

STADT ILLNAU-EFFRETIKON

Agasul · Bietenholz · Bisikon · Effretikon · First · Horben · Illnau
Kemleten · Luckhausen · Mesikon · Ober-Kemttal · Ottikon

AUSZUG AUS DEM PROTOKOLL DES STADTRATES

Sitzung vom 26. Oktober 2006

Gesch. Nr. 22/06 Vorberatung: RPK

11.5.1 Jugend- und Freizeithäuser. – Antrag des Stadtrates an den Grossen Gemeinderat auf Genehmigung der Abrechnung über die Sanierung des Jugendhauses „Hallauerhuus“, Effretikon.-

A n t r a g

Der Grosse Gemeinderat

- gestützt auf den Antrag des Stadtrates und in Anwendung von § 26 Ziffer 3 der Gemeindeordnung -

b e s c h l i e s s t :

1. Die Abrechnung über die Sanierung des Jugendhauses „Hallauerhuus“, Effretikon, wird wie folgt genehmigt:

- Aufwand gemäss Bauabrechnung	832'923.40
- Bewilligter Kredit	
GGR vom 8.11.2001	750'000.00
- Rückläufige Bauteuerung:	
April 2001 – April 2002	./. 750.00
- Indexierter Baukredit	<u>749'250.00</u>
- Kreditüberschreitung (11,2 %)	<u>83'673.40</u>
2. Für die Kreditüberschreitung wird ein Nachtragskredit von Fr. 83'673.40 auf Konto 915.5031.00 zu Lasten der Investitionsrechnung bewilligt.
3. Gemäss § 8, Ziffer 3, der Gemeindeordnung ist ein Referendum gegen diesen Beschluss ausgeschlossen.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a) den Stadtrat, zweifach,
 - b) die Finanzverwaltung,
 - c) das Jugend- und Sportamt,
 - d) das Bauamt.

W e i s u n g

1. Ausgangslage

Der Grosse Gemeinderat bewilligte am 8. November 2001 zwei Objektkredite zu Lasten Konto 915.5031.00 wie folgt:

- Bauliche Massnahmen	190'000.00
- Instandstellung und Sanierung	<u>560'000.00</u>
- Gesamtkredit Jugendhaus	<u>750'000.00</u>

Der Kostenspielraum wurde auf 15 % festgesetzt, als Stichtag gilt der 1. April 2001. Gleichzeitig wurde vom Betriebskonzept (Leistungsauftrag) für die Jugendarbeit in Illnau-Effretikon Kenntnis genommen.

2. Kostenvoranschlag

Am 11. Juli 2002 genehmigte der Stadtrat den detaillierten Kostenvoranschlag mit Gesamtkosten von Fr. 796'000.00. Die Mehrkosten von Fr. 46'000.00 gegenüber dem vom Grossen Gemeinderat bewilligten Kredit von Fr. 750'000.00 betragen 6,1 % und lagen damit innerhalb des Kostenspielraumes von 15 %.

Die dem bewilligten Kredit zugrunde liegende Kostenschätzung von Fr. 750'000.00 teilte sich auf in bauliche Massnahmen (Umbauten) von Fr. 190'000.00 und Instandstellungsarbeiten (Sanierungs- und Renovationskosten) von Fr. 560'000.00. Es handelte sich um eine Grobkostenschätzung, basierend auf einer Mischung von Elementmethode (ganze Bauteile) und Kostenschätzung von Arbeitsgattungen (z.B. Installationen, Maler- und Gipserarbeiten etc.). Der später erstellte detaillierte Kostenvoranschlag, welcher sich hauptsächlich auf das Resultat der Submissionen stützte, basierte ausschliesslich auf dem Baukostenplan (Arbeitsgattungen). Aus diesem Grund ist eine aussagekräftige Beurteilung der Kostenunterschiede zwischen Schätzung und detailliertem Kostenvoranschlag nicht möglich, zumal verschiedene, nicht vergleichbare Methoden zur Kostenerfassung angewendet wurden.

Im detaillierten Kostenvoranschlag wurden aufgrund von Erfahrungswerten Fr. 65'000.00 als offen ausgewiesene Reserve aufgenommen. Diese Grössenordnung im Umfang von 8,2 % des Kostenvoranschlages ist in Anbetracht der vielen Unbekannten in einem Umbauvorhaben angemessen und begründet für sich allein schon die Kostendifferenz von Fr. 46'000.00 zwischen Kostenschätzung und Kostenvoranschlag.

