

2020-1195

Kreditabrechnung von Fr. 12'618'062.50 (inkl. MwSt.) betreffend Neubau eines Turnhallentrakts mit Dreifachturnhalle Margeläcker

Sehr geehrter Herr Präsident
Sehr geehrte Damen und Herren

Das Wichtigste in Kürze

Die zunehmende Anzahl Schülerinnen und Schüler sowie die Einführung der Blockzeiten erfordern nicht nur mehr Schulraum, sondern auch mehr Raum für den Turn- und Sportunterricht.

Neben den Schülerinnen und Schülern der vier Schulkreise werden die Turnhallen auch von den Kindern der Kindergärten und der Heilpädagogische Schule sowie vom Schulsport, den Wettinger Sportvereinen, den Kursen von Jugend + Sport und dem Kinderturnen mitbenutzt.

Die Erstellung des neuen Turnhallentrakts in der Schulanlage Margeläcker wurde auf Antrag des Einwohnerrats einer Generalunternehmung übertragen.

Das Stimmvolk hat den Baukredit von Fr. 12'787'500.00 (inkl. MwSt.) im Februar 2017 genehmigt. Die Kreditabrechnung beläuft sich auf Fr. 12'618'062.50 (inkl. MwSt.). Die Kosteneinsparung beträgt somit Fr. 169'437.50 (-1.5 %).

Spatenstich für den Neubau war im Mai 2017. Eingeweiht wurde der neue Turnhallentrakt mit Beginn des neuen Schuljahres 2018/2019 im August 2018.



1 Einleitung und Ausgangslage

Bereits im Bericht zur Schulraumplanung der Schule Wettingen vom 20. Mai 2010 war der Bedarf für einen neuen Turnhallentrakt mit Dreifachturnhalle in der Schulanlage Margeläcker angemeldet worden. Der damalige Bericht zur Schulraumplanung untermauerte diesen Befund.

2 Ablauf der Planung und Ausführung

Um einen kostengünstigen und trotzdem architektonisch ansprechenden Neubau zu erhalten, wurde ein Projektierungswettbewerb durchgeführt. Die Gemeinde Wettingen hatte sich für das architektonisch beste und gleichzeitig günstigste Projekt entschieden.

Auf die Montage einer Photovoltaik-Anlage wurde wegen der Beschattung der Dachflächen im Sheddach durch die Umfassungswände verzichtet.

Der neue Turnhallentrakt wurde an die vorhandene Holzschntzelheizung der bestehenden Schulanlage angeschlossen.

Die zur Verfügung stehende Bauzeit war kurz. Um diese effizient zu nutzen, hat die Gemeinde durch die Architekten und die Fachingenieure ein ausführungsfähiges Bauprojekt erarbeiten lassen, dass vor Baubeginn sämtliche Ausführungsspezifikationen in den Plänen und Leistungsverzeichnissen festgehalten hat.

Die Ausführung des Neubaus wurde einer Generalunternehmung übertragen. Dieses Vorgehen gründete auf einer Motion von Daniel Frautschi (SVP) vom 27. März 2014 betreffend Submissionen bei Grossprojekten, die der Einwohnerrat an seiner Sitzung vom 15. Mai 2014 behandelt, als Motion abgelehnt, nach Umwandlung in ein Postulat aber überwiesen hat.

3 Neubau

Für den Standort des neuen Turnhallentrakts hat sich der zentral gelegene Schulkreis Margeläcker als am idealsten erwiesen.

Die neue Dreifachturnhalle ist teilweise versenkt und besitzt ein oberirdisches Eingangsgeschoss auf Seite der Sportplätze. Mit der Lage an der Geländekante zwischen den Sportplätzen und den tiefer gelegenen Aussenbereichen der Schulhäuser vermittelt dieser Bau auch zwischen den grossen Volumen der Schulhäuser und den kleineren Volumen der Wohnhäuser in der Nachbarschaft.

Der neue Turnhallentrakt wurde als Hallenbau geplant. Die Nebenräume sind an der Nordseite auf drei Geschossen übereinander angeordnet:

- Auf der oberen Ebene befindet sich auf Höhe der Sportplätze das Eingangsgeschoss, wobei das Eingangsgeschoss auch als Zuschauerbereich dient.
- Unter dem Eingangsgeschoss befindet sich das Garderobengeschoss, das über eine zentrale Treppenanlage erschlossen wird.
- Unter dem Garderobengeschoss sind auf Höhe des Hallenbodens die Geräte- und Technikräume angeordnet.

4 Finanzen und Abrechnung

Im Investitionsplan des Jahres 2013 waren aufgrund einer Kostenschätzung Fr. 13'500'000.00 für den neuen Turnhallentrakt enthalten. Der Betrag setzte sich wie folgt zusammen:

Baukosten	Fr. 10'160'000.00
Schnitzelgrube	Fr. 190'000.00
Baunebenkosten (Gebühren, Bauversicherung usw.)	Fr. 315'000.00
Diverses (z. B. Bauherrenunterstützung, schlechter Baugrund)	Fr. 645'000.00
Turnmaterial und Reinigungsausrüstung	Fr. 241'500.00
Projektierungskredit (vom Einwohnerrat genehmigt)	Fr. 1'948'500.00
Gesamtkosten (inkl. MwSt.)	Fr. 13'500'000.00

Für die Durchführung eines Projektierungswettbewerbs hatte der Einwohnerrat im März 2013 einen Kredit von Fr. 333'000.00 genehmigt. Abgerechnet wurde der Kredit mit Fr. 230'544.35.

