

Kreditabrechnung von Fr. 12'391'245.50 für den Neubau der Heilpädagogischen Schule Scharnenboden

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Ausgangslage

Der Einwohnerrat hat am 12. März 1998 einen Kredit von Fr. 13 Mio. Franken für den Neubau der Heilpädagogischen Schule im Scharnenboden bewilligt. Am 7. Juni 1998 stimmten die Stimmberechtigten diesem Projekt zu. Grundlage für diesen Kredit war ein Projekt des Architekturbüros Burkard, Meyer, Architekten, Baden, welches als siegreicher Lösungsvorschlag aus einem Architekturwettbewerb hervorging. Zur Begleitung setzte der Gemeinderat eine Baukommission unter dem Vorsitz von Vizeammann Heiner Studer ein.

Zur Bauabrechnung

Im Sinne einer straffen Kostenkontrolle senkte der Gemeinderat den Kostenrahmen für den definitiven Kostenvoranschlag auf Fr. 12'500'000.00 gesenkt. Damit sollte sichergestellt werden, dass nur absolut notwendige Ausgaben getätigt werden und Wünschbares soweit als möglich ausgeklammert wird. Dank dieser Strategie konnte Fr. 608'754.50 oder 4.9 % (ohne Berücksichtigung der Teuerung) bzw. Fr. 1'254'854.50 oder 9.2 % (inkl. Teuerung) unter dem bewilligten Kredit abgerechnet werden.

Die Abrechnung konnte erst recht spät fertig gestellt werden, da verschiedene Umstände zu Zusatz- bzw. Nachtragsarbeiten führten. So zeigten sich während des Winterhalbjahres des ersten Betriebsjahres bei 12 der insgesamt ca. 120 Lehrpersonen und Schülern bzw. Schülerinnen gesundheitliche Beschwerden (Kopfschmerzen, Augenreizungen, Müdigkeit). Die daraufhin durchgeführte Raumluftuntersuchung zeigte keine Überschreitungen der vom BAG und der WHO festgelegten Richtwerte. Einzig in einem Raum wurde eine zu hohe Kohlendioxidkonzentration (eine mögliche Ursache von Kopfschmerzen und Müdigkeit) festgestellt, welche auf ein mangelhaftes Lüftungsverhalten zurückzuführen war. Um die Kohlendioxidkonzentration grundsätzlich zu reduzieren, wurde die Frischluftfrate in den Schulräumen erhöht und die Lehrerschaft zu vermehrtem Lüften angehalten.

Weitere Verzögerungen wurden durch die Komplettierung des Mobiliars verursacht. In einer ersten Phase wurde im Sinne einer Kostenoptimierung lediglich eine minimale Ausstattung und Möblierung angeschafft. Der einjährige Schulbetrieb zeigte dann, dass für den reibungslosen Schulbetrieb weitere Geräte, Gestelle und Garderobenmöbel notwendig waren.

Bauabnahme durch Bund und Kanton

Am 2. Juli 2003 fand die offizielle Abnahme der neuen HPS mit Vertretern von Bund und Kanton statt. Anwesend waren die zuständigen Fachleute der beiden Bundesämter für Bauten und Logistik sowie für Sozialversicherung und der beiden kantonalen Departemente BKS (Departement Bildung, Kultur und Sport) und BD (Baudepartement), Aarau. Nebst einer stichprobenartigen Rechnungskontrolle wurde insbesondere überprüft, ob das Gebäude mit dem bewilligten Projekt übereinstimmt.

Die Delegationen von Bund und Kanton kamen nach einem Rundgang durch das Gebäude einstimmig zum Schluss, dass das Bauprojekt in jeder Beziehung eine hohe Qualität aufweist und insgesamt sehr gut gelungen ist. Gelobt wurde insbesondere die Architektur, die perfekte Ausführung der Details und die spezielle Lichtführung im Gebäude, aber auch die Flexibilität der Schule, welche eine wesentlich höhere Schülerzahl als ursprünglich geplant, zulässt. Einzig die indirekte Belichtung des Therapieraumes wurde als nicht ganz befriedigend taxiert. Erfreut wurde die Unterschreitung des Kostenvoranschlages zur Kenntnis genommen. Walter Küng, Leiter der Sektion Sonderschulen, Heime und Werkstätten des BKS, dankte dem Gemeinderat, der Bau- und Planungsabteilung und der Baukommission und nicht zuletzt auch dem Architektenteam für die in allen Belangen ausgezeichnete Arbeit.

