

Antrag der Rechnungsprüfungskommission

23.06.08 Baukredit Ersatzneubauten Kindergärten Goldbühl, Kempton, Baumgarten und Egg

Die Rechnungsprüfungskommission beantragt dem Parlament:

1. Eintreten auf die Vorlage.
2. Rückweisung des Baukredits für die Ersatzneubauten der neuen Dreifachkindergärten Kempton und Baumgarten sowie der Doppelkindergärten Goldbühl und Egg von 17'300'000 Franken inklusive MWST.
3. Beauftragung des Stadtrats, die Vorlage entsprechend den nachfolgenden Erwägungen der Rechnungsprüfungskommission zu überarbeiten und dem Parlament erneut vorzulegen (Art. 25 Geschäftsordnung des Parlaments).

Begründung

Der Stadtrat beantragt dem Parlament einen Baukredit von 17,3 Mio. Franken für den Bau von insgesamt zwei Dreifachkindergärten sowie zwei Doppelkindergärten, also einem Kindergarten mehr, als ursprünglich vorgesehen. Wie der Stadtrat ausführt, weisen die bestehenden vier Doppelkindergartengebäude Kempton, Baumgarten, Goldbühl und Egg einen erheblichen Sanierungsbedarf der Bausubstanz auf, befinden sich in einem schlechten energetischen Zustand und haben auch beträchtliche betriebliche Raumdefizite. Der alltägliche Betrieb ist deshalb mit verschiedenen Beeinträchtigungen verbunden. Der Stadtrat hat eine Abwägung zwischen Sanierung und Ersatzneubauten vorgenommen, die zugunsten Letzterer ausgefallen ist. Dies, weil mit einer Sanierung weder eine räumliche Verbesserung noch eine Aufstockung und auch der angestrebte Minergie-P-Eco Standard nicht möglich gewesen wäre. Der Stadtrat hat sich daraufhin dazu entschlossen, kostensparende Ersatzneubauten in Modulbauweise auszuschreiben. Beim aus einem Architekturwettbewerb hervorgegangenen Siegerprojekt *Ligretto* handelt es sich um einen kompletten Holzbau. Die bestehenden Gebäude sollen an allen vier Standorten durch identische, der jeweiligen Situation angepasste und erweiterbare Gebäude in Modulbauweise ersetzt werden.

Die Grobkostenschätzung durch einen unabhängigen Kostenplaner belief sich ursprünglich auf rund 10,4 Mio. Franken. Weil das erarbeitete Vorprojekt deutlich höhere Baukosten auswies als angenommen wurde am 5. Oktober 2022 vom Stadtrat ein Zusatzkredit zum schon gesprochenen Projektierungskredit von 990'000 Franken in der Höhe von 295'000 Franken genehmigt. Die weiteren Kostensteigerungen erklärt der Stadtrat mit einer Unschärfe der Kostengenauigkeit von 20 % gegenüber der Grobkostenschätzung (2'080'000 Franken), mit der anziehenden Teuerung (1'560'000 Franken, bzw. 15%), mit dem zusätzlichen Bauvolumen (1'043'000 Franken) sowie Kosten für Provisorien, Mobiliar, externe Bauherrenbegleitung und Unvorhergesehenem. Auf der Grundlage des Bauprojekts mit Kostenvoranschlag beantragt der Stadtrat deshalb dem Parlament die Genehmigung eines Baukredits von 17'300'000 Franken inklusive MWST.

Die Rechnungsprüfungskommission (RPK) hat sich das Bauprojekt vorstellen lassen und die verschiedenen Aspekte des Projekts eingehend beleuchtet und diskutiert. Grundsätzlich ist die Kommission ebenfalls der Meinung, dass das Projekt *Ligretto* eine gute Lösung bietet. Auch anerkennt die RPK die anspruchsvolle

Arbeit des Projektteams in Zeiten von sehr dynamischen Kostenentwicklungen und Schulraumplanungen. Von Anfang an problematisch war für die RPK allerdings der hohe Preis. Die Preissteigerungen im Vergleich zur Grobkostenschätzung sind für die Kommission nur schwer nachvollziehbar. Ein Grundproblem ist dabei sicher, dass sich durch die höhere Bausumme automatisch auch höhere Honorare ergeben. Dabei handelt es sich nicht um schwierige Bauten und dank der Modulbauweise braucht es auch keine zusätzlichen Ingenieurleistungen. Eigentlich war der Grundgedanke, durch eine Modulbauweise auch entscheidend bei den Kosten sparen zu können. Frühere vergleichbare Projekte, die damals auch schon als teuer angesehen wurden, sind mit einem Kubikmeterpreis von 700 bis 800 Franken realisiert worden. Jetzt liegt man bei knapp 1'300 Franken / Kubikmeter. Die Kommission ist überzeugt, dass ein Kubikmeterpreis von unter 1'000 Franken möglich sein muss, was Einsparungen von ca. 30 % entspricht. Mögliche Kosteneinsparungen ortet die RPK insbesondere bei Nachverhandlungen bzgl. den Honoraren, beim Holzpreis (allenfalls Verzicht von Schweizer Holz) und beim vorgesehenen Minergie Standard. Aber auch im Kleinen gibt es Möglichkeiten: Beim Teilprojekt an der Kindergartenstrasse, wo durch eine leichte Verschiebung des Baukörpers verschiedene Bäume nicht gefällt werden müssten, könnte ebenfalls etwas eingespart werden. Zudem sollten auch die Kosten beim Mobiliar und den Provisorien nochmals genauer angeschaut und auf eine Kostenoptimierung geprüft werden.

Falls möglich möchte die Kommission das Projekt grundsätzlich beibehalten, allerdings müssen substantielle finanzielle Einsparungen gemacht werden können. Die Kommission erwartet vom Stadtrat eine Neuauflage des Kredits. Die Erstellungskosten mit einem Kostendach von insgesamt 12,5 Mio. Franken (BKP 1-9, vgl. Kostenvoranschlag) sollen auf unter 1'000 Franken / Kubikmeter gesenkt und bei den Nebenkosten BKP 1, 4, 5 und 9 weitere 10 % eingespart werden. Der Stadtrat soll detailliert aufzeigen, mit welchen Massnahmen die Kosten wie stark gesenkt werden können.

Die RPK beantragt dem Parlament aus den oben genannten Gründen, den Baukredit von 17,3 Mio. Franken zurückzuweisen und den Stadtrat wie folgt zu beauftragen:

- **Überarbeitung des Projekts mit Senkung der Kosten von derzeit knapp 1'300 auf unter 1'000 Franken / Kubikmeter (Dies entspricht Erstellungskosten von ca. 12,5 Mio. Franken.)**
- **Prüfung von weiteren Kostenoptimierungen**
- **Detaillierte Darlegung der Massnahmen zur Erreichung der Kosteneinsparungen**

Wetzikon, 11. September 2023

Rechnungsprüfungskommission

Roger Cadonau
Präsident

Christoph Schreiber
Kommissionsschreiber