

GEMEINDERAT
Bericht und Antrag

Nr. 1585
vom 16. März 2017
an Einwohnerrat von Horw
betreffend Abrechnung Sonderkredit Sanierung Gemeindehaus

Sehr geehrter Herr Einwohnerratspräsident
Sehr geehrte Damen und Herren Einwohnerräte

1 Ausgangslage

Das Gemeindehaus wurde von der Architektengemeinschaft ORIGO, Martin D. Simmen, dipl. Architekt ETH SIA, Horw/Luzern, Gastone Battagello, dipl. Architekt ETH SIA, Horw/Kriens und Robert Sigrist (bis 1977), dipl. Architekt ETH/SIA, Kastanienbaum, geplant und am 14. Dezember 1979 eingeweiht. Die Baukosten beliefen sich damals auf rund 4.9 Mio. Franken.

Nach über drei Jahrzehnten war das Verwaltungsgebäude einerseits stark sanierungsbedürftig und musste andererseits an die heutigen und die zukünftigen Bedürfnisse einer modernen, kundenorientierten und wirtschaftlichen Verwaltung angepasst werden. In der Volksabstimmung vom 11. März 2012 haben die Stimmberechtigten von Horw einer Sanierung des Gemeindehauses zugestimmt.

2 Beschlüsse**2.1 Beschlüsse Einwohnerrat**

Sie haben gestützt auf unsere Berichte und Anträge Folgendes beschlossen:

2.1.1 Bericht und Antrag Nr. 1455 Sanierung Gemeindehaus (17. November 2011)

1. Die Sanierung des Gemeindehauses gemäss Variante 2B wird beschlossen.
2. Es wird ein Sonderkredit von Fr. 6'823'200.00 zulasten der Investitionsrechnung, Konto 090.00.503.00, bewilligt.
3. Der vorgeschlagenen Finanzierung wird zugestimmt und der Gemeinderat wird ermächtigt, die notwendigen Mittel zu beschaffen.
4. Der Beschluss wird gestützt auf Art. 8, Abs. 2 der Gemeindeordnung dem obligatorischen Referendum unterstellt.

2.1.2 Bericht und Antrag Nr. 1512 Zusatzkredit für Aufstockung Gemeindehaus (23. Januar 2014)

1. Für die Erweiterung des Pausenraumes wird ein Zusatzkredit von Fr. 235'400.00, zulasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 400101 Sanierung Gemeindehaus, bewilligt.
2. Der Beschluss Ziff. 1 unterliegt gemäss Art. 68 Bst. d der Gemeindeordnung dem fakultativen Referendum der Stimmberechtigten. Das Referendum kommt zustande, wenn innert 60 Tagen seit Veröffentlichung dieses Beschlusses mindestens 500 in der Gemeinde Horw Stimmberechtigte beim Gemeinderat schriftlich eine Volksabstimmung verlangen (Art. 10, Abs. 1, Bst. b der Gemeindeordnung).

2.1.3 Bericht und Antrag Nr. 1541 Zusatzkredit WC-Anlagen Gemeindehaus (26. März 2015)

Für die Sanierung der WC-Anlagen wird ein Zusatzkredit von Fr. 180'580.00, zulasten der Investitionsrechnung, Kostenstelle 400101 „Sanierung Gemeindehaus“, bewilligt.

Der Einwohnerrat hat damit insgesamt für die Sanierung Gemeindehaus einen Kredit von 7.24 Mio. Franken bewilligt.

2.2 Beschlüsse Gemeinderat

2.2.1 Beschluss Nr. 14-245 vom 3. April 2014: Genehmigung Gemeinderatskredit für Fachplaner "Umzug" mit Kostendach von maximal Fr. 35'000.00 inkl. MWST.

2.2.2 Beschluss Nr. 14-469 vom 26. April 2014: Genehmigung Gemeinderatskredit zulasten der Investitionsrechnung für den Umzug ins Provisorium von Fr. 137'000.00 inkl. MWST.

