



PROTOKOLL GEMEINDERAT KLOTEN

[wird noch abgefüllt] · Beschluss [wird noch abgefüllt]

3.3.1.1 Unterhalt

Stadion Schluefweg, Ersatzneubau 2. Eisfeld; Genehmigung Bauabrechnung

1. Ausgangslage

Die bauliche Substanz des Ausseneisfeldes zusammen mit der Autoeinstellhalle wurde nach über 30-jähriger Nutzung stark sanierungsbedürftig. Die Bodenplatte war undicht und tropfendes Wasser gelang in die darunterliegende Tiefgarage. Eine partielle Sanierung der Anlage war aus Kostengründen nicht mehr sinnvoll. Aus diesem Grund wurde ein Komplettersatz angedacht. Mit dem Ersatzneubau sollte die Anlage vor dem weiteren Zerfall gerettet und an die gültigen Normen und Vorgaben angepasst werden. Zusätzlich sollte mit dem Ersatz die Anlage aufgewertet und die Attraktivität gesteigert werden.

Im zweistufigen Planerwahlverfahren wurden in Phase 2 verschiedene Lösungsvorschläge auf Basis der Aufgabenstellung durch die Projektteams präsentiert. Das übergeordnete Ziel war eine betriebsoptimierte Nutzung der zentralen Flächen. Durch die integrale Betrachtung der Gesamtanlage überzeugte das Planerteam um Pfister Schiess Tropeano Architekten und erhielt mit Beschluss 164-2018 vom 10.07.2018 den Generalplanerauftrag zur Ausarbeitung des Projekts.

Mit der Volksabstimmung vom 17. November 2019 genehmigte das Stimmvolk mit rund 71.1 % Ja-Stimmen das Projekt «Ersatzneubau 2. Eisfeld». Nach dem Spatenstich zum Abbruch der bestehenden Anlage am 10.05.2021 und einer Bauzeit von rund zwei Jahren konnte der Ersatzneubau am 26. August 2023 in Betrieb genommen werden.

Aufstellung Gesamtkredit

StR-Beschluss 39-2008	vom 29.01.2008	Fr.	55'000.00	
StR-Beschluss 101-2014	vom 01.07.2014	Fr.	70'000.00	
StR-Beschluss 10-2016	vom 19.01.2016	Fr.	90'000.00	
StR-Beschluss 44-2017	vom 07.03.2017	Fr.	26'000.00	
StR-Beschluss 151-2017	vom 11.07.2017	Fr.	149'688.00	
GL-Beschluss 57-2017	vom 06.09.2017	Fr.	15'000.00	
StR-Beschluss 223-2017	vom 07.11.2017	Fr.	59'222.40	
StR-Beschluss 276-2017	vom 19.12.2017	Fr.	12'000.00	
StR-Beschluss 62-2018	vom 20.02.2018	Fr.	97'000.00	
StR-Beschluss 164-2018	vom 10.07.2018	Fr.	400'000.00	
Kredit Urnenabstimmung	vom 17.11.2019	Fr.	30'735'000.00	
StR-Beschluss 191-2020	vom 01.09.2020	Fr.	1'317'910.00	
StR-Beschluss 15-2024	vom 09.01.2024	Fr.	273'738.85	
Gesamtkredit		Fr.	33'300'559.25	100%

Gegenüberstellung Kredit - Baukosten

Baukosten gem. Bauabrechnung Architekt	Fr. 35'846'894.96	107.68 %
Mehrkosten ohne Indexkorrektur	Fr. 2'546'335.71	+ 7.68 %

Die Abweichungen aus der Bauabrechnung des Baumanagement (Fr. 35'846'700.25) zu der Abrechnung der Stadt Kloten (Fr. 35'846'894.96) betragen rund Fr. 194.71. Diese resultieren aus den folgenden Buchungen, welche in der Baubuchhaltung des Baumanagements nicht erfasst sind, sowie Rundungsfehler einzelner Rechnungen:

TBF Partner AG (falsches Projekt und Umbuchung nicht mehr möglich)	Fr.	+ 3'423.80
TBF Partner AG (Belastung statt Gutschrift / Umbuchung nicht mehr möglich)	Fr.	+ 3'423.80
Korrektur MwSt.- Umstellung von 7.7% auf 8.1%	Fr.	- 6'652.20
Total	Fr.	194.40

