



Schulliegenschaften

**Aufstockung und Umbau des Schulhauses Buchwald; Zusatzkredit für unvorhergesehene Mehraufwendungen und Projektergänzungen**

**1 Ausgangslage**

Am 23. April 2002 genehmigte der Grosse Gemeinderat das Projekt für die Aufstockung und den Umbau des Schulhauses Buchwald zur Bereitstellung von zusätzlichem Schulraum und erteilte dafür einen Verpflichtungskredit von Fr. 3'900'000.–. Unmittelbar nach dieser Beschlussfassung wurden das Baubewilligungsverfahren durchgeführt und die Aufnahme der Bauarbeiten vorbereitet.

Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ergaben sich im Zusammenhang mit den Fällungen einzelner Bäume Verzögerungen, die zu einem im Vergleich zur ursprünglichen Planung verspäteten Baubeginn führten. Mit den Bauarbeiten konnte nicht mehr im Sommer, sondern erst im Oktober 2002 begonnen werden. Die Arbeiten sind inzwischen soweit vorangeschritten, dass der Dreigruppenhort Ende Mai 2003 die umgebauten Räumlichkeiten beziehen kann. Der Bezug der neuen Schulräume erfolgt in drei Etappen bis Ende 2003. Bis dann sollten die Bauarbeiten innerhalb des Gebäudes abgeschlossen sein.

Der verzögerte Baubeginn, insbesondere aber die im Zuge der bisherigen Bauarbeiten und der weitergeführten Detailprojektierung gewonnenen Erkenntnisse ergeben für das Bauvorhaben Mehrkosten, die nicht mehr über die zur Verfügung stehenden Reserven gedeckt werden können. Dem Grossen Gemeinderat wird deshalb mit dieser Vorlage ein entsprechender Zusatzkredit beantragt. Die Gründe für die Mehrkosten lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Im Rahmen der bisherigen Bauausführung zeigte sich, dass in verschiedenen Bereichen die Bausubstanz schlechter ist, als bei der Projektierung angenommen wurde.
- Mehraufwendungen entstanden im Weiteren durch ebenfalls nicht vorhergesehene, höhere Kosten für die Provisorien zur Aufrechterhaltung des Schul- und Hortbetriebes.



- Die dargestellten Verzögerungen beim Baubeginn führten zu Mietverlängerungen mit entsprechenden Zusatzkosten.
- Bei der Detailplanung zeigten sich Möglichkeiten für Projektergänzungen, die mit vertretbaren Mehrkosten zu wesentlichen qualitativen Verbesserungen führten.

Die ersten drei Gründe führten zu unvorhersehbaren Mehrkosten, die im folgenden Abschnitt näher begründet werden. Die Projektergänzungen sind in Ziffer 3 dargestellt.

## **2 Unvorhersehbare Mehrkosten**

### **2.1 Bausubstanz**

Die nachfolgend aufgeführten Massnahmen waren nicht vorhersehbar und mussten auf der Baustelle fallweise und ohne Verzug angeordnet werden. Es bestand kein Entscheidungsspielraum.

#### Kriechkeller

Die trotz Sondierungen und vorgängigen Untersuchungen nicht festgestellte schlechte Bausubstanz im Bereich der Längswände in der Halle und der Querwände über dem teilweise unzugänglichen Kriechkeller wurden erst bei deren Offenlegung im Zuge des Baufortschrittes ersichtlich. Die natürliche Lüftung im Kriechkeller wurde in der Vergangenheit über Jahrzehnte unterbunden. Dies führte einerseits zu der erhofften Erwärmung des darüber liegenden Bodens, andererseits aber zu einer hohen Feuchte in der Holzkonstruktion und damit zu deren Fäulnis, die behoben werden musste.