3 Kredite und Teuerung

3.1 Bewilligte Kredite

| | |
|--|-------------------------|
| – Bruttokredit gemäss B+A 1455 (Sanierung) vom 17. November 2011 | Fr. 6'823'200.00 |
| – Zusatzkredit gemäss B+A 1512 (Aufstockung) vom 23. Januar 2014 | Fr. 235'400.00 |
| – Zusatzkredit gemäss B+A 1541 (WC-Anlagen) vom 26. März 2015 | Fr. 180'580.00 |
| – Gemeinderatskredit (Fachplaner Umzug) vom 03. April 2014 | Fr. 35'000.00 |
| – Gemeinderatskredit (Umzug Provisorium) vom 26. Juni 2014 | Fr. 137'000.00 |
| Total bewilligte Kredite | <u>Fr. 7'411'180.00</u> |

3.2 Teuerung

Der Teuerungszuschlag umfasst die Zeit ab revidiertem Kostenvoranschlag (KV3) bis Vertragsabschluss. Beim Beschluss des Einwohnerrats, B+A Nr. 1455 Sanierung Gemeindehaus, 17. November 2011, wurde damals keine Basis der Teuerung definiert.

Für die beiden Zusatzkredite B+A Nr. 1512 Aufstockung, 23. Januar 2014 und B+A Nr. 1541, WC-Anlagen, 26. März 2015, wurde ebenfalls keine Basis der Teuerung definiert. Diese Zusatzarbeiten wurden gleich nach den bewilligten Zusatzkrediten realisiert und unterlagen damit keiner Teuerung.

Der Schweizerische Baupreisindex (Renovation Minergie) entwickelte sich während den Bauphasen der abzurechnenden Baute wie folgt:

| | |
|----------------------|---------------------|
| – Stand Oktober 2013 | 100.2 Punkte |
| – Stand Oktober 2014 | <u>100.2 Punkte</u> |
| Differenz | <u>0.0 Punkte</u> |

Die Teuerung bis zu den Vertragsabschlüssen betrug demnach 0 Punkte oder 0 %.

In allen Aufträgen an die Firmen wurde eine Verrechnung der Teuerung explizit ausgeschlossen.

3.3 Kostenrahmen

| | |
|---|-------------------------|
| – Bewilligte Kredite | Fr. 7'411'180.00 |
| – Teuerung ab Kostenvoranschlag bis Vertragsabschluss | Fr. 0.00 |
| – Effektiv bezahlte Teuerung ab Vertragsabschluss | Fr. 0.00 |
| Kostenrahmen | <u>Fr. 7'411'180.00</u> |

4 Bauleitung, Termine und Projektsteuerung

4.1 Bauleitung

- Bauherrschaft: Gemeinde Horw Immobilien, Gemeindehausplatz 1, 6048 Horw
- Architektur: ARGE Harry van der Meijs, ir. dipl. Architekt TUE, Luzern;
raumfalter, dipl. Architekten USI SIA, Austrasse 60, 8045 Zürich
- Bauleitung & Kostenplanung: ARGE Harry van der Meijs & raumfalter Architekten