2. Erwägungen

Das Projekt verlief trotz vieler Unwegsamkeiten durch die Corona-Pandemie und den damit verbundenen Engpässen bezgl. Materiallieferungen (Holz, Stahl, Dämmungen, etc.) termingerecht und erfolgreich. Die Einhaltung der Termine konnte durch die exakte Abstimmung zwischen Planung und Bauleitung sowie der guten Koordinierung der Unternehmer erreicht werden. Durch die gute Zusammenarbeit aller Projektbeteiligten konnte die neue, beeindruckende «Schluefweg HALLE» fristgerecht in Betrieb genommen werden. Die oben ausgewiesenen Mehrkosten (ohne Indexkorrektur) resultieren in erster Linie aus dem Preisanstieg für Rohmaterialien nach der Pandemie, verschiedenen behördlichen Auflagen und notwendigen Anpassungen an den Bestand der Schluefweg-Arena.

Begründung Mehr- und Minderkosten:

Die Genauigkeit des Kostenvoranschlags beträgt nach der massgeblichen Norm des SIA +/- 10 %, die Abweichung der Gesamtabrechnung liegt in diesem Toleranzbereich. Die Begründung der Mehrkosten bezieht sich auf die Kostendifferenz ohne Indexkorrektur zu Fr. 2'546'335.71.

Folgende Positionen weisen grössere Abweichungen auf, die entsprechend begründet werden:

BKP 1 Bestandsaufnahmen und Vorbereitungen - Fr. 195'344.60

Aufgrund der komplexen Situation mit Anbindung an die bestehende Schluefweg-Arena ergaben sich diverse Mehrkosten bei den Vorbereitungsmaßnahmen und Bestandsaufnahmen. Bei der Verschiebung des Seilparks musste die gesamte Balkenlage erneuert werden, was in Mehrkosten von rund Fr. 90'866 resultierte. Die Unterschreitung der Kosten ergibt sich jedoch aus der Verschiebung der gemeinsamen Baustelleneinrichtung (BKP13) zu den Baumeisterarbeiten in BKP211 (Fr. -291'100).

BKP 201 Aushub / Baugrube - Fr. 153'745.40

Der Aushub war weniger stark belastet als ursprünglich angenommen. Ausserdem konnte eine Pauschale vereinbart werden, was die Kostensicherheit erhöhte.

BKP 211 Baumeisterarbeiten + Fr. 1'217'120.15

KV Mutation aus BKP1 (Fr. 291'100) sowie Teuerung der Stahlpreise (Ukraine-Krieg). Erhebliche Mehraufwendungen durch die Anschlussarbeiten an die bestehende Schluefweg-Arena sowie Anschlüsse an die erdverlegten Leitungen waren notwendig.

BKP 213 Montagebau in Stahl - Fr. 351'288.50

KV Mutation: Kosten wurden in BKP 215 Fassadenbau verschoben.

BKP 214 Montagebau in Holz + Fr. 1'581'523.30

Die Mehrkosten resultieren aus der Verdoppelung des Holzpreises seit 2022 (Anstieg von rund Fr. 450 Fr./m³ auf 950 Fr. /m³).

BKP 215 Äussere Verkleidung in Metall + Fr. 89'885.8

Kosten aus BKP213 mutiert (+ Fr. 351'288.50). Die Konstruktion konnte jedoch vereinfacht werden, sodass die Gesamtkosten reduziert werden konnten.

BKP 221 Fenster, Türen und Tore + Fr. 169'498.40

Ausstattung der Türen durch DORMA KABA war in den Kosten des Voranschlags nicht korrekt abgebildet. Durch das Mehrausmass der Türen und Tore und deren Ausstattung ergibt sich genannte Kostendifferenz.

BKP 224 Blitzschutz und Bedachungsarbeiten - Fr. 257'257.75

Durch Vereinfachung von Ausführungsdetails und Mindermengen im Leistungsverzeichnis konnten die Kosten reduziert werden.

BKP 23 Elektroanlagen - Fr. 786'118.75

Die Arbeiten konnten durch die Umsetzung einer Unternehmervariante reduziert werden.

BKP 242 Heizungsanlagen - Fr. 190'156.70

Teilleistungen der Arbeiten wurden in BKP 246 ausgeführt. Somit ergeben sich Minderkosten in BKP 242 in Höhe von Fr. 193'500 und Mehrkosten in BKP 246 in Höhe von Fr. 191'900.