- Mehrkosten total Fr. 115'000.–

#### Verstärkung Hort-Dachkonstruktion

Die freigelegte Deckenkonstruktion über dem bestehenden Hortteil erwies sich gemäss den heutigen Richtlinien als unterdimensioniert. Um einen sicherheitstechnisch geregelten Betrieb des Hortes weiter zu gewährleisten, mussten die bestehenden Holzbalken (Hetzträger) entsprechend verstärkt werden.

- Mehrkosten total Fr. 28'000.–

#### Kanalisations-Sanierung

Die im Vorfeld des Kostenvoranschlages mit Kanalfernsehen ermittelten Massnahmen zur Sanierung der inneren und äusseren Kanalisation mussten aufgrund der konkret vorgefundenen Situation erweitert werden.

- Mehrkosten total Fr. 19'000.–



### Diverse kleinere Massnahmen

Aufgrund der allgemein schlechter vorgefundenen Bausubstanz mussten verschiedene kleinere zusätzliche Massnahmen und Anpassarbeiten an bestehenden Konstruktionen, Bauteilen, Anlagen und Leitungen vorgenommen werden.

– Mehrkosten total Fr. 20'000.–

## 2.2 Provisorien

### Provisorischer Betrieb der Schulanlage

Die Massnahmen für einen möglichst uneingeschränkten Schulbetrieb während der Bauphase wurden unterschätzt. Insbesondere die zusätzliche provisorische gedeckte Erschliessung auf der Südseite des Schulhauses war aufwändiger als geplant. Der im Kostenvoranschlag angenommene Betrieb nur mit den zwei im Kopfbau verbleibenden WC's konnte nicht umgesetzt werden. Es musste je ein zusätzlicher WC-Container für Mädchen und Knaben auf dem Schulplatz installiert werden.

– Mehrkosten total Fr. 38'000.–

### Provisorischer Betrieb des Hortes

Um den Dreigruppenhort im gewohnten Umfang aufrecht zu erhalten, musste ein möglichst in der Nähe liegendes Provisorium gefunden werden. Dazu eignete sich die Liegenschaft an der Kolosseumstrasse 12a am besten. Die Aufwendungen für die Einrichtung, den Betrieb und die Umzüge kamen allerdings höher zu stehen als geplant.

– Mehrkosten total Fr. 30'000.–

## 2.3 Mietverlängerungen

Durch den verspäteten Baubeginn konnte die Gebäudehülle nicht wie geplant vor dem Wintereinbruch geschlossen werden. Die darauf folgenden Arbeiten konnten im teils sehr kalten Winter nicht weitergeführt werden. Dazu kamen die zeitaufwändigen unvorhersehbaren Instandstellungsarbeiten. Insgesamt resultiert eine dreimonatige Terminverzögerung, die Mehrkosten bei der provisorischen Hortmiete, den Provisorien für die Schule, der Baustelleninstallation, den Gerüsten und den Notdächern zur Folge hat.

– Mehrkosten total Fr. 60'000.–



### **3 Projektergänzungen**

Bei der Detailplanung wurden verschiedene Möglichkeiten für zusätzliche qualitative Verbesserungen abgeklärt. Im Vordergrund standen dabei die folgenden Aspekte:

- Die Schulhaushalle, die als Aufenthalts- und Pausenraum sowie für Veranstaltungen genutzt wird, erfährt durch das Projekt Veränderungen. Den in diesem Zusammenhang geäusserten Befürchtungen bezüglich der künftigen Nutzungsmöglichkeiten und des „Ambientes“ der Halle soll mit einigen im Folgenden dargestellten Massnahmen entsprochen werden.
- Im Schulhaus Buchwald ist der Stauraum sehr knapp bemessen. Nur  $\frac{1}{4}$  der gesamten Fläche ist unterkellert. Mit der Umstellung von Öl auf Gas kann im ehemaligen Tankraum zusätzlicher Stauraum geschaffen werden.

