



Gemeinde
EMMEN

Gemeinderat

10/13 Bericht und Antrag an den Einwohnerrat



betreffend

werterhaltenden Investitionen 2011/2012;

Sanierung Kindergartentrakt der Schulanlage Meierhöfli;

Abrechnung über Sonderkredit brutto CHF 1'320'000.00

Herr Präsident

Sehr geehrte Damen und Herren

1 Einleitung

Am 8. Februar 2011 hat der Einwohnerrat den Bericht und Antrag 06/11 betreffend werterhaltenden Investitionen 2011/2012; Sanierung Kindergartentrakt der Schulanlage Meierhöfli; Sonderkredit brutto CHF 1'320'000.00 bewilligt.

Insbesondere die Gebäudehülle und die haustechnischen Installationen erforderten die umfassende Sanierung des 40-jährigen Pavillons. Ebenfalls wurde im gleichen Zusammenhang der in die Jahre gekommene Innenausbau erneuert. Dabei kam es zu zwei sehr kosten- und zeitaufwendigen Überraschungen.

Zuerst wurde bei den bei solchen Arbeiten immer routinemässig durchgeführten Asbestuntersuchungen festgestellt, dass die Bodenbelagsrücken asbesthaltige Fasern enthalten. Dies ist bei der Nutzung absolut unbedenklich, jedoch beim Rückbau ein nicht unwesentliches Problem. Sämtliche Bodenbeläge mussten in einem separaten Arbeitsschritt von einer Spezialfirma entfernt und entsorgt werden. Dies alles geschah abgeschottet und unter Druck während den Sommerferien, so dass keine Asbestfasern nach aussen entweichen konnten. Neben den Mehrkosten von ca. CHF 60'000.00 haben uns diese Arbeiten auch den, schon ohnehin sehr gedrängten, Terminplan um eine Woche verzögert.

Die zweite negative Überraschung zeigte sich als der Deckenbauer die neue abgehängte Decke montieren wollte. Bei mehreren Bohrungen lösten sich kleinere oder auch grössere Betonteile von der Decke. Die Projekt- und Bauleitung entschlossen sich, die Arbeiten zu stoppen und die Betondecke zu untersuchen. Es zeigte sich, dass die Armierungsüberdeckung sehr gering ist. Die Statik der Decke wurde ebenfalls geprüft und diese entspricht absolut der Norm. Als Sanierungsmassnahme mussten wir jedoch die schadhafte Decke sandstrahlen, damit sich sämtliche Schwachstellen lösten und danach Schicht für Schicht wieder neu auftragen. Auch dies hat uns Zeit und Geld gekostet. Die entfallenen Kosten konnten durch die Reserve Projektleitung gedeckt werden, jedoch die erneute Terminverzögerung konnte unmöglich wettgemacht werden. Zusammen mit der Schulleitung wurde eine Lösung gesucht. Das untere Geschoss wurde dann termingerecht fertiggestellt und zu Schulbeginn bezogen, während im oberen Geschoss die Arbeiten bis zu den Herbstferien weiterliefen. Der Baustellenbetrieb wurde in allen Belangen abgetrennt vom Schulbetrieb und lärmige Arbeiten wurden jeweils ausserhalb der Schulzeiten erledigt.

Diese nicht alltägliche Situation wurde, dank optimaler Planung und sehr grossem Verständnis der Betroffenen, für alle Seiten erträglich gelöst.

Der Innenausbau erfuhr während der Planungszeit noch die Änderung, dass der Schulbetrieb auf eine räumliche Abtrennung der Gruppenräume verzichten wollte. Dieser Entscheid kam uns besonders auf der Kostenseite sehr entgegen. Konnten wir doch dadurch die bei den Asbestarbeiten entstandenen Mehrkosten wieder wettmachen.

Trotz oder gerade wegen all den Überraschungen während der Sanierung sind alle Beteiligten absolut zufrieden und glücklich über das gelungene Endresultat.

2 Chronologie



3 Preisvergleich zwischen Botschaft und Abrechnung

BKP	Bezeichnung	Kostenvoranschlag (inkl. MwSt) CHF	Abrechnung (inkl. MwSt) CHF	Differenz CHF
1	VORBEREITUNGSARBEITEN			
11	Räumungen, Terrainvorbereitungen	-	70'184.25	70'184.25
2	GEBÄUDE			
20	Baugrube	-	450.55	450.55
21	Rohbau 1	90'000.00	162'119.55	72'119.55
22	Rohbau 2	440'000.00	353'808.95	-86'191.05
23	Elektroanlagen	86'000.00	79'063.95	-6'936.05
24	HLKK-Anlagen	46'000.00	22'729.35	-23'270.65
25	Sanitäranlagen	27'000.00	50'210.25	23'210.25
26	Transportanlagen	-	-	-
27	Ausbau 1	136'000.00	137'481.30	1'481.30
28	Ausbau 2	233'000.00	192'102.95	-40'897.05
29	Honorare	146'000.00	153'610.30	7'610.30
4	UMGEBUNG			
42	Gartenanlagen	19'000.00	16'422.85	-2'577.15
46	Kleinere Trassenbauten	14'000.00	17'638.90	3'638.90
5	BAUNEBEKOSTEN			
51	Bewilligungen, Gebühren	3'000.00	1'625.45	-1'374.55
52	Vervielfältigungen	5'000.00	5'967.95	967.95
53	Versicherungen	5'000.00	2'548.60	-2'451.40
56	Übrige Baunebenkosten (Umzug)	-	4'656.40	4'656.40
9	AUSSTATTUNG			
90	Möbel (Garderoben)	70'000.00	46'485.60	-23'514.40
TOTAL ANLAGEKOSTEN		1'320'000.00	1'317'107.15	-2'892.85
Abz.	Vorinvestitionen (Rechnung 2010)		-15'193.40	-15'193.40
TOTAL INVESTITIONSKOSTEN		1'320'000.00	1'301'913.75	-18'086.25
		100.00%	98.63%	-1.37%