3. Bauablauf

Die umfangreichen Bauarbeiten wurden im September 2002 in Angriff genommen und bis zum Februar 2003, mit Ausnahme einiger späteren Nachtragsarbeiten, beendet. Am 11. Dezember 2002 fand unter reger Teilnahme der Öffentlichkeit ein „Tag der offenen Baustelle“ statt. Diese Aktion gab einen Einblick in die anspruchsvollen Umbau- und Sanierungsarbeiten (siehe Pressenotiz vom 11. Dezember 2002).

Das Projekt wurde von einer Baukommission aus dem Jugend- und Sportamt in Zusammenarbeit mit dem Bauamt begleitet. Die vorgesehenen baulichen Eingriffe erforderten ein laufendes Abwägen zwischen Bewahren und Erneuern, immer auch im Hinblick auf

die Kostenfolge. Die gute Zusammenarbeit unter allen Beteiligten sowie das ausserordentliche Engagement des Architekten trugen zum gelungenen Resultat bei.

Ein vermutlich durch Schweissarbeiten verursachter Mottbrand führte am 19. Dezember 2002 beinahe zu einer Brandkatastrophe. Ein frühmorgens zufällig anwesender Passant stellte eine Rauchentwicklung fest, verschaffte sich Zutritt und bekämpfte den Brandherd erfolgreich bis zum Eintreffen der Feuerwehr. Der Schaden hielt sich damit in Grenzen und wurde durch die kantonale Gebäudeversicherung praktisch vollständig ersetzt.

4. Abrechnung

Der Aufwand für Umbau- und Renovationsarbeiten ist auch mit Offerten schwierig zu erfassen, da im Bau immer wieder unvorhergesehene Überraschungen auftreten können. Verschiedene Arbeiten, insbesondere die Maurer-, teilweise die Zimmerarbeiten im Dachstuhl und die Gipserarbeiten wurden aus diesem Grund zum Teil nach Ergebnis ausgeführt. Bei den Arbeitsvergebungen wurde zum überwiegenden Teil das ortsansässige Gewerbe berücksichtigt. Damit war eine reibungslose und verständnisvolle Zusammenarbeit unter den Handwerkern gewährleistet.

Die Durchführung der Arbeiten fiel in eine Periode mit rückläufiger Teuerung. Als Stichtag für den Kredit gilt der 1. April 2001, mit 110,1 Punkten. Die Arbeitsvergebungen sowie ein Grossteil der Arbeiten wurden im Jahre 2002 ausgeführt. Somit gilt für die Bauteuerung Stichtag, 1. April 2002 mit 110,0 Punkten. Damit ergibt sich eine geringfügige Reduktion des Baukredites um 0,1%, bzw. um Fr. 750.00.

- Aufwand gemäss Bauabrechnung		832'923.40
- Bewilligten Kredit:		
GGR vom 8. November 2001	750'000.00	
- Rückläufige Bauteuerung		
vom 1.4.2001 bis Bauausführung		
1.4.2002 = 0,1 %		
(110,1 auf 110,0 Punkte)	<u>750.00</u>	
- Indexierter Kredit		<u>749'250.00</u>
- Kreditüberschreitung		<u>83'673.40</u>

Die Kostenüberschreitung gegenüber dem vom Stadtrat genehmigten Kostenvoranschlag von Fr. 796'000.00 beträgt Fr. 36'923.40 oder 4,65 %. Diese Mehrkosten sind unter Berücksichtigung des aufwändigen Umbau- und Renovationsprojektes bescheiden und bestätigen, dass sowohl der Architekt wie auch die Baukommission die Kosten gut im Griff behielten. Erwähnenswert ist, dass das Architektenhonorar mit 8,6 % der honorarberechtigten Kosten ausserordentlich günstig offeriert wurde. Das volle SIA-Honorar beträgt für Umbauten in dieser Komplexität und in diesem Umfang bis zu 20 % der honorarberechtigten Kosten.

Die Gegenüberstellung des detaillierten Kostenvoranschlages gegenüber der Abrechnung zeigt in der BKP-Gliederung folgendes Bild:

