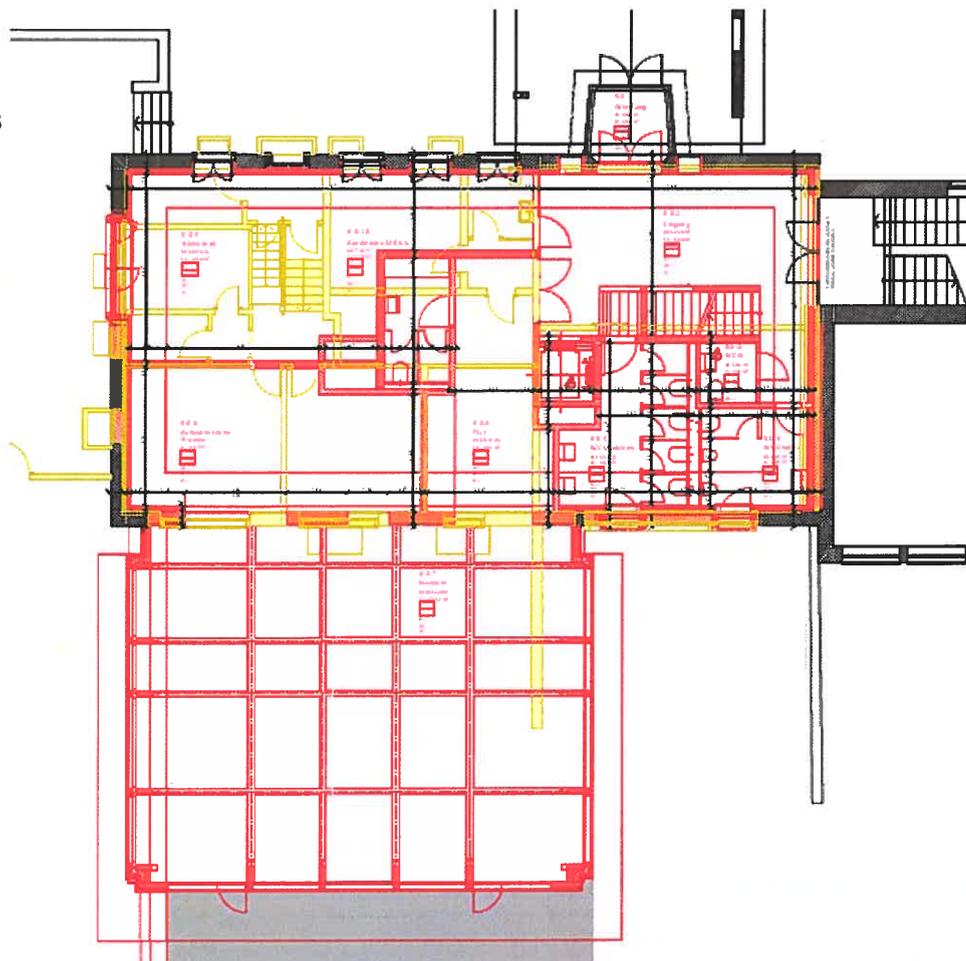
Untergeschoss mit Bestand (schwarz) und
Einbau Lift, Hauswartung ausgelagert in
bestehende Nebenbaute und innengedämmt.

Erdgeschoss ausgekernt und vollständiger
Neubau innen. Anbau Essraum in Holzbauweise