Ein Teil dieser Massnahmen musste im Rahmen des Baufortschrittes bereits entschieden werden und ist in Ausführung:

- Durch eine absenkbare statt mit mobilen Elementen erstellte Bühne in der Halle wird die Nutzung vielseitiger, ohne das Stauraumproblem in der Schulanlage zu verschärfen. Diese Massnahmen sind in Ausführung und belaufen sich auf Fr. 27'000.–.
- Durch zwei zusätzliche Bogenfenster in der Aussenwand der Halle gegen den Pausenplatz wurde mehr Transparenz geschaffen, die dem künftigen Haupteingang der erweiterten Schulanlage angemessen ist. Diese Massnahmen belaufen sich auf Fr. 22'000.–.
- Für weitere kleinere Projektergänzungen entstanden Kosten von zusätzlich Fr. 8'000.–.

Diese Aufwendungen von Fr. 57'000.– sollten ursprünglich - vor der Kenntnis über die unvorhersehbaren anderen Mehrkosten - aus den offenen Reserven (Fr. 180'000.–) gedeckt werden.

Für die Schaffung von zusätzlichem Stauraum wird mit dieser Vorlage beantragt, den bestehenden Öltankraum in einen Lagerraum umzunutzen und den Betrieb der Heizung von Öl auf Gas umzustellen. Diese Massnahmen belaufen sich auf Fr. 58'000.–.



#### 4 Kosten

Gegenüber dem ursprünglichen Ausführungskredit von brutto Fr. 3'900'000.– ergibt sich gesamthaft ein Mehraufwand von 7.9 %, der sich wie folgt aufteilt:

Kriechkeller	Fr.	115'000.–
Verstärkung Hort-Dachkonstruktion	Fr.	28'000.–
Kanalisations-Sanierung	Fr.	19'000.–
Diverse kleinere Massnahmen	Fr.	20'000.–
Provisorischer Betrieb der Schulanlage	Fr.	38'000.–
Provisorischer Betrieb des Hortes	Fr.	30'000.–
Mietverlängerungen	Fr.	60'000.–
Projektergänzungen in Ausführung	Fr.	57'000.–
Beantragte Projektergänzungen	Fr.	58'000.–
		<hr/>
Total Mehraufwendungen	Fr.	425'000.–
./. Reserve aus Verpflichtungskredit	Fr.	180'000.–
		<hr/>
Total absehbare Mehrkosten	Fr.	245'000.–
Bildung einer neuen Restreserve (pauschal)	Fr.	65'000.–
		<hr/>
<b>Total erforderlicher Zusatzkredit</b> (inkl. 7.6 % MwSt.)	<b>Fr.</b>	<b>310'000.–</b>
		=====

#### 5 Schlussbemerkung

Es ist offensichtlich, dass das Umbauvorhaben zu optimistisch eingeschätzt wurde. Die Annahme, die gleichen baulichen Gegebenheiten wie bei der ersten Etappe, dem Umbau der Hauswartwohnung im Kopfbau, anzutreffen und die Reserve deshalb bewusst niedrig (Fr. 180'000.– oder 4.6 % des Gesamtkredites) wie bei einem Neubau zu halten, war falsch. Zu berücksichtigen ist aber auch, dass bei Umbauten von älteren Gebäuden die Erstellung von Kostenberechnungen schwierig und mit zahlreichen Ungewissheiten versehen ist. Der Zusatzkredit von rund 8 % des ursprünglichen Kredites korrigiert die zu tiefe Einschätzung bezüglich baulicher Überraschungen und ermöglicht einige wirksame Projektverbesserungen im Interesse des künftigen Schulbetriebes.



## **6       Antrag**

Wir beantragen Ihnen, folgenden Beschluss zu fassen:

Den zusätzlichen Massnahmen für den Umbau des Schulhauses Buchwald im Kostenbetrage von Fr. 310'000.– wird zugestimmt und dafür ein Zusatzkredit zum Verpflichtungskredit erteilt.

Der Stadtpräsident:  
Christen

Im Namen des Stadtrates  
Der Stadtschreiber:  
Linke

Beilagen:  
Situation, Grundriss UG

(Konto-Nr. 62.5040.289)