BKP	Kostenvoranschlag Fr.	Abrechnung Fr.
209 Entsorgung Bauschutt	5'000.00	1'651.20
211 Baumeisterarbeiten	100'000.00	123'821.55
214 Zimmerarbeiten	85'000.00	138'849.50
221 Fenster	60'000.00	53'268.50
222 Spengler, Blitzschutz	16'000.00	9'916.00
224 Bedachungsarbeiten	0.00	11'385.30
231 Elektroinstallationen	53'000.00	53'440.75
241 Entsorgung von Apparaten	0.00	2'696.50
243 Heizung/ Wärmeverteilung	30'000.00	41'243.00
244 Lüftungsanlagen	45'000.00	57'416.25
251 Sanitärinstallationen	26'000.00	19'193.00
272 Metallbauarbeiten	75'000.00	75'237.55
273 Schreinerarbeiten	40'000.00	41'875.95
274 Spezialverglasungen (Abdeckungen)	0.00	11'674.60
275 Schliessanlagen	0.00	3'071.90
281 Bodenbeläge	45'000.00	21'767.50
284 Plattenarbeiten	2'000.00	1'258.45
285 Malerarbeiten Innen und Aussen	67'000.00	83'515.25
289 Reserve Unvorhergesehenes	56'000.00	275.00
291 Architekt	65'000.00	65'000.00
294 HLK Ingenieur	11'000.00	11'814.10
51 Bewilligungen Gebühren	5'000.00	1'617.00
530 Versicherungen	0.00	1'009.90
531 Bauzeitversicherung, Entsch. Brandfall	0.00	- 10'248.00
56 Handwerkerapéro	0.00	1'166.80
8 Brandfall Aufwand	0.00	11'005.85
Total	<u>796'000.00</u>	<u>832'923.40</u>

Die Mehrkosten gegenüber dem detaillierten Kostenvoranschlag in der Höhe von Fr. 36'923.40 (4.65 %) können generell mit höheren Aufwendungen im Rohbau und den Zimmerarbeiten begründet werden. Diese Mehrkosten konnten mit der Auflösung der Reserve und Einsparungen beim Innenausbau teilweise kompensiert werden.

Die Mehrkosten bei den Zimmerarbeiten betragen für sich allein Fr. 53'000.00. Der schlechte Zustand des Dachstuhles zeigte sich erst nach der Entfernung der Verkleidungen und war in diesem Ausmass nicht vorhersehbar. Dieser musste total abgedeckt, mit einem neuen Unterdach versehen, und defekte Sparrenköpfe ersetzt werden. Daraus ergaben sich auch unvorhergesehene Aufwendungen bei den Bedachungsarbeiten in der Höhe von Fr. 11'385.00. Diese Massnahmen dienen der langfristigen Werterhaltung der äusseren Gebäudehülle.

Bei den Installationen ergaben sich Mehrkosten, z. B. bei der Heizungsinstallation durch den Fernheizungsanschluss an das Altersheim, bei den Lüftungsanlagen durch feuerpolizeiliche Auflagen (Brandschutzklappen etc.) aber auch Minderkosten bei den sanitären Installationen durch den teilweisen Verzicht auf neue Apparate. Erhebliche Minderkosten ergaben sich bei den Bodenbelägen in Betrag von Fr. 23'000.00 durch den Verzicht auf den Ersatz von Belägen, sofern die Weiterverwendung der alten Beläge noch vertretbar

war. Mehrkosten von Fr. 11'600.00 ergaben sich wiederum durch die aus hygienischen Gründen erforderliche Abdeckung der Gitterroste im Treppenhaus.

Im Vergleich mit dem durch einen anderen Architekten entwickelten Sanierungsprojekt 1993, mit veranschlagten Gesamtkosten von 1,7 Mio. Franken, kann das realisierte Bauvorhaben als Musterbeispiel eines sanften und damit kostengünstigen Umbau- und Renovationsprojektes bezeichnet werden. Die Renovationsarbeiten haben sich teilweise bis in das Jahr 2004 hingezogen, da sich der Jugendhausbetrieb zuerst neu organisieren musste und einzelne Räume erst später für die Renovationsarbeiten freigegeben werden konnten. Ebenso wurde die Honorarschlusszahlung des Architekten erst nach Vorliegen der Schlussabrechnung ausbezahlt. Das bauliche Konzept hat sich im Betrieb sehr gut bewährt.

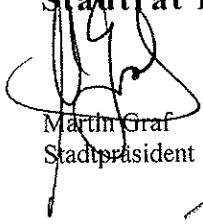
Der Stadtrat ersucht den Grossen Gemeinderat, die vorliegende Abrechnung zu genehmigen.

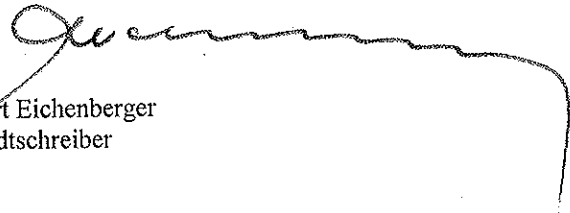
wf/su/KE

Versandt:

30. Okt. 2006

Stadtrat Illnau-Effretikon


Martin Graf
Stadtpräsident


Kurt Eichenberger
Stadtschreiber