BKP 244 Lüftungsanlagen - Fr. 502'267.90

Mit dem Unternehmer gab es eine rechtliche Auseinandersetzung, da Mehraufwendungen Dritter gegenüber der Bauherrschaft geltend gemacht wurden. Diese Mehraufwendungen wurden dem Unternehmer in Abzug gebracht.

BKP 246 Kälteanlagen + Fr. 191'929.20

Teilleistungen wurden aus BKP 246 mutiert. Somit ergeben sich Mehrkosten in BKP 246 in Höhe von Fr. 191'900 und Minderkosten in BKP 242 in Höhe von Fr. 193'500.

BKP 271 Gipserarbeiten + Fr. 198'975.45

Um den Betrieb innerhalb der Arena Schluefweg aufrecht erhalten zu können, mussten diverse massive Abschränkungen (Baustellen- und Staubwände) errichtet werden.

BKP 272 Metallbauarbeiten + Fr. 228'681.35

Die Errichtung der Schmelzgrube war aufwendiger als ursprünglich angenommen. Zusätzlich mussten diverse Geländer innerhalb der Schluefweg-Arena aufgrund der baulichen Anpassungen der neuen Halle angepasst und ersetzt werden.

BKP 273 Schreinerarbeiten + Fr. 170'142.25

Die Simse der bestehenden Schluefweg Arena mussten an den Neubau angeglichen werden. Zusätzlich mussten diverse Brandschutzmassnahmen (Abschlüsse) durch Vorgaben der Feuerpolizei umgesetzt werden.

BKP 275 Schliessanlage + Fr. 138'528.15

Durch die Anbindung der Schliessanlage an die bestehende Schliessung war das Produkt vorgegeben. So konnte der Markt nicht wie gewohnt spielen und die Kosten nicht wie im Voranschlag eingehalten werden.

BKP 281 Bodenbeläge + Fr. 256'379.35

Erhebliche Unebenheiten im Bestandsgebäude mussten mit Mehrmaterial ausgeglichen werden.

BKP 282 Wandbeläge + Fr. 112'607.30

Angleichungen an den Bestand und Anpassungen in der Planung ergaben Mehrmengen gegenüber dem Leistungsverzeichnis und der ursprünglichen Annahme. Weiter mussten diverse Platten, welche ursprünglich bestehen bleiben sollten, aufgrund von Schäden ersetzt werden.

BKP 283 Deckenbekleidungen + Fr. 12'244.75

Kleinere Abweichungen in der Ausführung zum Leistungsverzeichnis (Mehrausmass).

BKP 285 Innere Oberflächenbehandlung + Fr. 15'389.70

Kleinere Abweichungen in der Ausführung zum Leistungsverzeichnis (Mehrausmass).

BKP 286 Bauaustrocknung + Fr. 9'211.65

Notwendige Bauaustrocknung aufgrund eines Wasserschadens.

BKP 287 Baureinigung - Fr. 45'068.65

Geplante Zwischenreinigungen wurden durch den Baumeister selbst ausgeführt. So konnten die Kosten reduziert werden.

BKP 29 Honorare + Fr. 61'910.70

Kostendifferenzen ergaben sich aus Verschiebungen und Mehraufwendungen der honorarberechtigten Bausumme.

BKP 413 Beton- und Stahlbetonarbeiten / Belagsarbeiten + Fr. 460'523.15

Anpassungen des Aussenparkplatzes mussten aufgrund des Oberflächenwassers und kantonalen Auflagen seitens Strassenbaus angepasst werden.

BKP 511 Bewilligungen und Gebühren + Fr. 73'478.05

Die Kosten für Bewilligungen und Gebühren wurden im Kostenvoranschlag falsch eingeschätzt.

BKP 539 Versicherungen - Fr. 101'006.30

Die Kosten für Bauwesen- und Bauherrenhaftpflichtversicherungen wurden im Voranschlag zu hoch angesetzt. Aufgrund von Rückvergütungen (Planungsfehler und Ausführungsfehler) liegt unter BKP 539 ein Ertrag anstelle von Ausgaben vor.

BKP 901 Garderobeneinrichtungen / Ausstattungen + Fr. 186'358.40

Mehrausmass der Garderobenmöbel und die neue Einrichtung des Gastrobereichs wurde im Voranschlag nicht berücksichtigt. Da der Pachtvertrag die Inneneinrichtung nicht vorgesehen hatte, musste diese durch die Baukosten getragen werden.