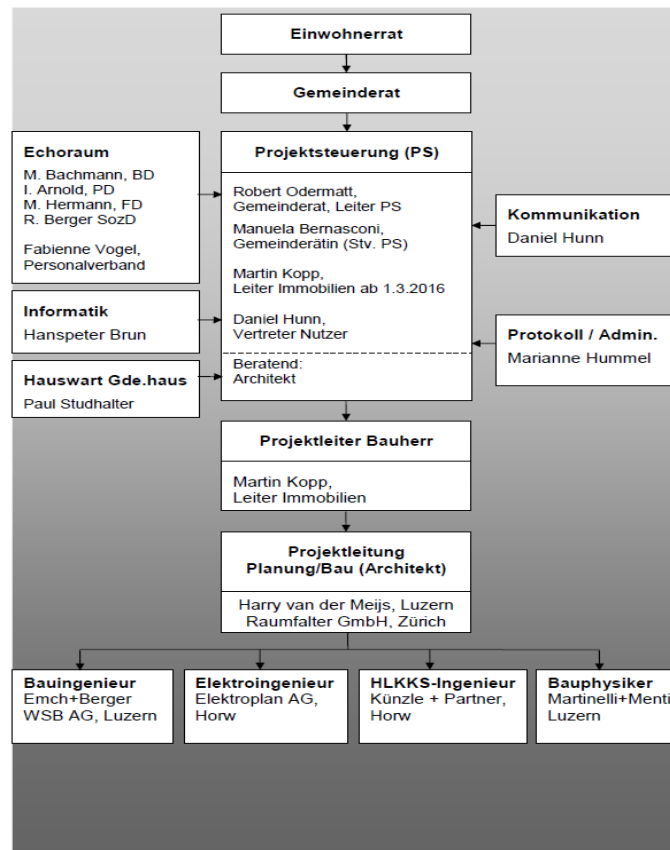
4.2 Termine

- | | |
|---|----------------|
| – Beschluss Einwohnerrat | November 2011 |
| – Volksabstimmung | März 2012 |
| – Zuschlag Architektenauftrag ARGE | Dezember 2012 |
| – Überarbeitung Vorprojekt und Bauprojekt | Januar 2013 |
| – Baueingabe und Baubewilligungsverfahren | November 2013 |
| – Detailplanung und Submission | Dezember 2013 |
| – Umzug Gemeindeverwaltung in Provisorium | August 2014 |
| – Baubeginn Gemeindehaus inkl. Aufstockungen | August 2014 |
| – Erteilung Zusatzkredit Renovation WC-Anlage | April 2015 |
| – Bezug Gemeindehaus | September 2015 |
| – Umzug Baudepartement | September 2015 |
| – Abschlussarbeiten, Bauabrechnung | Dezember 2016 |

4.3 Projektsteuerung

Die Projektsteuerung (PS) startete im Mai 2012 unter dem Vorsitz von Gemeinderat Gianmarco Helfenstein. Ab September 2012 übernahm Gemeinderat Robert Odermatt deren Vorsitz. Die PS bestand aus internen Vertretern, Architekten und Fachplanern.

Projektorganisation Sanierung und Erweiterung Gemeindehaus



5 Baukosten

5.1 Baukostenabrechnung

Die bewilligten Kredite beliefen sich auf insgesamt Fr. 7'411'180.00. Abgerechnet wurde auf Basis des revidierten KV3 vom Januar 2013 und der Bauabrechnung vom 8. Februar 2017 mit einer Summe von Fr. 7'497'296.75, was einer Kostenüberschreitung von Fr. 86'116.75 bzw. 1.15 % entspricht.

Der bewilligte Kostenvoranschlag KV1 (11. August 2011) für den B+A vom 17. November 2011 wurde von Architekt Hofstetter AG, Horw, erstellt. Mit dem Zuschlag (Dez. 2012) an ARGE Harry van der Meijs & raumfalter Architekten wurde das Vorprojekt und Bauprojekt neu überarbeitet. Daraus entstand für die Sanierung Gemeindehaus der revidierte KV3 vom Januar 2013. Die grossen Differenzen vom bewilligten KV1 gegenüber dem revidierten KV3 sind bei den Vorbereitungsarbeiten (Fr. 341'740.00) und Baunebenkosten (Fr. 354'606.00) entstanden. Bei den Vorbereitungsarbeiten wurde ein grosser Teil im KV3 in die Baumeisterarbeiten BPK 2 ins Gebäude umbucht. In den Baunebenkosten war die MWST im KV1 als eine Position mit Fr. 504'600.00 ausgewiesen und wurde im KV3 auf die einzelnen BKP Position umbucht.

