

2020-2045

Kreditabrechnung von Fr. 368'329.60 (inkl. MwSt.) zur Erneuerung der Gebäudehülle des Altbaus der Liegenschaft Schartenstrasse 42

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Die Gemeinde Wettingen hat sich in ihrem Energieleitbild verpflichtet, bei eigenen Bauten und Anlagen energetisch vorbildliche Lösungen umzusetzen.

Aus Spargründen wurde beim Kreditantrag für die Erweiterung und Instandsetzung der Liegenschaft Schartenstrasse 42 im Mai 2019 keine energetische Erneuerung der Gebäudehülle des Altbaus beantragt. Zur energetischen Optimierung wurde damals lediglich die vorhandene Elektroheizung durch eine Wärmepumpenheizung für beide Gebäude ersetzt.

Den Baukredit von Fr. 350'000.00 (inkl. MwSt.) zur Erneuerung der Gebäudehülle des Altbaus hat der Einwohnerrat im Juni 2021 genehmigt.

Mit der Abrechnungssumme von Fr. 368'329.60 (inkl. MwSt.) beträgt die Kostenüberschreitung Fr. 18'329.60 (inkl. MwSt.)

Die Erneuerung der Gebäudehülle wurde in der Zeit von März bis August 2022 umgesetzt.

1. Einleitung / Ausgangslage

Sowohl Fassade und Walmdach als auch der angegliederte Balkon auf der Nordseite waren seit der Entstehungszeit des Gebäudes nicht verändert worden.

Aufgabe des Architekten war es, die sorgfältige Gestaltung der ursprünglichen Fassade mit den Natursteingewänden und dem hervorstehenden Sockel sowie die sorgfältige Balkonkonstruktion aus Holz weitgehend zu erhalten oder in eine moderne Formensprache zu übersetzen.

2. Ausführung

a) Bauweise

Unter Zuhilfenahme von Bauelementen aus glasfaserverstärktem Beton für den Mauersockel und die Gewände sowie die Wahl von Tondachziegeln ähnlichen Aussehens wie damals, ist es gelungen, das ursprüngliche Aussehen der Fassade zeitgemäss zu interpretieren.

Die Fassade des Altbaus wurde mit einer Kompaktwärmedämmung aus Mineralwollplatten eingepackt. Ein vollständig neues Krüppelwalmdach mit Aufsparrendämmung und Unterdach hat das bislang ungedämmte Steildach ohne Wassersperrschicht ersetzt.

Die komplett neuen Fenster sind mit Dreifach-Isolierglas versehen. Neue Fensterläden aus Leichtmetall bilden den sommerlichen und winterlichen Wärmeschutz. Über den Fensterbänken wurden Absturzstangen zwischen den Fensterleibungen eingesetzt.

Im Zuge der Erneuerungsarbeiten wurde auch der Balkon auf der Nordseite in seinem ursprünglichen Aussehen beibehalten und sorgfältig instandgesetzt.

Zusammen mit der Erneuerung der Gebäudehülle wurde der Altbau um eine von innen zugängliche und begehbare Terrasse erweitert.

b) Heizungsanlage

Anstelle der vorhandenen Elektroheizung im Altbau ist für beide Gebäudeteile eine Luft/Wasser-Wärmepumpenheizung eingebaut worden. Die Wärme wird im Neubau über eine Fussbodenheizung und im Altbau über Heizwände an den Raum übertragen.

c) Umgebungsarbeiten

Um die Kosten der Umgebungsarbeiten tief zu halten, ist die Umgebung des Altbaus nicht verändert worden.