BKP 941 Beschriftungen und Signaletik + Fr. 105'983.85

Die Kosten für Kunst am Bau wurden ursprünglich unter BKP 951 (Fr. 152'000) abgebildet, da nicht geklärt war, welche Art von Kunst am Bau erfolgen wird. Die effektiven Kosten wurden nach Arbeitsvergabe zu BKP 941 mutiert (+Fr. 106'047).

BKP 951 Bandenanlage - Fr. 152'000.00

Der Auftrag der Bandenanlage konnte als Pauschale zu Fr. 270'000 vergeben werden. Hieraus ergeben sich Minderkosten in Höhe von knapp Fr. 46'000. Die Kosten für «Kunst am Bau» (- Fr. 106'047) wurden zu BKP 941 mutiert.

Berücksichtigung der Teuerung

Gemäss Abstimmungsvorlage wird die Teuerung des Kredits der Urnenabstimmung für den Zeitraum zwischen Kostenvoranschlag (Oktober 2018) und Baubeginn (Oktober 2021) berechnet.

Index BKI ZH* Oktober 2018	100.2 %
Index BKI ZH* Oktober 2021	106.7 %
Teuerung somit	+6.5 %

*BKI ZH = Zürcher Baukostenindex, Basis 2020

Kredit Urnenabstimmung	Fr. 30'735'000	
Zusatzkredit gebundene Kosten	Fr. 1'317'910	
Vertragsteuerung	Fr. 32'052'910 x +6.50% =	- Fr. 2'083'439.15
Mehrkosten mit Indexkorrektur	Fr. 462'896.56	+1.39 %

Weitere Kostenfaktoren

Mit Beschluss 191-2020 des Stadtrats vom 01.09.2020 wurde ein Kredit in Höhe von Fr. 1'317'910.00 auf Basis eines Kostenvoranschlags gesprochen. Die Bauabrechnung zeigt jedoch, dass die effektiv angefallenen Kosten (z.B. durch behördliche Auflagen oder zwingender Notwendigkeit) rund Fr. 1'873'551 betragen. Die Mehrkosten durch gebundene Kosten betragen gesamthaft Fr. 555'641.39.

Grund	Urspr. Kredit	effektive Kosten	Differenz
Bauauflagen	Fr. 604'300.00	Fr. 638'426.65	Fr. 34'126.65
Vertragl. Verpfl.	Fr. 364'810.00	Fr. 582'556.45	Fr. 217'746.45
Sytembed. Vorgaben	Fr. 0.00	Fr. 204'134.99	Fr. 204'134.99
<u>Anteil Honorare, etc.</u>	<u>Fr. 348'800.00</u>	<u>Fr. 448'433.30</u>	<u>Fr. 99'633.30</u>
Total	Fr. 1'317'910.00	Fr. 1'873'551.39	Fr. 555'641.39

Zu den gebundenen Kosten ergeben sich zusätzliche ausserordentliche Teuerungen, welche aus der wirtschaftlichen Lage rund um den Ukraine-Krieg ab 2022 resultierten. Die Kosten wurden gemäss den kantonalen Vorgaben für die Rechtmässigkeit der Geltendmachung der Teuerung geprüft und freigegeben.

Folgende Unternehmer haben die Kosten aus der ausserordentlichen Teuerung geltend gemacht.

BKP250	Equans AG	Fr. 273'738.85
BKP246.1	GWK Baumgartner AG	Fr. 12'307.20
<u>BKP291</u>	<u>Generalplaner ARGE ENB</u>	<u>Fr. 25'000.00</u>
Total		Fr. 311'046.05

Die Berücksichtigung des Anstiegs der gebundenen Kosten und der ausserordentlichen Teuerung ergibt folgendes Gesamtbild:

Mehrkosten mit Indexkorrektur	Fr.	462'896.56	+1.39%
Geltendmachung Mehrkosten gebundene Kosten	- Fr.	555'641.39	
<u>Geltendmachung «Ausserordentliche Teuerung»</u>	<u>- Fr.</u>	<u>311'046.05</u>	
Minderkosten Total	- Fr.	403'790.88	-1.21%

Unter Berücksichtigung des Gesamtbilds resultiert eine Kostenunterschreitung von rund 1.21% oder eine Unterschreitung in Höhe von Fr. 403'790.88.

Förderbeiträge

Viele Massnahmen wurden seitens Kantons durch Auflagen vorgeschrieben. Auflagen innerhalb der Baubewilligung sind per se nicht für Förderbeiträge berechtigt.

