

Sitzung vom 25. Januar 2012 / Geschäft Nr. 5

Bericht und Antrag Abbruch und Neubau der Kindertagesstätte; Abrechnung Verpflichtungskredit

1. Ausgangslage

Am 17. Juni 2007 haben die Stimmbürgerinnen und Stimmbürger für den Abbruch und Neubau der Kindertagesstätte an der Wahlackerstrasse 29 einen Kredit mit Kostendach von Fr. 1'900'000.00 bewilligt.

Aufgrund eines minimierten Raumprogrammes, angepasst an das Kostendach von 1,9 Mio. Franken, wurde im November 2007 ein Studienauftrag durchgeführt. Am 10. Dezember 2007 wurde das Projekt Mikado vom Gemeinderat genehmigt und das Architekturbüro Arn + Partner AG, Münchenbuchsee mit der phasenweisen Ausführung beauftragt.

Im Januar 2009 lag der detaillierte Kostenvoranschlag mit einer Genauigkeit von +/- 5 % vor. Das Projekt wies nach einer Sparrunde Kosten von Fr. 2'000'000.00 auf. Von der Volksabstimmung im Jahre 2007 bis zum Kostenvoranschlag waren 14 Monate vergangen. In dieser Zeitspanne war eine Bauteuerung von 5.2 % entstanden. Aufgrund dieser Tatsachen hat der Gemeinderat am 26. Januar 2009 einen Nachkredit von Fr. 98'000.00 bewilligt.

2. Ausführung

Die Ausführung erfolgte vom 1. April 2009 bis zum 1. April 2010.

Alle Unternehmer haben ihre Termine eingehalten und gemäss Offerte ihre Arbeiten fachgerecht ausgeführt. Das MINERGIE-ECO-Label hat das Gebäude von der Minergie-Zertifizierungsstelle am 26. Mai 2010 erhalten. Von der Berner Kantonalbank wurde zur Eröffnung der KITA eine Skulptur mit Tennisbällen des Künstlers Ernst Jordi gespendet.

Am 1. Mai 2010 ist der Betrieb der Kindertagesstätte in das neue Gebäude an der Wahlackerstrasse 29 eingezogen. Ende Juni begann die sommerliche Hitze und die Raumtemperatur sowie die Luft wurden von den Benutzern als stickig, heiss und unangenehm empfunden.

Als erste Massnahme wurden die Lüftung und die Luftzufuhr neu eingestellt. Danach war es nicht mehr stickig, jedoch hatten sich die Raumtemperaturen dadurch nicht verbessert. Die danach durchgeführte Analyse ergab, dass die Einblastemperatur 5°C tiefer ist als die Aussentemperatur; welches als gutes Resultat eingestuft wurde. Die Raumtemperaturen blieben jedoch konstant auf 27°C, bei Aussentemperaturen von 18°C (Nacht) bis 33°C (Tag). Eine Nachtauskühlung des Gebäudes konnte mit der Lüftung alleine nicht stattfinden. Die Schlussfolgerung war, dass eine manuelle Erstellung von Durchzugsluft pro Gruppe zur Auskühlung erstellt werden muss.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Merlach Beat	15.12.2011	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120125\kita abrechnung verpflichtungskredit.b+a.ggr.docx	10.01.2012 14:20 / bd	1.5	1 von 5

Im November 2010 wurden mit Zustimmung der Baukommission die Fenster in den Garderoben, Schlafzimmern und im Gang neu zum Öffnen umgerüstet. Hierfür wurde ein Fallschutzgeländer vor den Fenstertüren im Obergeschoss montiert und zur Verbesserung der Beschattung strassenseitig Storen nachgerüstet. Somit ist nun eine mechanische Auskühlung mit Durchzugsluft gewährleistet. Die Mehrkosten, die durch den nachträglichen Einbau entstanden, wurden vom Architekten übernommen.

Kleinere nötige Mobiliaranschaffungen der KITA wurden nachträglich nach einer provisorischen Schlussabrechnung übernommen. Der Kindertagesstätte-Betrieb verzichtete auf Neuanschaffungen von Mobiliar und unterstützte so Sparanstrengungen, welche dazu beitrugen, dass die Rechnung während der Bauzeit der Kindertagesstätte immer knapp unter dem Kostendach blieb.

3. Abrechnung

Die Bauabrechnung im Betrage von Fr. 1'997'998.45 schliesst mit einer Kostenunterschreitung von Fr. 1.55 gegenüber den bewilligten Krediten von Fr. 1'998'000.00 ab.