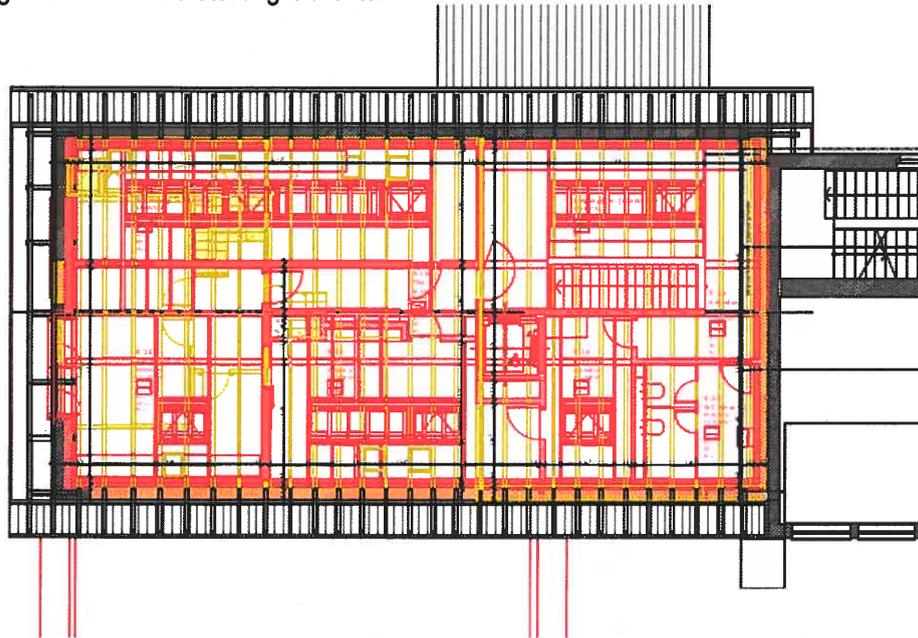
Untergeschoss



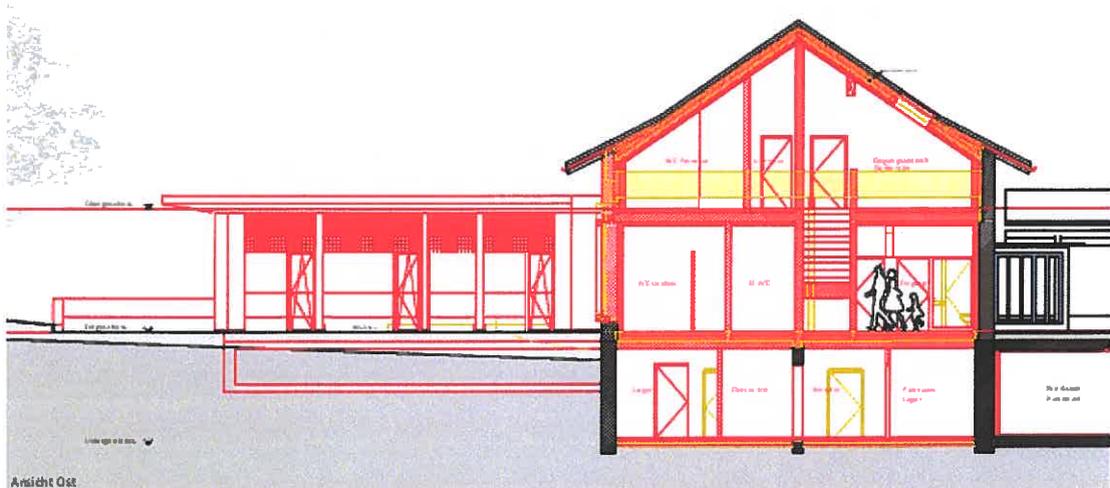
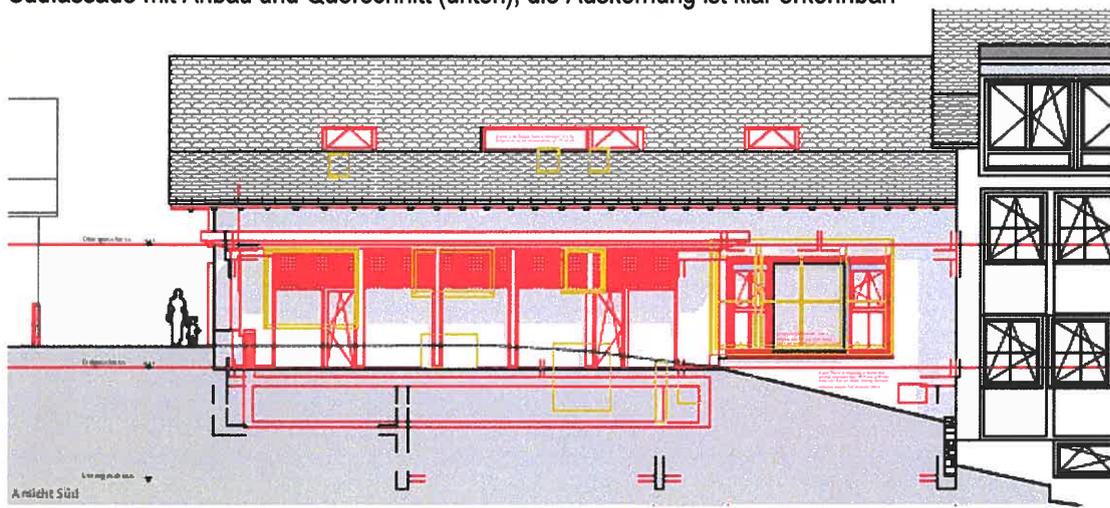
Erdgeschoss