Für die Projektierung des Bauvorhabens hatte der Einwohnerrat im September 2014 einen Kredit von Fr. 1'948'500.00 genehmigt. Abgerechnet wurde der Kredit mit Fr. 1'919'125.80. Die Projektierung beinhaltete die Durchführung einer Submission im selektiven Verfahren unter fünf Generalunternehmungen. Das günstige Angebot der vier offerierenden Unternehmungen lag bei Fr. 16'276'440.00 für die Umsetzung des Bauvorhabens, somit bei Fr. 2'776'440.00 über der ursprünglichen Kostenschätzung.

Aufgrund der stattlichen Kostenüberschreitung hat die Bau- und Planungsabteilung die Generalunternehmung und das Architekturbüro damit beauftragt, nach Sparmöglichkeiten am Ausführungsprojekt zu suchen. Der Baukredit, der dem Einwohnerrat schliesslich unterbreitet wurde, war das Ergebnis dieser Suche und wurde insbesondere durch den Verzicht auf eine Hal-lendecke mit Sichtbetonelementen erreicht. Zudem wurden Abstriche beim Aussehen der Sichtbetonoberfläche in Kauf genommen.

Die Kosteneinsparungen am Ausführungsprojekt betragen am Schluss ca. Fr. 1'540'440.00.

Die Abrechnung des Baukredits für den neuen Turnhallentrakt sieht wie folgt aus:

	Baukredit	Abrechnung
1. Erstellungskosten der Totalunternehmung	Fr. 11'750'000.00	Fr. 11'602'935.40
2. Baunebenkosten	Fr. 315'000.00	Fr. 214'554.70
3. Unvorhergesehenes	Fr. 471'000.00	Fr. 518'750.05
4. Ausstattung	Fr. 251'500.00	Fr. 281'822.35
Total (inkl. MwSt.)	Fr. 12'787'500.00	Fr. 12'618'062.50
Kostenüberschreitung ca. -1.5 %		Fr. 169'437.50

Erstellungskosten der Generalunternehmung

Durch ein straffes Kostenmanagement gegenüber der Generalunternehmung konnte der ursprünglich veranschlagte Betrag im Kreditantrag noch einmal reduziert werden.

Baunebenkosten

Insbesondere die Anschlussgebühren konnten wegen des grossen Anteils der Versickerung des Regenwassers tiefer als ursprünglich angenommen abgerechnet werden.

Unvorhergesehenes

Das Volumen des Aushubmaterials, das vorschriftsgemäss entsorgt werden musste, war ein wenig höher als aufgrund des geologischen Gutachtens abgeschätzt worden war.

Ausstattung

Nicht eingerechnet waren die Beschaffung einer grossen Kehrsaugmaschine für den Hallenboden, die Beschaffung eines Trocken-/Waschturms und die Beschaffung von Vereinsschränken für die Sportvereine.

Baumangel: Akustik

Die Bauweise heutiger Turnhallen mit den durchgehenden Korridoren und den vielen Sichtbeton- und Glasoberflächen ist einer guten Akustik abträglich. Von der Schule wurde die mangelhafte Akustik mit dem hohen Schallpegel in der Dreifachturnhalle von Beginn weg bemängelt. Schallpegelmessungen eines Akustikers haben das subjektive Empfinden untermauert und nachgewiesen, dass die SIA-Norm nicht eingehalten wird. Es hatte sich herausgestellt, dass bei der Montage des Sheddachs schallabsorbierende Dämmkeile vergessen gingen. Da deren nachträglicher Einbau nicht mehr möglich war, wurden nach Angabe des Akustikers die schrägen Flächen des Sheddachs mit schallabsorbierendem Material versehen. Die Schallpegelmessungen nach erfolgter Montage des schallabsorbierenden Materials haben die Wirksamkeit der Massnahme bestätigt. Der Grenzwert in der SIA-Norm ist nun deutlich unterschritten. Die Kosten für die akustischen Massnahmen zu Erfüllung der Norm wurden durch die Generalunternehmung übernommen.

Die Dreifachturnhalle im Margeläcker ist gut ausgelastet. Gemäss Angaben der Schule beträgt die Auslastung der drei Hallen im aktuellen Schuljahr 2020/2021 bis zu 91 %.

In der Halle West wurden für den Turnverein STV Wettingen eine Sprunggrube sowie die dazugehörigen Schaukelringanlagen und Reckpfosten eingebaut. Sprunggrube wie Turngeräte haben sich im Training bis anhin bestens bewährt. Das ist keine Selbstverständlichkeit, da Sprunggruben gleicher Bauart wie in Wettingen noch selten anzutreffen und folglich kaum Erfahrungen mit deren Bau vorhanden sind.

Schlussprüfung

Am 29. Juni 2020 hat nach Ablauf der zweijährigen Rügefrist die Schlussprüfung der Dreifachturnhalle stattgefunden. Die dabei erstellte Mängelliste wird durch die Generalunternehmung mit Erteilung der Aufträge an die betroffenen Unternehmungen bis Ende November 2021 abgearbeitet.

Beitrag an Kosten

Das Departement Bildung, Kultur und Sport hat der Gemeinde Wettingen auf das Gesuch vom 3. April 2017 einen Beitrag an die neue Dreifachturnhalle von Fr. 210'000.00 zugesichert. Der Betrag wird der Gemeinde nach Vorliegen der genehmigten Kreditabrechnung überwiesen.

* * *

Der Gemeinderat beantragt dem Einwohnerrat folgenden Beschluss zu fassen:

BESCHLUSS DES EINWOHNERRATES

Die Kreditabrechnung von Fr. 12'618'062.50 (inkl. MwSt.) betreffend Neubau eines Turnhallentrakts mit Dreifachturnhalle Margeläcker wird genehmigt.

Wettingen, 6. Mai 2021

Gemeinderat Wettingen

Roland Kuster
Gemeindeammann

Barbara Wiedmer
Gemeindeschreiberin