Nun geht eine Planungs- und Bauphase zu Ende, welche auf Grund der Komplexität und der Mitentscheidung von Bund, Kanton und Gemeinde gut zwölf Jahre dauerte.

Subventionen

Der Kanton legte aufgrund der Abrechnung den Staatsbeitrag auf Fr. 510'103.00 fest. Eine erste Tranche von Fr. 226'900.00 wurde im Dezember 2002 und eine zweite von Fr. 250'00.00 im August 2003 überwiesen. Der restliche Teil von Fr. 33'203.00 wird voraussichtlich im Jahr 2004 ausbezahlt.

Der Bund bezahlte auf verschiedene Gesuche der Bau- und Planungsabteilung hin von den zugesicherten 3.7 Mio. Franken bereits 3.2 Mio. Franken. Der restliche Anteil ist noch dieses Jahr zu erwarten. Die Gesamtsubventionen belaufen sich auf rund 4.2 Mio. Franken.

Gegenüberstellung Kostenvoranschlag / Bauabrechnung

BKP	Arbeitsgattung	KV (Volksabstimmung)	KV Original	Abrechnung
1	Vorbereitungsarbeiten	50'000.00	284'000.00	162'586.80
2	Gebäude	8'217'000.00	9'196'000.00	10'009'123.85
3	Betriebseinrichtungen	95'000.00	326'000.00	237'662.45
4	Umgebung	713'000.00	787'000.00	427'625.15
5	Baunebenkosten	895'000.00	875'000.00	511'574.65
9	Ausstattung	1'131'000.00	1'116'000.00	1'042'672.60
	Honorare	1'599'000.00	inkl.	inkl.
	Unvorhergesehenes	300'000.00	inkl.	inkl.
	Total	13'000'000.00	12'584'000.00	12'391'245.50
	Kreditunterschreitung (ohne Teuerung)			608'754.50
	Teuerung (Index Oktober 97 - April 01)			646'100.00
	Kredit inkl. Teuerung			13'646'100.00
	Kreditunterschreitung (inkl. Teuerung)			1'254'854.50

Begründung der Abweichungen KV / Bauabrechnung

Der dem Einwohnerrat und Souverän unterbreitete Kostenvoranschlag wurde nach Elementkostengrößen (EKG) ermittelt. Diese Methode, bei welcher ganze Bauteile inkl. Honorare aus Vergleichszahlen errechnet werden, wurde gewählt, um den finanziellen Aufwand für die Kostenermittlung vor der Krediterteilung möglichst gering zu halten. Um für die Nichtfachleute die so ermittelten Kosten transparenter zu gestalten, wurden diese Kennzahlen approximativ nach BKP (Baukostenplan) aufgeteilt und die Honorare separat erfasst. Eine gewisse Unschärfe der einzelnen Positionen ist dabei nicht zu vermeiden.

Nach der Volksabstimmung wurde durch die Architekten (entsprechend dem aktuellen Projektstand) ein präziser Kostenvoranschlag nach BKP erstellt, welcher auf Richtofferten und Vergleichszahlen aus anderen Bauten basierte. Dabei fanden systembedingt Verschiebungen statt. Dadurch ist ein direkter Vergleich zwischen den Kostengrößen der Volksabstimmung bzw. Vorlage an den Einwohnerrat nicht resp. nur über das Gesamttotal möglich. Dieser Kostenvoranschlag vom 15. Juni 1999 ("KV Orig.") ist in der Bauabrechnung ausgewiesen. Im Folgenden werden aus vorgenannten Gründen nur die Abweichungen des KV Orig. zur definitiven Bauabrechnung näher begründet.