Alle Massnahmen, welche förderberechtigt gewesen wären, wurden als marginale Eingriffe gewertet und eine Förderung der Massnahmen nicht bewilligt.

Subventionen

Gemäss Lotteriefondsgesetz vom 2. November 2020 sowie der Sportfondverordnung vom 09. Dezember 2020 sind Mittel aus dem Zürcher Gewinnanteil der Interkantonalen Landeslotterie (Swisslos) für die Förderung des gemeinnützigen Jugend- und Breitensports vorgesehen.

Der Bereich F+S reichte mit Schreiben vom 18. Januar 2021 ein Gesuch für die Subventionierung des Bauvorhabens ein. Mit Schreiben vom 16. November 2021 sicherte die Sicherheitsdirektion des Kanton Zürich zu, das Bauvorhaben mit einem Betrag von Fr. 2'000'000.00 zu fördern.

Der Betrag wird nach Einreichen der Schlussabrechnung an das kantonale Sportamt ausbezahlt und ist daher nicht Bestandteil der Bauabrechnung.

Schlussbemerkung - Fazit

Nach rund 5 Jahren intensiver Planung begann die Ausführung des Projektes mit Spatenstich am 10. Mai 2021. Nach den anspruchsvollen Abbruch- und Aushubarbeiten konnte im September 2021 als erster baulicher Meilenstein die grosse Bodenplatte erstellt werden. Die Auswirkungen der Pandemie waren aber seit Beginn der Arbeiten zu spüren und zogen sich auch im Jahr 2022 weiter. Insbesondere stellte sich dauernd die Frage, ob Lieferverzögerungen die Bauvollendung behindern könnten. Dank dem grossen und professionellen Einsatz des Planungsteams umschiffte das Projekt diese Klippen schliesslich erfolgreich. Die neue Schluefweg HALLE wurde plangemäss, nach knapp zwei Jahren Bauzeit, der Stadt Kloten am 31. März 2023 übergeben. Nach Behebung einzelner Mängel und verschiedener Testläufe wurde der Neubau am 26. August 2023 feierlich eröffnet. Die spezielle Baute beeindruckt mit einzelnen Kennzahlen: Es wurden insgesamt 1'500 Kubikmeter oder über 700 Tonnen Holz verbaut, davon rund 260 Tonnen für die 16 grossen Binder und 125 Tonnen für die Dachplatten. Für die Monobeton-Gefrierplatte mit einer Fläche von rund 1'600 m² wurden über 5 km Permafrost-Leitungen und 20 km Kühlleitungen verlegt.

Beschluss Stadtrat:

1. Der Stadtrat stimmt der Bauabrechnung mit Baukosten von Fr. 35'846'894.96 inkl. MwSt. für das Projekt Ersatzneubau 2. Eisfeld, Konto 340.5030.030, zu und beantragt dem Gemeinderat, diese zu genehmigen.
2. Von den indexbereinigten Minderkosten im Betrag von Fr. 403'790.88 inkl. MwSt. wird Kenntnis genommen.
3. Dem Sportamt des Kantons Zürich ist die vom Stadtrat genehmigte Bauabrechnung zwecks Prüfung und Auszahlung der erwarteten Subvention einzureichen.

Antrag Stadtrat:

Der Stadtrat beantragt dem Gemeinderat die folgenden Beschlüsse:

1. Der Gemeinderat genehmigt die Bauabrechnung mit Baukosten von Fr. 35'846'894.96 inkl. MwSt. für das Projekt Ersatzneubau 2. Eisfeld, Konto 340.5030.030.
2. Von den indexbereinigten Minderkosten im Betrag von Fr. 403'790.88 inkl. MwSt. wird Kenntnis genommen.
3. Dem Sportamt des Kantons Zürich ist die vom Gemeinderat genehmigte Bauabrechnung zwecks Prüfung und Auszahlung der erwarteten Subvention einzureichen.

Beschluss

Mitteilungen an:

- Gemeinderat
- Geschäfts- und Rechnungsprüfungskommission
- Stadträtin Regula Kaeser-Stöckli
- Bereichsleiter F+L
- Bereichsleiter F+S
- Leiter Finanzen
- Leiter Liegenschaften

GEMEINDERAT KLOTEN

Für den getreuen Auszug

Jacqueline Tanner
Ratssekretärin