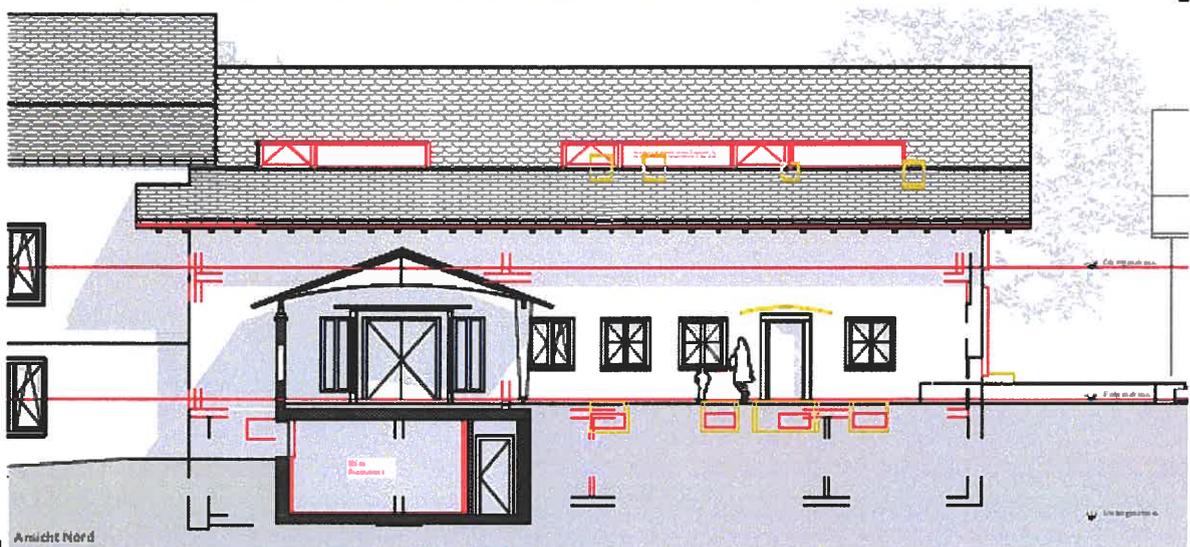
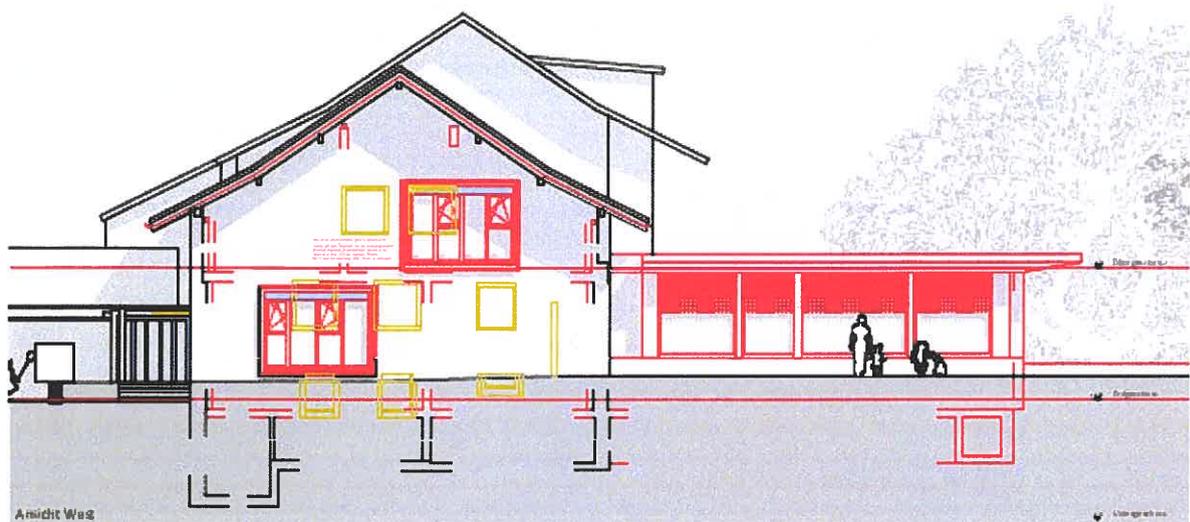
Dachgeschoss inkl. Darstellung Oblichter



Südfassade mit Anbau und Querschnitt (unten), die Auskernung ist klar erkennbar.



Ansicht von Westen mit den Fenstern gemäss Auflag der Denkmalpflege (Einteilung, Einfassung)



Nordfassade, die integral erhalten werden muss, inkl. Ausbildung des Vordaches (Sparren), dachbündig eingebaute Oblichter.



Anbau Essraum in Holzbauweise



Ansicht Anbau von Süden

Beschluss:

1. Der Stadtrat genehmigt das überarbeitete Bauprojekt mit dem revidierten Kostenvoranschlag.
2. Für die zusätzlichen gebundenen Ausgaben in der Höhe von Fr. 648'100.00 (inkl. MwSt.) wird zu Lasten der Investitionsrechnung 2023ff, Konto 541.5030.017, ein Kredit gemäss Gemeindeordnung Art. 29 lit.b bewilligt
3. Der Stadtrat nimmt vom Status des Baukostenstandes Kenntnis.

Mitteilungen an:

- Gemeinderat gemäss GO
- Mark Wisskirchen, Präsident Baukommission
- Christoph Fischbach, Vizepräsident Baukommission
- Bereichsleiter B+K
- Bereichsleiter F+L
- Leiter Finanzen
- Leiter Schulhorte
- Schulleitung Schuleinheit Spitz Primar
- Leiter Liegenschaften
- Projektleiter Liegenschaften Schule

Für Rückfragen ist zuständig: Marcus Zunzer, Leiter Liegenschaften, 044 815 13 25

STADTRAT KLOTEN


René Huber
Präsident


Marc Osterwalder
Verwaltungsdirektor Stv.

Versandt: 24. März 2023