1 Vorbereitungsarbeiten

Die Abweichungen erfolgten durch Umbuchungen von BKP 1 zu BKP 2: Räumungen, Terrainvorbereitungen wurden in BKP 20 ausgeschrieben, waren im KV Orig. aber noch unter BKP 1 aufgeführt.

2 Gebäude

Die Mehrkosten bei BKP 273 Schreinerarbeiten sind bedingt durch den Einbau der kontrollierten Lüftung in den Schrankzonen, aufwändigere Ausbauten u.a. im Lehrerzimmer, im Sekretariat und in den Unterrichtsräumen (Regale für Zahneputzen, Gestelle ...), zusätzliche Türaufdoppelungen, Verdunklung und Abtrennung der Aula mittels Doppeltüren in Holz, zusätzliche Garderoben und Fassadengeländer in Massivholz statt Metall.

Weitere Gründe sind die folgenden Umbuchungen aus BKP 4: Abschluss Aussenpavillon in Holz, Stützmauern und Stufen, Wasserbecken, Pavillon in Stahlbeton.

3 Betriebseinrichtungen

Die Minderkosten sind bedingt durch Umbuchungen: Sämtliche Elektroinstallationen wurden beispielsweise unter BKP 2 abgerechnet, da eine saubere Trennung der Installationen nach BKP 2 und 3 bei diesem Auftragsvolumen wenig Sinn macht.

4 Umgebung

Die Einsparungen wurden möglich durch eine naturnahe Gestaltung, was u. a. eine Minimierung der versiegelten Flächen und Einbau von Schotterrasen beinhaltet. Sämtliche Stützmauern, Wasserbecken und Stufen sowie Pavillon in Stahlbeton wurden umgebucht und unter BKP 211 Baumeister abgerechnet.

5 Baunebenkosten

Die Strategie, am Anfang zurückhaltend Mobiliar anzuschaffen, und erst nach einer gewissen Betriebszeit notwendige Ergänzungen vorzunehmen, bewährte sich. Die budgetierten Kosten konnten dadurch unterschritten werden.

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Die Kreditabrechnung von Fr. 12'391'245.50 für den Neubau der Heilpädagogischen Schule Scharnboden wird genehmigt.

Wettingen, 14. August 2003

Gemeinderat Wettingen

Dr. Karl Frey
Gemeindeammann

Urs Blickenstorfer
Gemeindeschreiber

Beilage

Neubau Heilpädagogische Schule Wettingen

Teuerungsberechnung / Vergleich KV - Abrechnung Stand Juni 2003

Nach Zürcher Index der Wohnbaukosten
 Oktober 1988 = 100 Punkte

Kreditvorlage vom 7. Juni 1998

Kostenstand Dezember 1997 → Index vom Okt. 1997

Pkte. 111.70

Bauvollendung August 2001 → Index vom April 2001

Pkte. 122.80

Differenz

Pkte. 11.1

Teuerung

9.94 %

davon ½

4.97 %

Baukredit Einwohnerrat, Stand Oktober 1997

Fr. 13'000'000.00

Teuerung 4.97 % von 13'000'000.00

Fr. 646'100.00

Baukredit zuzüglich Teuerung

Fr. 13'646'100.00

Bauabrechnung vom 16. Juni 2003

Fr. 12'391'245.50

Kreditunterschreitung Stand Juni 2003

▪ unter Berücksichtigung der Bauteuerung

Fr. 1'254'854.50

▪ ohne Berücksichtigung der Bauteuerung

Fr. 608'754.50

Kreditvorgabe Gemeinderat, Stand November 1998

Fr. 12'500'000.00

KV revidiert vom 15. Juni 1999

Fr. 12'584'000.00

Kreditvorgabe Gemeinderat inkl. Teuerung von 4.97 %

Fr. 13'121'250.00

Bauabrechnung Juni 2003

Fr. 12'391'245.50

KV-Unterschreitung (ohne Berücksichtigung der Bauteuerung)

Fr. 192'754.50

Unterschreitung Kreditvorgabe Gemeinderat

(unter Berücksichtigung der Bauteuerung)

Fr. 730'004.50