3. Abrechnung

Arbeitsgattung	Antrag	Abrechnung	Abweichung	
BKP 1 Vorbereitungsarbeiten	20'000	0.00	- 20'000.00	- 100.0%
BKP 2 Gebäude	291'000	363'014.65	+ 72'014.65	+ 24.7%
BKP 21 Rohbau 1	10'000	9'394.70	- 605.30	- 6.10%
BKP 22 Rohbau 2	211'000	279'617.25	+ 68'617.25	+ 32.5%
BKP 23 Elektroanlagen	0	3'052.20	+ 3'052.20	+ 100.0%
BKP 24 HLK-Anlagen, Gebäudeautomation	0	5'695.05	+ 5'695.05	+ 100.0%
BKP 27 Ausbau 1	0	3'974.15	+ 3'974.15	+ 100.0%
BKP 28 Ausbau 2	0	1'507.80	+ 1'507.80	+ 100.0%
BKP 29 Honorare	70'000	59'773.50	- 10'226.50	- 14.6%
BKP 4 Umgebung	20'000	3'155.45	- 16'844.55	- 84.2%
BKP 5 Baunebenkosten	5'000	2'159.50	- 2'840.50	- 56.8%
BKP 6 Reserve	14'000	0.00	- 14'000.00	- 100.0%
Total (inkl. MwSt.)	350'000	368'329.60	*+ 18'329.60	+ 5.2%

* Das vom Kanton zugesagte Fördergeld von Fr. 9'960.00 ist noch nicht ausbezahlt worden. Mit Auszahlung des Fördergeldes wird sich die Kostenüberschreitung auf Fr. 8'369.60 reduzieren.

Wesentliche Abweichungen von der Kostenschätzung (+/-15 %)

BKP 1, Vorbereitungsarbeiten

Es waren keine Räumungsarbeiten für das Stellen des Gerüsts und die Bauplatzinstallation erforderlich. Ausserdem wurde der Rückbau des alten Ziegeldaches durch den Dachdecker unter BKP 22 ausgeführt.

BKP 22, Rohbau 2

Die Vergabesummen für die Kompaktwärmedämmung und die Erneuerung des Krüppelwalmdaches waren teurer als in der Kostenschätzung angenommen. Dies ist vor allem auf die Teuerung bei diversen Materialien wie den Dämmstoffen und Tondachziegeln

zurückzuführen. Zudem wurden mehr Bauteile aus glasfaserverstärktem Beton verbaut, als ursprünglich vorgesehen.

BKP 23, Elektroanlagen

Für die Arbeiten an der Fassade und dem Dach war die Installation eines Baustromverteilers erforderlich.

BKP 24, HLK-Anlagen, Gebäudeautomation

Wegen der neuen Aussenwandstärke durch die Kompaktwärmedämmung mussten die Wetterschutzgitter der Wärmepumpenanlage verlängert werden.

BKP 27, Ausbau 1

Die Haltestangen als Absturzsicherung vor den Fenstern wurden durch den Metallbauer und nicht den Fensterbauer eingebaut.

BKP 28

Die Baureinigung war nicht in der Kostenschätzung enthalten, da davon ausgegangen worden war, dass die geringen Verunreinigungen durch die Mieterin hätten beseitigt werden können.

BKP 29

Die Bauleitung für die Erneuerung der Gebäudehülle war weniger aufwändig als von den Architekten veranschlagt.

BKP 4, Umgebung

Die Terrasse aus Holz wurde durch den Zimmermann unter BKP 22 ausgeführt und nicht durch den Gartenbauer unter BKP 4. Im Betrag ist lediglich die Montage einer neuen Einfriedung enthalten.

BKP 5, Baunebenkosten

Es waren keine Bewilligungsgebühren zu entrichten. Die Abrechnung enthält lediglich die Kosten der Kopien und Vervielfältigungen.

BKP 6, Reserve

Es sind keine unvorhergesehenen baulichen Aufwendungen aufgetreten, die durch die Reserve hätten abgedeckt werden müssen.

Die Abteilung Energie des Kantons hat der Einwohnergemeinde Wettingen für die Dämmung der Gebäudehülle Fördergeld in der Höhe von Fr. 9'960.00 (inkl. MwSt.) zugesagt. Die Summe sollte der Einwohnergemeinde bis Mitte Jahr ausbezahlt werden.



Ostfassade

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Die Kreditabrechnung von Fr. 368'329.60 (inkl. MwSt.) zur Erweiterung und Instandsetzung der Liegenschaft Scharfenstrasse 42 wird genehmigt.

Wettingen, 30. März 2023

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Sandra Thut
Gemeindeschreiberin