| BKP Arbeitsgattung | Bewilligter KV1 (11.8.2011) | Rev.KV3 Architekt (inkl. bew. Mehrleistungen) | Effektive Kosten |
|---------------------------------|--------------------------------|--|------------------|
| 1 Vorbereitungsarbeiten | Fr. 370'900.00 | Fr. 29'160.00 | Fr. 55'716.70 |
| 2 Gebäude | Fr. 5'483'700.00 | Fr. 6'397'245.00 | Fr. 6'732'627.35 |
| 4 Umgebung | Fr. 0.00 | Fr. 16'200.00 | Fr. 33'279.10 |
| 5 Baunebenkosten | Fr. 908'500.00 | Fr. 553'894.00 | Fr. 380'607.85 |
| 6 Zusatzkredit WC-Anlagen | Fr. 0.00 | Fr. 164'160.00 | Fr. 180'954.20 |
| 7 Reserven WC-Anlagen | Fr. 0.00 | Fr. 16'420.00 | Fr. 0.00 |
| 9 Ausstattung | Fr. 60'100.00 | Fr. 62'100.00 | Fr. 114'111.55 |
| Total | Fr. 6'823'200.00 | Fr. 7'239'180.00 | Fr. 7'497'296.75 |
| Zusatzkredite Gemeinderat | | Fr. 172'000.00 | |
| Teuerung bis Vertragsabschluss | | Fr. 0.00 | |
| Teuerung nach Vertragsabschluss | | Fr. 0.00 | |
| Vergleichskosten | | Fr. 7'411'180.00 | Fr. 7'497'296.75 |
| Kostenüberschreitung | | | Fr. - 86'116.75 |
| | | Fr. 7'411'180.00 | Fr. 7'411'180.00 |

Baukosten Volumenberechnung nach SIA 416

| | |
|---|------------------|
| Gebäude (BKP 2) | Fr. 6'732'627.35 |
| Baunebenkosten (BKP 5) und Ausstattungen (BKP9) | Fr. - 494'719.40 |
| Total | Fr. 6'237'907.95 |
| Gebäudevolumen | m3 10'773 |
| Baukosten pro m3 | Fr. 579.03 |

5.2 Kostenabweichungen

Während den Sanierungsarbeiten gab es zusätzliche Mehraufwände mit Mehrwert, Minderaufwände, Unvorhergesehenes sowie Vergabeerfolge.

Die wichtigsten Mehraufwände betrafen:

- Neues Heizsystem
- Isolation Aussenwände
- Unterputzleitungen
- Brüstungskanäle
- Erweiterung 4. Stock
- Komplett neue WC-Anlagen und Leitungen

Diese Kostenabweichungen der Mehr- oder Minderaufwände mit Begründungen sind in der Beilage Baukostenberechnung dargelegt.

Die Kosten der Umzüge waren im KV3 nicht eingerechnet. Für die erste Planung und 1 x zügeln ins Provisorium wurde ein Gemeinderatskredit von Fr. 172'000.00 bewilligt. Insgesamt betragen die Zusatzkosten für beide Planungen und 2 x zügeln jedoch Fr. 321'122.95. Ohne diese nicht eingeplanten Umzugskosten hätten die Baukosten mit Fr. 7'176'617.80 und damit unter KV3 abgeschlossen.

5.3 Förderbeiträge

Für die Sanierung des Gemeindehauses nach Minergie-Standard können Förderbeträge von Bund und Kanton aus dem Gebäudeprogramm geltend gemacht werden. Die Förderbeträge berechneten sich auf Fr. 40.00/m² für gedämmte Flächen (Fensterersatz, Dämmung gegen Aussenklima) bzw. Fr. 15.00/m² gegen unbeheizte Räume.

Im Rahmen der Sanierungen des Gemeindehauses auf Minergie-Standard für Gebäude wurden folgende kantonale Förderbeiträge für die Gesamterneuerung ausbezahlt bzw. zugesichert.

| | | |
|---------------------|-----|------------------|
| – Gebäudeprogramm | Fr. | 12'690.00 |
| – Minergie-Standard | Fr. | 54'520.00 |
| Total | Fr. | <u>67'210.00</u> |

5.4 Verbuchungsnachweis

| | Ausgaben | Einnahmen |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Rechnung 2012 | Fr. 7'470.35 | Fr. 0 |
| Rechnung 2013 | Fr. 202'113.05 | Fr. *34'000.00 |
| Rechnung 2014 | Fr. 1'609'108.70 | Fr. 0 |
| Rechnung 2015 | Fr. 5'526'529.40 | Fr. 0 |
| Rechnung 2016 | Fr. 152'075.25 | Fr. 67'210.00 |
| Total | Fr. 7'497'296.75 | Fr. 101'210.00 |
| Nettobelastung der Gemeinde | | Fr. 7'396'086.75 |
| | Fr. 7'497'296.75 | Fr. 7'497'296.75 |