<u>Bewilligte Kredite</u>	Volk	17.06.2007	Fr.	1'900'000.00
	GR	26.01.2009 (Nachkredit)	Fr.	98'000.00

BKP	Arbeitsgattung	Kredit	Vergabe	Abrechnung	Diff. Kredit / Abr.
V	Studienauftrag	Fr. 50'000.00	Fr. 50'000.00	Fr. 40'877.70	Fr. -9'122.30
0	Grundstück	Fr. -	Fr. -	Fr. 1'500.00	Fr. 1'500.00
1	Vorbereitungsarbeiten	Fr. 36'000.00	Fr. 30'000.00	Fr. 36'673.15	Fr. 673.15
2	Gebäude	Fr. 1'548'500.00	Fr. 1'603'447.65	Fr. 1'673'805.35	Fr. 125'305.35
4	Umgebung	Fr. 129'000.00	Fr. 179'880.40	Fr. 173'953.95	Fr. 44'953.95
5	Baunebenkosten	Fr. 37'500.00	Fr. 12'254.15	Fr. 51'477.15	Fr. 13'977.15
6	Reserve	Fr. 142'000.00	Fr. -	Fr. -	Fr. -142'000.00
9	Ausstattung	Fr. 55'000.00	Fr. 14'900.00	Fr. 19'711.15	Fr. -35'288.85
	Total	Fr. 1'998'000.00	Fr. 1'890'482.20	Fr. 1'997'998.45	Fr. -1.55

4. Begründung Mehr- und Minderkosten

Die detaillierten Mehr- und Minderkosten nach Arbeitsgattung sind in der angefügten Kostenkontrolle ersichtlich. Sie wurden durch die Reserve (BKP 6) von insgesamt Fr. 142'000.00 (Fr. 44'000.00 plus Nachkredit Fr. 98'000.00) abgedeckt.

Der Kostenvoranschlag basierte auf einer Kostenschätzung mit Erfahrungswerten des Architekten. Die Genauigkeit des Studienauftrages war +/- 15 %. Zudem veränderte die Kostengenauigkeit vom KV zur Vergabe auch noch die inzwischen entstandene Bauteuerung von 5.2 %.

BKP V Studienauftrag

Minderkosten Fr. 9'122.30

Es wurden weniger Architekten zum Wettbewerb zugelassen als ursprünglich geplant. Die Kosten der Arbeitsmodelle für den Studienauftrag fielen günstiger aus als geschätzt.

BKP 0 Grundstück

Mehrkosten Fr. 1'500.00

Die Anpassung der Parzellierung war nicht vorgesehen, hat sich aber als sinnvoll erwiesen. Die Mehrkosten entstanden durch Notariatskosten.

BKP 1 Vorbereitungsarbeiten

Mehrkosten Fr. 673.15

Die Mehrkosten halten sich im normalen Rahmen und werden nicht näher begründet.

BKP 2 Gebäude

Mehrkosten Fr. 125'305.35

Knapp die Hälfte der Mehrkosten entstanden vom Kostenvoranschlag zur Vergabe.

Die Mehrkosten von der Vergabe zur Abrechnung sind folgendermassen begründet:

- Beim Aushub konnte die Elektrozuleitung für die Baustelle nicht wie geplant bei der Bauparzelle angeschlossen werden. Sie musste bis zum Verteilerbuffet vor der Kirche verlegt werden, da die Kapazität zu niedrig war.
- Das Aushubmaterial konnte nicht wie vorgesehen zur Hinterfüllung der Baugrube verwendet werden, da das Material zu weich, zu lehmig und mit Restpartikeln des Gebäudeabbruchs durchsetzt war. Dieses musste entsorgt und als Ersatz frisches, sickerfähiges Material zugeführt werden.
- Die im bestehenden Kanalisationsplan nicht eingezeichnete Versickerungs-Überlaufleitung der Gärtnerei Scherzinger musste neu angeschlossen werden.
- Aufgrund des nicht sickerfähigen Terrains wurden zur Verhinderung von Wassereindringungen bei grossen Niederschlagsmengen die Hausanschlüsse mit Kernbohrungen und Spezialdichtungen durchgeführt.
- Wegen der Ausrüstung der Küche mit Grossküchengeräten wurden die haustechnischen Installationen aufwändiger als ursprünglich geplant.
- Es wurden mehr Thermostaten für die Heizung benötigt als beabsichtigt.
- Bei den Gipserarbeiten mussten zusätzliche Brandabschnittbildungen ausgeführt werden.
- Der Gebäudehüllensockel zwischen dem Untergeschoss und dem Erdgeschoss war in der Submission nicht berücksichtigt worden. Der Bereich musste abgedichtet und verputzt werden.
- Statt nur gestrichen, wie ursprünglich vorgesehen, mussten sämtliche Gipswände im Treppenhausbereich zusätzlich verspachtelt und abgeglättet werden.
- Wegen der Nachrüstung der Fenster für die mechanische Belüftung zur Auskühlung in heissen Sommertagen entstanden nicht eingeplante zusätzliche Kosten.
- Der Geometer musste nach Bauende die Parzellen 446, 1016 und 447 neu abparzellieren. Diese Kosten waren nicht eingerechnet.