Rückerstattung "Gebäudeprogramm"	-30'000.00	-32'350.00	-2'350.00
---	-------------------	-------------------	------------------

4 Kostenbilanz

Bewilligter Kredit	vom 08. Februar 2011 (Index Stand 01.10.2010)	CHF 1'320'000.00
Netto	Investitionskosten	CHF 1'301'913.75
Total	Kostenunterschreitung	CHF 18'086.25

Zuzüglich Rückerstattung „Gebäudeprogramm“ CHF 32'350.00

Die Kostenunterschreitung beträgt 1.37% des bewilligten Sonderkredits und liegt innerhalb der KV-Genauigkeit von +/-10%. Laufende Optimierungen während der Planungs- und Ausführungsphase trugen zur Einhaltung des bewilligten Kostenrahmens bei.

5 Erläuterungen zu Mehr- / Minderkosten

- BKP 11 Schon bei den Vorbereitungsarbeiten, den routinemässigen Asbestuntersuchungen, gab es die erste negative Überraschung. Die Bodenbeläge waren mit asbesthaltigen Rücken versehen und mussten gesondert ausgebaut und entsorgt werden, was bereits zu Mehrkosten von ca. CHF 70'000.00 führte.
- BKP 20/21/22 Bei den Vorbereitungs- und Rohbauarbeiten hat es einerseits bei den Ausschreibungen der einzelnen Arbeiten Verschiebungen gegenüber dem Kostenvoranschlag gegeben und andererseits sind die insgesamt resultierenden Minderkosten von ca. CHF 14'000.00 dieser Arbeitsgattungen auf die relativ gute Rohbausubstanz zurückzuführen. Grössere negative Überraschungen blieben uns hier zum Glück erspart.
- BKP 23/24/25 Bei den Installationen gab es zwischen den einzelnen BKP relativ grosse Abweichungen. Insgesamt konnten diese aber mit einer Unterschreitung von ca. CHF 7'000.00 abgerechnet werden
- BKP 28 Beim Ausbau wurde auf Wunsch der Schule auf die räumliche Trennung von Schul- und Gruppenraum verzichtet. So konnte eine willkommene Ersparnis von ca. CHF 40'000.00 verbucht werden.
- BKP 90 Mit den letzten Anstrengungen konnten in Bezug auf die Ausstattung gute und kostengünstige Lösungen gefunden werden. Durch die hier erzielte Unterschreitung von ca. CHF 23'000.00 konnte die Sanierung innerhalb des bewilligten Sonderkredits abgerechnet werden.

6 Rückerstattungen

Durch das Förderprogramm vom Bund „Das Gebäudeprogramm“ wurden uns für die energetische Gebäudesanierung CHF 32'350.00 zurückvergütet.

7 Aufträge an einheimisches Gewerbe und Dienstleistungsbetriebe

Da infolge des Submissionsgesetzes leider grosse Aufträge an auswärtige Unternehmer vergeben werden mussten, liegt der Anteil Arbeitsvergaben an einheimische Unternehmer leider „nur“ bei 33.4%. Dies ist aber immer noch ein Auftragsvolumen von insgesamt rund CHF 435'000.00. Mit grösseren Aufträgen konnten neben den Planern Müller + Pfister Architekten AG, HLKS-Ingenieur Huser & Kaufmann und B+S Engineering AG auch die Unternehmer Häni AG, Kumin AG, MVM AG, Pius Gloggnier, Letterfix AG, CKW Conex AG, Debrunner AG und Interior Service AG von dieser Sanierung profitieren.

63.1% oder rund CHF 822'000.00 vom Auftragsvolumen gingen an weitere kantonale und knapp 3.5% der Aufträge an ausserkantonale Unternehmer.

8 Antrag

Gestützt auf den vorliegenden Bericht unterbreitet der Gemeinderat dem Einwohnerrat folgenden Antrag:

Genehmigung der vorliegenden Abrechnung betreffend die Sanierung Kindergartentrakt der Schulanlage Meierhöfli.

Emmenbrücke, 20. Februar 2013

Für den Gemeinderat:

Rolf Born
Gemeindepräsident

Patrick Vogel
Gemeindeschreiber

Beilage: Bauabrechnung vom Architekturbüro Müller + Pfister AG, Emmenbrücke