*Auflösung Versicherungsleistung

5.5 Energieerfolgskontrolle Gemeindehaus

Mit dem Abschluss der Sanierung Gemeindehaus konnte die Gemeinde Horw ein nachhaltiges Sanierungsprojekt erfolgreich umsetzen. Die damit verbundenen Zielsetzungen wurden vollumfänglich erfüllt.

| | 2013/14 | 2015/16 | Differenz in % |
|---|---------|---------|----------------|
| – Endenergie kWh/m2/a | 156 | 87 | -44 % |
| Total kWh/a | 417'439 | 234'175 | |
| – Treibhausgase CO ₂ kg/m2/a | 12.5 | 4.2 | -66 % |
| Total CO ₂ t/a | 33.3 | 11.2 | |
| – Wasser l/m2/a | 152 | 120 | -21 % |
| Total m3/a | 405 | 322 | |

6 Finanzierung

Die Sanierung des Gemeindehauses wurde über die Investitionsrechnung unter der Kostenstelle 400101 Sanierung Gemeindehaus mit allgemeinen Mitteln finanziert. Mit der Schlussabrechnung wird der Restbetrag der Vorfinanzierung Konto 2285.15 „Vorfinanzierung Sanierung Gemeindehaus“ von Fr. 136'205.00 zugunsten dieser Investition aufgelöst. Der Restbetrag wird anschliessend in der Bestandesrechnung (Anlagebuchhaltung) aktiviert. Die Investitionskosten werden gemäss Weisung Finanzaufsicht während 40 Jahren linear abgeschrieben.

7 Würdigung

Das 38-jährige Gebäude ist mit Abschluss der Sanierung punkto Wärmedämmung, Erdbeben- und Feuersicherheit auf dem neusten Stand der heutigen Technik. Das Gemeindehaus erfüllt die Anforderungen des Minergie-Standards. Auch bezüglich Kundenfreundlichkeit, Diskretion und Personenschutz wurde das Gebäude, unter anderem mit neuen Diskretschaltern und zusätzlichen Sitzgelegenheiten, nachgerüstet. Durch den Umbau konnten die internen Abläufe optimiert werden. Mit der Integration des Baudepartements sind nun wieder alle Departemente unter der gleichen Adresse zu finden. Das Gemeindehaus zeigt sich optisch auch dank dezenter Farben sowie neuen Glaselementen hell und transparent.

Heute arbeiten rund 66 Personen im sanierten Verwaltungsgebäude. Das sind, verglichen mit der Zahl bei der Erstellung des Gebäudes, mehr als doppelt so viele Mitarbeitende.

Ziel der Sanierung war im Weiteren die Minimierung des Energieverbrauchs. Sämtliche elektrischen Anlagen sowie die Fenster wurden erneuert und das Gebäude nachisoliert. Statt den bisherigen Radiatoren wurden in den Räumen Deckensegel montiert, welche im Sommer kühlen und im Winter heizen. Der für die Kühlung notwendige Stromverbrauch wird durch die neue Photovoltaikanlage vollständig gedeckt. Die Energie zum Heizen wird aus dem bestehenden Fernwärmenetz bezogen, das mit einer Schnitzelheizung betrieben wird.

Zusammenfassend kann die erfolgreiche, zukunftsweisende Sanierung des Gemeindehauses mit folgenden Begriffen umschrieben werden:

- Ein kundenfreundliches Gemeindehaus
- Ein mitarbeiterfreundliches Gemeindehaus
- Ein flexibles Gemeindehaus
- Ein finanziell tragbares Gemeindehaus
- Ein sicheres Gemeindehaus
- Ein umwelttechnisch modernes Gemeindehaus
- Ein nachhaltiges Gemeindehaus

8 Antrag

Wir beantragen Ihnen,

- die Abrechnung über den Sonderkredit Sanierung Gemeindehaus vom 8. Februar 2017 im Betrag von Fr. 7'497'296.75 zu genehmigen.