BKP 4 Umgebung

Mehrkosten Fr. 44'953.95

Die Mehrkosten entstanden vom Kostenvoranschlag zur Vergabe.

Die Mehrkosten von der Vergabe zur Abrechnung sind folgendermassen begründet:

- Zusätzlich musste die bestehende Mauer mit Zaun zur Kirche abgebrochen und ersetzt werden. Aufgrund des Aushubs kam die Mauer in Schräglage und drohte zu kippen. Der Ersatz der Mauer und des Zaunes waren im KV nicht vorgesehen.
- Der Rückbau und Wiederaufbau der bestehenden Spielgeräte waren im KV nicht einberechnet.
- Ausserhalb der Parzelle mussten zusätzlich Werkleitungen verlegt werden, da die bestehenden alt und undicht waren.

BKP 5 Baunebenkosten

Mehrkosten Fr. 13'977.15

Die Mehrkosten entstanden vom Kostenvoranschlag zu den effektiven Ausgaben.

- Der Baustromverbrauch sowie die Gasanschlussgebühren waren massiv höher als geschätzt. Zudem waren die Plankopien der Fachingenieure im KV nicht berücksichtigt.
- Die Bearbeitungsgebühren für den Minergie-Eco-Antrag sind zurückerstattet worden (siehe unter "Subventionen und Beiträge Dritter").

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Merlach Beat	15.12.2011	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120125\kita abrechnung verpflichtungskredit.b+a.ggr.docx	10.01.2012 14:20 / bd	1.5	3 von 5

BKP 9 Ausstattung

Minderkosten Fr. 35'288.85

Aufgrund der Knappheit des Kredites wurden vom Kindertagesstätte Betrieb auf eine Neuausstattung verzichtet. Das alte Mobiliar wurde grösstenteils wieder verwendet und die vorgesehenen Vorhänge wurden nicht benötigt.

5. Subventionen und Beiträge Dritter

Es wurden folgende Beiträge zurückerstattet:

- AUE, Antragskosten für das MINERGIE-ECO-Label von Fr. 4'304.00
- EWB, Förderbeitrag Erdgasheizung Fr. 2'000.00
- Versicherungsrückerstattung aus Schadenfall Fr. 1'341.85

6. Bereits abgerechnete Kredite

Am 4. Juni 2007 wurde eine Zwischenabrechnung von Fr. 70'586.70 für die Vorprojektierung vom Gemeinderat für folgende bewilligte Kredite zu Lasten des identischen Kontos (Nr. 541.503.02) zur Kenntnis genommen.

<u>Abgerechnete Kredite:</u>	GR	15.12.2003	Fr.	32'500.00
	GR	10.07.2006	Fr.	27'000.00
	GR	04.06.2007	Fr.	11'086.70

7. Rechtsgrundlagen

- Gemeindeverfassung (SSGZ 101.1) Art. 54, Abs. 2, lit. b
- Art. 109 Abs. 1 Gemeindeverordnung (BSG 170.111): Über jeden Verpflichtungskredit ist nach Abschluss des Vorhabens abzurechnen.

8. Bezug zum Leitbild

Kein direkter Bezug zum Leitbild.

9. Stellungnahme Finanzkommission

Die Finanzkommission hat die vorliegende Abrechnung geprüft und für richtig befunden.

Es wird beantragt, die vorliegende Abrechnung über den Verpflichtungskredit zur Kenntnis zu nehmen.

10. Antrag

Der Gemeinderat beantragt Ihnen, zu

beschliessen:

Die Abrechnung Abbruch und Neubau der Kindertagesstätte zum Betrage von Fr. 1'997'998.45 mit einer Kostenunterschreitung von Fr. 1.55 gegenüber dem bewilligten Kredit von Fr. 1'998'000.00, wird zur Kenntnis genommen.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Merlach Beat	15.12.2011	g:\00_daten\01_präsidentiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120125\kita abrechnung verpflichtungskredit.b+a.ggr.docx	10.01.2012 14:20 / bd	1.5	4 von 5

Zollikofen, 6. Januar 2012

GEMEINDERAT ZOLLIKOFEN

Stefan Funk
Präsident

Yves Marti
Gemeindeschreiber-Stv.

Autor:	Speicherdatum	Pfad, Datei:	Datum, Zeit / User	Version	Seite
Merlach Beat	15.12.2011	g:\00_daten\01_präsidiales\001_zd\0090_ggr\0093_sitzungen\120125\kita abrechnung verpflichtungskredit.b+a.ggr.docx	10.01.2012 14:20 / bd	1.5	5 von 5