Ruedi Burkard
Gemeindepräsident

Beat Gähwiler
Gemeindeschreiber

- Übersicht Baukostenabrechnung
- Fotodokumentation



E I N W O H N E R R A T

Beschluss

- nach Kenntnisnahme vom Bericht und Antrag Nr. 1585 des Gemeinderates vom 16. März 2017
 - gestützt auf den Antrag der Bau- und Verkehrskommission sowie der Geschäftsprüfungskommission
 - in Anwendung von Art. 30 Abs. 1 lit. f und 60 Abs. 1 der Gemeindeordnung vom 25. November 2007
-

Die Abrechnung über den Sonderkredit Sanierung Gemeindehaus vom 8. Februar 2017 im Betrag von Fr. 7'497'296.75 wird genehmigt.

Horw, 6. April 2017

Jürg Luthiger
Einwohnerratspräsident

Beat Gähwiler
Gemeindeschreiber

Publiziert:

Gemeinde Horw - Sanierung Gemeindehaus
Übersicht Baukostenabrechnung

| BKP | | KV | | Rechnung Stand 08.02.2017 | | Rechnung ./. KV | % +/- |
|----------|--------------------------------------|--|---------------------|------------------------------|---------------------|-----------------|--------------|
| 1 | Vorbereitungsarbeiten | | 29'160.00 | | 55'716.70 | 26'556.70 | |
| 2 | Gebäude | | 6'397'245.80 | | 6'732'627.35 | 335'381.55 | |
| 21 | Rohbau 1 | 892'879.90 | | 1'214'993.65 | | 322'113.75 | |
| 22 | Rohbau 2 | 974'449.80 | | 994'303.85 | | 19'854.05 | |
| 23 | Elektroanlagen | 1'185'872.40 | | 1'206'905.30 | | 21'032.90 | |
| 24 | Heizungs-, Lüftungs- und Klimaanlage | 676'323.20 | | 733'298.25 | | 56'975.05 | |
| 25 | Sanitäranlagen | 23'436.00 | | 35'367.20 | | 11'931.20 | |
| 27 | Ausbau 1 | 1'373'868.00 | | 1'292'205.95 | | -81'662.05 | |
| 28 | Ausbau 2 | 554'542.20 | | 440'907.50 | | -113'634.70 | |
| 29 | Honorare | 715'874.30 | | 814'645.65 | | 98'771.35 | |
| 4 | Umgebung | | 16'200.00 | | 33'279.10 | -17'079.10 | |
| 5 | Baunebenkosten | | 553'894.20 | | 380'607.85 | -173'286.35 | |
| 51 | Bewilligungen, Gebühren | 8'748.00 | | 19'865.35 | | 11'117.35 | |
| 52 | Muster, Modelle, Vervielfältigungen | 45'576.00 | | 34'430.45 | | -11'145.55 | |
| 53 | Versicherungen | 9'288.00 | | 5'189.10 | | -4'098.90 | |
| 55 | Bauherrenleistungen | 0.00 | | 321'122.95 | | 321'122.95 | |
| 58 | Übergangskonten für Reserven | 490'282.20 | | 0.00 | | -490'282.20 | |
| 6 | WC-Anlagen | | 164'160.00 | | 180'954.20 | 16'794.20 | |
| 7 | Reserven WC-Anlagen | | 16'420.00 | | 0.00 | -16'420.00 | |
| 9 | Ausstattung | | 62'100.00 | | 114'111.55 | 52'011.55 | |
| | | | 7'239'180.00 | | 7'497'296.75 | 258'116.75 | 3.57% |
| | | Anmerkungen: Reserven aufgelöst zu Gunsten einzelner BK-Positionen. Zusatzkosten Bauherr / Umzug in Abrechnung aufgenommen, Im KV-Vergleich abgezogen. | | | | | |

Schwarze Zahlen = über KV
Rote Zahlen = unter KV

**Beilage Bericht und Antrag Nr. 1585
Fotodokumentation Sanierung Gemeindehaus**



Visualisierung Gemeindehaus mit Aufstockung Süd- und Nordseite



Umbauarbeiten Foyer



Umbauarbeiten Büros





Umbauarbeiten Büros



Aufstockung 4. Stock

Saniertes Gemeindehaus

